



CP - BAM PROIECT S.R.L.

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

DENUMIRE PROIECT : **ELABORAREA P.U.Z. PENTRU SCHIMBAREA
DESTINATIEI ZONEI STUDIASTE DIN ZONA
PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE IN ZONA DE
LOCUINTE COLECTIVE P+3+M .**

Com. Carcea, sat Carcea, T3, P8, strada BANU MARACINE

PROIECT : **Nr. 190/ 2020**

FAZA PROIECT : **P.U.Z.**

BENEFICIAR: **SC AURVILA SRL, prin IOVAN AUREL**
STR. MAGNOLIA, NR. 10, Comuna Pielesti, jud. Dolj

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

Mun. Craiova, str.Brazda lui Novac, nr. 83, Bl. C8b, Sc. 1,
Ap. 2, jud. Dolj



MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII: **P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL**

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBAREA DESTINATIEI
ZONEI STUDIAȚE DIN ZONA PENTRU LOCUINTE
INDIVIDUALE IN ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE
P+3+M**

com Carcea, sat Carcea, T3, P8, strada BANU MARACINE

BENEFICIAR :

IOVAN AUREL pentru AURVILA SRL

STR. MAGNOLIA, NR. 10, Comuna Pielești, jud. Dolj

NR. PROIECT :

190/2020

FAZA DE PROIECTARE: **P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL**

PROIECTANT:

CP BAMPROIECT S.R.L

Mun. Craiova, str. Brazda lui Novac, nr. 83, Bl. C8b, Ap. 2, jud.
Dolj

COORDONATOR ȘEF DE PROIECT:

DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

arhitect cu drept de semnătură

urbanist cu drept de semnătură **RUR – D și E**,
pentru întocmire documentații de urbanism
și amenajare a teritoriului



1.2. OBIECTUL LUCRĂRII:

Reglementarea urbanistică a terenului vizat prin prezenta documentație, în vederea construirii obiectivului LOCUINTE COLECTIVE P+3E+M pe un teren situat în com Carcea, sat Carcea, T3, P8, strada BANU MARACINE, Jud. Dolj.

La solicitarea beneficiarului, se propune SCHIMBAREA DESTINATIEI ZONEI STUDIASTE DIN ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE IN ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE P+3E+M, în vederea construirii obiectivului LOCUINTE COLECTIVE P+3E+M.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE - BAZĂ TOPOGRAFICĂ

- P.U.G. – Plan Urbanistic General al Comunei Carcea, elaborat în anul 2011 si apobat cu HCL nr. 9/21.03.2011;
- Regulamentul de Urbanism aferent P.U.G., Comunei Carcea, elaborat în anul 2011 si apobat cu HCL nr. 9/21.03.2011;
- Strategia de dezvoltare economico-socială a Județului Dolj 2014-2020
- Certificatul de urbanism nr. 182/19.06.2020
- Studiile întocmite pentru PUZ și avizele obținute.

- Studiul topografic întocmit în sistem de proiecție STEREO 1970, elaborat de ING. ALIN VADUVA (autorizație seria RO.DJ-F NR.0037/04.11.2010), în anul 2020; Ridicarea topografică pentru elaborarea P.U.Z.

- Studiul geotehnic întocmit de SC GEOCONSTRUCT SRL, Craiova-Dolj, (pus la dispoziția proiectantului de Beneficiar)
- Obiectivele stabilite de inițiatorul documentației - S.C. AURVILA S.R.L.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenul este situat în intravilanul com. Carcea, sat Carcea, T3, P8, strada Banu Maracine, Jud. Dolj, într-o zonă care s-a dezvoltat prin construirea de locuinte si obiective turistice si servicii de interes public.

În prezent, parcela mai sus menționată, in suprafață de 2,2 ha din măsuratori, este liberă de construcții potrivit planurilor cadastrale.

Se poate menționa că zona este construibilă și nu ridică probleme geotehnice deosebite.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul are o formă regulată și este situat în intravilanul com. Carcea, sat Carcea, T3, P8, strada Banu Maracine, Jud. Dolj, si aparține în exclusivitate proprietarului S.C. AURVILA S.R.L, conform PV 710/2020 si planului de ridicare topografică, delimitat pentru elaborarea P.U.Z. (potrivit Certificatului de urbanism nr. 182/19.06.2020 si avizului de oportunitate nr. 2 din 17.08.2020, emise de CONSILIUL JUDETEAN DOLJ).

Amplasamentul astfel descris este delimitat după cum urmează:

- La N : aleea Banu Maracine
- La S : CORP 2, 1/2 A
- La V : S.D.E

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul este înclinat, cu pantă pe direcția NNE-SSV și declivități de ± 1 m rezultate din activități antropice (drumuri și alei) anterioare și nu are alte elemente naturale valoroase care să justifice măsuri de valorificare și protejare.

2.3.1. RELIEF

Comuna Carcea este situată în jumătatea de NE a județului Dolj, la intersecția unor importante căi de comunicație pe direcțiile E-V și N-S, la limita de trecere între marile unități geomorfologice: Podișul Getic în nord și Câmpia Dunării (Olteniei) în sud.

Zona în care se află perimetrul analizat este caracterizată de potențial scăzut și probabilitate foarte scăzută de alunecări de teren.

2.3.2. CLIMA

Clima specifică zonei în care se află amplasamentul studiat este de tip continental, caracterizată de veri secetoase cu temperaturi foarte ridicate și ierni moderate, cu frecvente intervale de încălzire și viscole rare.

Temperatura medie anuală este de $10,8^{\circ}\text{C}$, cu o medie de $-2,5^{\circ}\text{C}$ în ianuarie și de peste $22,7^{\circ}\text{C}$ în iulie.

Precipitațiile în anotimpul cald sunt rare și sub formă de averse. Cantitatea medie anuală este de 523 mm. Valoarea medie în februarie este de 30 mm, iar în iunie de cca. 71,3 mm. Stratul de zăpadă prezintă numeroase discontinuități în spațiu și timp, durata sa medie anuală fiind de cca. 47 zile.

Având în vedere faptul că aria studiată se încadrează în zona cu cantități de precipitații mai mici de 100 mm în 24 de ore, terenul se încadrează în zone neafectate de inundații.

2.3.3. CONDIȚII GEOTEHNICE

Din punct de vedere geomorfologic, zona studiată aparține etajului colinar care cuprinde jumătatea nordică a județului, la N de aliniamentul Plenița-Craiova, și înglobează extremitatea sudică a Piemontului Getic, mai precis terasa superioară a râului Jiu, conform Studiului geotehnic al amplasamentului pus la dispoziție de beneficiar.

Din punct de vedere hidrogeologic, în județul Dolj, adâncimea acviferelor freatice scade de la N către S astfel: 20-30 m pe platourile și dealurile piemontane, 2-20 m pe terasele Jiului și 3-5 m în lunca Jiului. Variația adâncimii pânzei freatice se datorează atât neuniformității adâncimii orizonturilor permeabile, cât și neuniformității reliefului.

Alimentarea din subteran este bogată, fapt care împiedică secarea cursurilor de apă. Fluctuația nivelului apelor freatice face să apară apă subterană în zonele joase, cu fenomene de băltire.

Adâncimea maximă de îngheț este de 70-80 cm conform STAS 6054-84.

În ceea ce privește structura litologică a terenului, în urma investigațiilor de tip foraje și sondaje geotehnice și analizelor probelor prelevate în laborator, realizate în cadrul Studiului geotehnic, s-a prezentat următoarea stratificație sintetică:

- la partea superioară a amplasamentului s-a interceptat un depozit coeziv, compus dintr-o alternanță de argile cu prafuri, până la adâncimea de 4,10 m;
- sub acest strat se află un depozit de nisipuri fine, nisipuri prăfoase și nisipuri argiloase, cu grosimi între 1,10 și 7,00 m;
- sub depozitul necoeziv și până la o adâncime de 15 m (talpa forajelor) revine alternanța de argile cu argile prăfoase și argile nisipoase.

Nu a fost interceptat nivelul hidrostatic în niciunul din cele 3 foraje executate.

După gradul de sensibilitate la îngheț al pământurilor de fundare, pământurile de natura nisipuri din amplasament pot fi încadrate la tipul P3 (pământuri sensibile la îngheț), cele de natura prafuri, la tipul P4 (pământuri foarte sensibile la îngheț), iar cele de natura argile, la tipul P5 (pământuri foarte sensibile la îngheț).

În concordanță cu concluziile Studiului geotehnic, se poate menționa că zona poate fi încadrată în categoria Risc geotehnic moderat (12 puncte), cu caracteristici geotehnice compatibile cu realizarea obiectivului proiectat.

De asemenea, studiul recomandă ca sistematizarea terenului în jurul construcțiilor să asigure îndepărtarea apelor pluviale și stagnarea acestora la o distanță mai mică de 10 m de acestea.

2.3.4. DATE SEISMICE

Din punctul de vedere al seismicității, suprafața studiată se încadrează în macrozona de intensitate 8₂ pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de 50 ani.

Conform Normativului P100-1/2013, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, este: $a_g = 0.20g$, iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns $T_c = 1.0s$

2.4. CIRCULAȚIA

Din punctul de vedere al circulațiilor existente în zonă, amplasamentul se învecinează la **EST** cu str BANU MARACINE care face legatura cu Calea București, fiind situat în imediata vecinătate a intersecției Șoseaua de Centură - Ocolitoarea Nord cu DN65-E79.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul este situat în extravilanul municipiului Craiova, conform Certificatului de Urbanism nr. 398/12.03.2018.

Indicatorii urbanistici actuali și de construibilitate ai terenului sunt:

- P.O.T. existent = 35%
- C.U.T. existent = 1.15%
- Regimul de înălțime actual: P+2E

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6.1. ALIMENTAREA CU APĂ

Alimentarea cu apă a consumatorilor din incintă se va realiza prin racordare la rețeaua de apă din zona.

2.6.2. CANALIZAREA

Deversarea apelor colectate în incintă se va realiza prin racord la rețeaua existentă în zonă.

2.6.3. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze se va realiza prin branșament la rețeaua publică existentă, în condițiile stabilite prin avizul deținătorului rețelei.

Gazele naturale vor fi utilizate în scopul producerii agentului termic pentru încălzire și pentru prepararea apei calde menajere, precum și pentru prepararea hranei.

2.6.4. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pentru alimentarea cu energie electrică, se vor executa racorduri la rețeaua existentă, conform avizului deținătorului rețelei.

2.6.5. TELEFONIE

În zona studiată, conform avizelor deținătorilor de rețele de telefonie, se poate face racordarea la rețelele de telefonie fixă, cu aviz prealabil, pe baza unor studii și proiecte tehnice întocmite de specialiști, în funcție de opțiunile care se vor formula din partea beneficiarului.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul studiat nu se supune evaluarii de mediu, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

Amplasamentul nu prezintă elemente naturale care necesită să fie protejate, dar poate fi valorificată panta naturală a acestuia, având orientarea NNE-SSV.

Nu se afectează nicio zona delimitată ca spațiu verde.

Riscurile naturale sunt minime.

2.8. OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Investiția este oportună prin completarea necesarului de locuințe și dotări din zonă și din municipiul Craiova.

Investiția se adresează persoanelor cu un venit bugetar mediu și programului "Prima Casă" lansat de Guvernul României.

Programul de investiție respectă Legea locuințelor - L114/96, cu prevederile și modificările actuale, (suprafețe minime necesare familiilor). Spațiile locuibile vor fi organizate în apartamente de 1 camera (tip garsonieră), apartamente cu 2 și 3 camere și sunt prevăzute și spații comerciale la parterul clădirilor, pentru a se asigura confortul și serviciile necesare. De asemenea, se va asigura necesarul de locuri de parcare în incinta, conform prevederilor R.G.U. și RLU aferent PUG com. Carcea, jud. Dolj, pentru numărul de locuri de parcare necesar investiției.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Având în vedere faptul că necesitatea și oportunitate realizării acestui obiectiv de investiție a fost fundamentată prin documentele strategice sus-menționate, apreciem că nu sunt necesare alte studii de fundamentare a investiției.

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul com. Carcea, sat Carcea, T3, P8, strada Banu Maracine, Jud. Dolj, și aparține în exclusivitate proprietarului S.C. AURVILA S.R.L.; pentru a deveni constructibil în vederea realizării obiectivului de investiție, trebuie elaborat PUZ pentru schimbarea destinației zonei studiate din zona pentru locuințe individuale în zona pentru locuințe colective, în vederea construirii obiectivului *LOCUINTE COLECTIVE P+3E+M*.

Folosința actuală a terenului este curți-construcții.

Din punct de vedere geotehnic, terenul prezintă condiții geotehnice compatibile cu realizarea acestui obiectiv de investiție.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Situl nu are elemente naturale valoroase, cu excepția pantei naturale a terenului, care poate fi valorificată printr-o concepție arhitecturală adecvată.

Se recomandă ca la proiectarea ansamblului să se țină cont de oportunitățile pe care le oferă panta cu orientarea NNE-SSV, precum și de poziționarea acestuia în raport cu punctele cardinale.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

La proiectarea obiectivului de investiții se va ține cont, de asemenea, de necesitatea asigurării unor accese facile la obiectiv.

Parcarea în incintă se va realiza supradetentat, cu asigurarea numărului necesar de locuri de parcare, cu respectarea prevederilor din PUG și RLU ale comunei Carcea.

Propunerea nu va afecta spațiile verzi aflate în zona de siguranță și zona de protecție a drumului.

De asemenea, vor fi amenajate accese care, în principal, vor asigura o legătură mai facilă cu Calea București prin str. Banu Maracine, accese destinate vehiculelor și pietonilor, salubrității și PSI, în conformitate cu normele de siguranță la incendiu, salubritate etc.

Totodată, în incintă vor fi asigurate circulațiile auto și pietonale, precum și locurile de parcare corespunzătoare funcțiunii propuse.

3.4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI. BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Folosința actuală a terenului – Curți-construcții.

Conform PUG (aprobat cu HCL nr.9/21.03.2011), terenul are destinația de “**zona cu funcțiuni de locuire, cu indicatori urbanistici P.O.T. = 35%, C.U.T. = 1,15, cu regim de înălțime P+2**”. Se propune întocmirea **PUZ** în vederea schimbării destinației zonei studiate din zonă pentru locuințe individuale în zonă pentru locuințe colective P+3E+M.

În ceea ce privește indicatorii urbanistici, se va propune o majorare a P.O.T._{max} față de cel stabilit prin PUG și RLU, astfel încât acesta să acopere necesitățile de dezvoltare viitoare a obiectivului de investiții.

Având în vedere cele de mai sus, indicatorii urbanistici propuși pentru terenul studiat, sunt:

- Servicii și funcțiuni complexe de interes public:**

P.O.T._{max} = 40%;

C.U.T._{max} = 1,40

- Subzona Locuințe colective:**

POT_{max} = 40%

CUT_{max} = 2,00

- Subzona locuințe individuale:**

POT_{max} = 35%

CUT_{max} = 1,15

3.5 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În vederea funcționării, amplasamentul va fi racordat la rețelele din zona, din str. Banu Maracine.

Proiectul va fi întocmit în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind calitatea în construcții, siguranța în exploatare a acestora, prevenirea și stingerea incendiilor, protecția mediului și sănătatea populației, precum și legislației aplicabile funcțiunii propuse.

3.5.1. ALIMENTAREA CU APĂ

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza din rețeaua publică existentă, cu un racord calculat conform STAS 1478 – 90 pentru Necesarul de apă funcționii propuse.

3.5.2. CANALIZAREA

La ora actuală, în zona amplasamentului există rețea de canalizare. Evacuarea apelor uzate și a celor pluviale se va realiza în rețeaua existentă în zonă, cu instalații separate.

3.5.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pentru alimentarea cu energie electrică, se vor executa racorduri la rețeaua existentă, conform avizului deținătorului rețelei.

Totodată, pot fi luate în calcul și soluții alternative, de capacitate redusă, cum ar fi sistemele fotovoltaice.

Proiectul va fi întocmit în conformitate cu prevederile:

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

De asemenea, pentru protecția împotriva tensiunilor accidentale de natură atmosferică, va fi prevăzută o instalație de paratrăsnet, necesară conform calculului de oportunitate

efectuat în conformitate cu prevederile Normativului I7/2011, ce va fi dotată cu o instalație de autoamorsare.

3.5.4. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze se va realiza prin bransament la rețeaua publică existentă, în condițiile stabilite prin avizul deținătorului rețelei.

Gazele naturale vor fi utilizate în scopul producerii agentului termic pentru încălzire și pentru prepararea apei calde menajere, precum și pentru prepararea hranei.

3.5.5. INSTALAȚII TERMICE

Încălzirea locuințelor se va realiza prin intermediul unor centrale termice, cu funcționare pe bază de gaze naturale.

Proiectul va fi întocmit în conformitate cu prevederile:

- I13-2015-Normativului pentru proiectarea și executarea instalațiilor de încălzire centrală;
- STAS 7132-86-Măsurile de siguranță la instalațiile de încălzire centrală cu apă având temperatura maximă de 115°C ;
- SR 1907-1-97-Instalații de încălzire. Necesarul de căldură. Prescripții de calcul
- SR 1907-2-97 - Instalații de încălzire. Necesarul de căldură. Temperaturi interioare convenționale de calcul;
- C 142-85-Instrucțiuni tehnice pentru executarea și recepționarea termoizolațiilor la elemente de instalații.
- GP-041/98-Proiectarea, alegerea și întreținerea sistemelor și echipamentelor de siguranță din dotarea instalațiilor de încălzire, cu apă până la 115°C;
- C 56-Normativ pentru verificarea calității și recepția lucrărilor de construcții și instalații aferente.
- C107/1-C107/5-2005-Normative privind calculul termotehnic al elementelor de construcție.
- P 118-99-Normativ de siguranță la foc a construcțiilor
- Norme generale de protecția muncii/1998.
- PT A1-2010 – Prescripții tehnice pentru aparate de încălzit alimentate cu combustibil solid, lichid sau gazos cu putere ≤ 400 kW;
- NTPEE - 2008 – Norme tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.

3.5.6. TELEFONIE

În zona studiată, conform deținătorilor de rețele de telefonie, se poate face racordarea la rețelele de telefonie fixă, cu aviz prealabil, pe baza unor studii și proiecte tehnice întocmite de specialiști, în funcție de opțiunile care se vor formula din partea beneficiarului.

3.6. PROTECȚIA MEDIULUI

3.6.1. PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR

La realizarea și în funcționarea obiectivului de investiții se vor asigura toate măsurile necesare pentru a nu fi afectată calitatea apelor subterane sau de suprafață.

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

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

3.6.2. PROTECȚIA AERULUI

Prin prezenta documentație se vor stabili măsuri de protecție a aerului, atât prin retragerile care se vor impune în raport cu căile de circulație existente, cât și prin reglementările cu privire la asigurarea spațiilor verzi și plantate perimetral și în interiorul amplasamentului respectiv, prin amplasarea și conformarea construcțiilor aferente funcțiunii, urmând ca prin documentația tehnică (proiect) să fie detaliate măsurile ce vor fi luate în timpul execuției, ca și în funcționarea obiectivului de investiții.

3.6.3. PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI A VIBRAȚIILOR:

Zgomotul și vibrațiile sunt generate în principal de circulația autovehiculelor pe căile de circulație adiacente amplasamentului.

La nivelul prezentei documentații, protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor va fi asigurată prin aceleași măsuri prin care va fi asigurată și protecția aerului.

3.6.4. PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR

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

3.6.5. PROTECȚIA SOLULUI ȘI SUBSOLULUI

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

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

Parcările betonate vor fi dotate cu separatoare de hidrocarburi.

Deșeurile rezultate din activitățile de locuire vor fi stocate în spații special amenajate.

3.6.6. PROTECȚIA ECOSISTEMELOR

Obiectivul propus nu va afecta ecosistemele din zonă.

3.6.7. PROTECȚIA AȘEZĂRILOR UMANE

Amplasamentul ales este situat în intravilanul com Carcea, sat Carcea, T3, P8, strada BANU MARACINE, în zona rezidențială, la o distanță de cca. 100 m de cea mai apropiată locuință. Plantațiile pe zona de protecție delimitată în interiorul incintei, precum și toate celelalte măsuri ce urmează a fi luate prin proiectare, vor asigura protecția așezărilor umane.

Deșeurile rezultate din activitățile specifice vor fi gestionate în mod corespunzător, cu respectarea tuturor prevederilor legale, a normelor și normativelor în vigoare, precum și a tuturor condiționalităților impuse prin avize.

3.6.8. GESTIONAREA DEȘEURILOR

Din realizarea obiectivului de investiții nu vor rezulta deșeuri periculoase, deoarece materialele folosite în construcții sunt: cărămida, betonul, armăturile, mortarul pentru tencuieli, tâmplăria,

țeava de polietilenă, tuburile de beton etc. Acestea se vor transporta la depozitul de deșeuri al Municipiului Craiova, conform condițiilor din aviz (contract).

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

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

3.6.9. ÎNCADRAREA ÎN PLANURILE DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Folosinta actuala a terenului – curti-constructii si teren arabil.

Destinatia dupa PUG este zona de locuinte rezidentiale si zona de functiuni complementare, conform PUG/PUZ si Certificatului de Urbanism

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

3.6.10. RESPECTAREA PREVEDERILOR CONVENȚIILOR INTERNAȚIONALE LA CARE ROMÂNIA A ADERAT

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

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

Vor fi asigurate toate măsurile de protecție împotriva poluării mediului.

Vor fi prevăzute spații verzi conform normelor în vigoare și conform PUG si RLU ale comunei Carcea și conform L50/1991, L350/2001, RGU aprobat cu HG 525/1996.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Parcela de teren va fi reglementată în vederea realizării unui obiectiv de locuire pentru locuinte colective.

Funcțiunea propusă este de locuire, cu regim maxim de înălțime P+3E+M.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație a fost elaborată în vederea SCHIMBĂRII DESTINATIEI ZONEI STUDIASTE DIN ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE IN ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE P+3E+M, , în vederea construirii obiectivului *LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M*.

Construcțiile vor fi tratate volumetric și compozițional adecvat activităților pe care le vor găzdui, cu finisaje de calitate, corespunzătoare unor spatii de locuit. Se recomandă dezvoltarea funcțiunii principale cu funcțiuni complementare specifice, prin asigurarea unor

spații pentru servicii pentru populație (după caz, transport și parcare pentru vizitatori, comerț cu amănuntul, unități de alimentație publică, unități de cazare pentru aparținători sau însoțitori etc.).

Se vor stabili cu claritate lucrările care vor fi realizate prin panouri pentru informare publică, fiind asigurate prin grija și din fondurile beneficiarului.

*

INFORMAREA PUBLICĂ S-A FACUT:

- PRIN ANUNȚ ÎN ZIAR PRIVIND INTENȚIA STUDIERII ZONEI PRIN P.U.Z
- PRIN PANOURI CU DATE ALE INVESTIȚIEI ÎN 3 LOCURI VIZIBILE ALE AMPLASAMENTULUI - AFIȘATE PE AMPLASAMENT

*

Proiectantul va participa pentru a susține documentația de urbanism (PUZ) la dezbaterile publice, pe parcursul elaborării documentației.

COORDONATOR PUZ,
DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI
arhitect cu drept de semnătură
urbanist cu drept de semnătură **RUR – D și E**,
pentru întocmirea documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului



ROMÂNIA
Județul DOLJ
Consiliul Județean Dolj
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de*1) **S.C. AURVILA SRL** , cu domiciliul/sediul*2) în județul **DOLJ**, municipiul/orașul/**comuna PIELEȘTI** , satul, sectorul, cod poștal, str. **ALEEA 3 MAGNOLIA nr. 2** , bl., sc., et., ap., telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr. **29261** din **19.11.2020**,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul

AVIZ
Nr. 15 din 15.12.2020

pentru Planul urbanistic zonal ” **SCHIMBAREA DESTINAȚIEI ZONEI STUDIAȚE DIN ZONĂ PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN ZONĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE P+3+M ”**

Inițiator: S.C. AURVILA SRL

Proiectant: C.P. BAMPROIECT SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z:

- **AMPLASARE : Tarlaua 3, Parcela 8, Comuna Cârcea, Jud. Dolj**
- **DELIMITARE:** teritoriul care face obiectul zonei de studiu a P.U.Z. și care este cuprins în teritoriul UAT Cârcea este delimitat la nord de strada Aleea 1 Banu Mărăcine , la sud de proprietate privată (nr. cad. 31711 si nr. cad.39638) , la est de strada Banu Mărăcine (De 51) , la vest allee acces și proprietati private .
- **SUPRAFAȚĂ TEREN STUDIAT = 22.000,0 mp**
- **SUPRAFAȚĂ TEREN CARE A GENERAT PUZ = 22.000,0 mp**

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Conform PUG aprobat, amplasamentul este situat in **zona de locuinte si functiuni complementare cu regim maxim de inaltime P+2 , POTmax- 35%, CUTmax- 1,15 .**

Retragere din axul strazii Banu Mărăcine (est) – pentru imprejmuiiri 10,5 m si pentru constructii 13,5 m.

Retragere din axul strazilor din partea de nord și vest – pentru imprejmuiiri 4,5 m si pentru constructii 7,5 m.

Pe strada Banu Mărăcine se afla retele electrice , gaze naturale , apa .

Terenu se afla in zona de protectie cai de comunicatie feroviara .

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- regim de construire : fără restrictii urbanistice impuse de zonă.
- funcțiuni predominante:

*** UTR LM : zona de locuinte colective cu regim maxim de inaltime P+3+M , POTmax- 40%, CUTmax- 2,0 .**

*** UTR Li : zona de locuințe individuale cu regim maxim de înălțime P+2 , POTmax- 35%, CUTmax- 1,15 .**

Accesul auto se va realiza din drumurile primetrare zonei, cărora li se va asigura un profil transversal cu o retragere de 4,5 m din ax pentru împrejurire și 7,5 m pentru construcții, (respectiv 10,5 m din ax pentru împrejurire și 13,5 m pentru construcții, numai pentru strada Banu Mărăcine). Căile de acces stabilite prin P.U.Z. se vor corela cu drumurile existente în documentația P.U.G. aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 9/21.03.2011 .

Se vor prevedea spații pentru amplasarea de containere pentru depozitarea deșeurilor .

Pe laturile de nord și vest unde se învecinează cu zona de unități economice industriale și depozitare sunt prevăzute perdele de protecție pentru delimitarea zonei de locuințe de zona de industrie .

- echipare tehnico-edilitară: În zonă există rețele de distribuție pentru energie electrică, apă/canal și gaze naturale. Se propune extinderea acestor rețele, astfel încât să se asigure racordarea viitoarelor construcții la utilități.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 15.12.2020 , se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

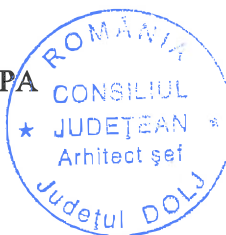
Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 182 din 19.06.2020, emis de CONSILIUL JUDEȚEAN DOLJ .

Arhitect-șef,
DAN RADU PAPPĂ



*1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

*2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

*4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

*) Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei

**) Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.

DENUMIRE PROIECT :

**ELABORAREA P.U.Z. PENTRU
SCHIMBAREA DESTINATIEI ZONEI
STUDIASTE DIN ZONA PENTRU
LOCUINTE INDIVIDUALE IN ZONA DE
LOCUINTE COLECTIVE P+3+M .**

Com. Carcea, sat Carcea, T3, P8, strada BANU
MARACINE, JUD. DOLJ

PROIECT :

Nr. 190/ 2020

BENEFICIAR:

AURVILA SRL, prin IOVAN AUREL

STR. MAGNOLIA, NR. 10, Comuna Pielesti, jud.
Dolj

FAZA :

**P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL) ȘI
R.L.U. (REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM) AFERENT P.U.Z**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PROIECTANT:

CP BAMPROIECT S.R.L

Mun. Craiova, str.Brazda lui Novac, nr. 83, jud.
Dolj

COLECTIV DE ELABORARE

COORDONATOR
ŞEF DE PROIECT:

DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

arhitect cu drept de semnătură
urbanist cu drept de semnătură **RUR – D şi E**,
pentru întocmirea de documentații de
urbanism şi amenajarea teritoriului



PROIECTANT:

DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

ARH. MARIANA M. BUCUR

ARH. SORINA DUMITRESCU

ING. OVIDIU VANGHELIE

ING. MARIANA N. DOROBANTU

Ing. cu drept de semnătură **RUR-F4 şi G1**



DESENAT:

ING. RAZVAN GABRIEL CIUCA

DS. TEHNIC DRAGOŞ POPESCU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. ROLUL R.L.U.

R.L.U. are rolul de a reglementa modul de construire a terenului situat în com Carcea, sat Carcea, T3, P8, strada BANU MARACINE, Jud. Dolj.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal are ca obiect "SCHIMBAREA DESTINATIEI ZONEI STUDIASTE DIN ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE IN ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE P+3E+M, în vederea construirii obiectivului LOCUINTE COLECTIVE P+3E+M" în vederea stabilirii condițiilor de construibilitate a zonei delimitate în intravilanul com. Carcea, sat Carcea, T3, P8, strada Banu Maracine, Jud. Dolj, într-o zonă care s-a dezvoltat prin construirea de locuințe și obiective turistice și servicii de interes public, amplasamentul astfel descris este delimitat după cum urmează:

- La N : aleea Banu Maracine
- La S : CORP 2, 1/2 A -Proprietăți private
- La V : S.D.E - Proprietăți private
- La E : str BANU MARACINE

Situația existentă

În prezent, parcela mai sus menționată, în suprafață de 2,2 ha din măsuratori, este liberă de construcții potrivit planurilor cadastrale și procesul verbal de recepție 710/2020.

Situația propusă

Prin documentația de urbanism elaborată s-a studiat soluționarea din punct de vedere arhitectural și urbanistic a investiției.

Se propune SCHIMBAREA DESTINATIEI ZONEI STUDIASTE DIN ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE IN ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE P+3E+M, în vederea construirii obiectivului LOCUINTE COLECTIVE P+3E+M, conform documentației.

PUZ și RLU aferent definesc regulile de construire și stabilesc posibilitățile de utilizare și ocupare a terenurilor. După aprobarea sa, Planul Urbanistic Zonal (**PUZ**) devine un act de autoritate administrativă, având valoare juridică (fiind opozabil în justiție) și sunt utilizate la:

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zona ce face obiectul PUZ;

- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile PUZ și al prezentului regulament local de urbanism;
- alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale autorităților administrației publice locale.

Reglementările cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii pentru toți factorii interesați, **putând fi modificate doar la actualizarea Planului Urbanistic General sau printr-un nou PUZ**, elaborat, avizat și aprobat în condițiile legii.

Potrivit prevederilor Art. 18 alin. (5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, PUZ cuprinde reglementări privind:

- zonificarea funcțională;
- echiparea edilitară pentru zona ce face obiectul PUZ;
- circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică.

*

În baza prezentului regulament se pot emite certificate de urbanism și autorizații de construire pentru obiectivele care respectă întocmai prescripțiile de construibilitate stabilite prin documentație – regim de aliniere și înălțime, POT, CUT, echipare edilitară, accese, spații verzi și plantate, suprafețe minime destinate locurilor de parcare necesare obiectivelor de investiție etc.

În cazul în care solicitarea nu se înscrie întocmai în prevederile prezentei documentații, prin certificatul de urbanism se poate solicita, după caz, elaborarea unei noi documentații de urbanism (PUZ/PUD).

I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII PUZ ȘI RLU

Documentația respectă prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.

PUZ și prezentul RLU aferent PUZ au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000, prin Ord. nr. 176/N/2000.

Regulamentul are la bază prevederile legislației în vigoare în domeniul urbanismului:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDRAP 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;
- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ordinul MPLAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal"
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"

La baza elaborării PUZ au stat, de asemenea:

- P.U.G. – Plan Urbanistic General al Comunei Carcea, elaborat în anul 2011 și aprobat cu HCL nr. 9/21.03.2011;
- Regulamentul de Urbanism aferent P.U.G., Comunei Carcea, elaborat în anul 2011 și aprobat cu HCL nr. 9/21.03.2011;
- Strategia de dezvoltare economico-socială a Județului Dolj 2014-2020
- Certificatul de urbanism nr. 182/19.06.2020
- Studiile întocmite pentru PUZ și avizele obținute.
- Ridicarea topografică a amplasamentului studiat întocmit în sistem de proiecție STEREO 1970, elaborat de ING. ALIN VADUVA (autorizație seria RO.DJ-F NR.0037/04.11.2010), în anul 2020; Ridicarea topografică pentru elaborarea P.U.Z.
- Studiul geotehnic întocmit de SC GEOCONSTRUCT SRL, Craiova-Dolj, (pus la dispoziția proiectantului de Beneficiar)
- Obiectivele stabilite de inițiatorul documentației - S.C. AURVILA S.R.L.

Baza legală mai sus enunțată se completează cu prevederile legale în vigoare ale legislației conexe (calitatea în construcții, protecția mediului, sănătatea populației, cadastru, etc.)

I.3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se va aplica asupra terenului studiat cu scopul obținerii Autorizației de Construire, având în vedere oportunitatea investiției pe amplasament. Potențialul de dezvoltare al zonei poate fi pus în valoare, iar reglementările stabilite prin prezentul regulament au fost formulate în acest scop.

Prezentul regulament se elaborează și se aprobă în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, cu completările și modificările ulterioare, având valabilitatea stabilită prin hotărârea Consiliului Local de aprobare a documentației.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

În conformitate cu prevederile art. 8 alin. (1) al HG nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, obiectivul de investiții nu se supune evaluării de mediu și nu se supune procedurii de evaluare adecvată. Nu se impun norme speciale în afara celor prevăzute de Agenția de Protecție a Mediului.

II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Pe toată durata de valabilitate a prezentei documentații de urbanism, se interzice amplasarea de clădiri având altă funcțiune decât cea prevăzută în PUZ.

În proiectare se va ține cont de toate reglementările legale în vigoare privind calitatea în construcții, protecția mediului și sănătății populației, de condiționalitățile cuprinse în acordurile și avizele obținute, precum și de reglementările locale în vigoare și ale prezentului regulament.

Pentru construcții cu caracter provizoriu se vor respecta prevederile Legii nr. 50/91 și 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, cu completările și modificările

ulterioare si a Regulamentul de Urbanism aferent P.U.G., Comunei Carcea, elaborat în anul 2011 si apobat cu HCL nr. 9/21.03.2011.

II.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

La realizarea noilor construcții și amenajări, ca și la extinderea construcțiilor existente se vor respecta următoarele reguli:

- În proiectare se va urmări ca orientarea spațiilor să respecte prevederile Regulamentului General de Urbanism
- Retragerile față de axele circulațiilor publice adiacente vor respecta profilurile reprezentate în planșa de Reglementări, în concordanță cu avizele administratorilor căilor de circulație adiacente;
- Toate construcțiile, circulațiile și amenajările: locurile de parcare, spațiile verzi și plantate, împrejuririle etc. vor fi proiectate și executate în conformitate cu reglementările legislației naționale în vigoare privind calitatea în construcții, protecția mediului și sănătății populației, precum și cu reglementările locale, cu respectarea acordurilor și avizelor obținute la faza Documentație tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construcții, precum și de prevederile prezentului regulament, care stau la baza emiterii certificatelor de urbanism;
- În cazul în care pe parcelele învecinate se solicită realizarea de construcții noi, este interzisă amplasarea acestora pe limita de proprietate către terenul care face obiectul prezentului PUZ;
- Orice intervenție în zonă se va autoriza doar în condițiile stabilite prin avizele impuse prin certificatele de urbanism.

Detaliile privind condițiile specifice de care trebuie să se țină seama la amplasarea și conformarea construcțiilor, amenajărilor și circulațiilor se vor stabili prin proiecte tehnice ce se vor autoriza în condițiile impuse prin acorduri/avize.

II.4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

La realizarea/extinderea construcțiilor se va respecta regimul de aliniere figurat în planșa de Reglementări cu linie continuă de culoare neagră, dar nu mai puțin de 3,00 m retragere de la aliniament.

La realizarea împrejuririlor se va respecta aliniamentul stabilit față de axele circulațiilor publice adiacente, conform profilurilor reprezentate în planșa de Reglementări, aliniament stabilit pe baza analizei situației existente, a funcțiunii propuse și respectiv a avizelor obținute. Aliniamentul este figurat în planșa de Reglementări cu linie continuă de culoare roșie.

În situația în care construcția se realizează pe colț, construcția va fi amplasată și conformată astfel încât să se asigure condițiile de vizibilitate pentru siguranța circulației publice.

În situația în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre retragerile construcțiilor definite de o parte și de cealaltă a unei căi de comunicație rutieră, noua clădire se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțime și distanța dintre retragerile respective, dar nu mai puțin de 4,00 m.

II.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Construcțiile noi/extinderile construcțiilor existente vor păstra față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor o retragere egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m, cu excepția stuațiilor în care pe una din limitele laterale există o construcție cu calcan, caz în care noua construcție se va alipi de calcanul existent.

Se interzice construirea pe limita parcelei; construcțiile se vor realiza cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00m.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m.

II.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre ale unor spații care nu necesită lumina naturală (grupuri sanitare/vestiare/spații de depozitare etc.).

Distanța minimă se admite în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se consideră ferestre fără vedere ferestrele cu parapet minim de 1,50 m și ferestrele fixe executate din materiale care nu permit vederea în mod permanent.

În cazul fațadelor cu ferestre cu vedere, precum și în cazul balcoanelor/logiilor și teraselor, se va respecta cel puțin distanța minimă potrivit Codului Civil.

II.7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- De asemenea, vor fi amenajate accese care, în principal, vor asigura o legătură mai facilă cu Calea București prin str. Banu Maracine, accese destinate vehiculelor și pietonalelor, salubrității și PSI, în conformitate cu normele de siguranță la incendiu, salubritate etc.
- Se vor asigura minimum două accese auto și pietonale separate pentru obiectivul de investiții propus, ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră, respectiv aleea Banu Maracine, La E : str BANU MARACINE
- În ceea ce privește organizarea circulației, pe lângă reglementările specifice zonei se instituie următoarele reguli:
- Parcarea în incintă se va realiza supratean, cu asigurarea numărului necesar de locuri de parcare, cu respectarea prevederilor din PUG și RLU ale comunei Carcea
- staționarea vehiculelor este permisă numai în afara circulațiilor publice (în incintă)
- Lucrările privind circulația se încadrează în prevederile O.G. nr. 43/1997 și Legii nr. 82/1998 privind regimul drumurilor ca rezolvare a profilurilor de artere corespunzătoare categoriei tehnice a străzilor, conform prevederilor.
- Se vor lua toate măsurile tehnice pentru asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- La proiectarea lucrărilor de străzi se va ține seama de standardele în vigoare – STAS nr. 10144/1-6 și normativul pentru proiectarea parcajelor.

II.8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

În vederea funcționării, amplasamentul va fi racordat la rețelele din zona, din str. Banu Maracine

Alimentarea cu apă, alimentarea cu energie electrică și canalizarea se vor realiza după cum urmează:

Alimentarea cu apă se va realiza prin bransament la rețeaua de apă existentă în zona, rețea ce asigură parametrii de debit și presiune necesare funcționării în condiții optime a consumatorilor din clădire, sursa de apă a acestora fiind putul forat din incintă.

Necesarul de apă s-a calculat în conformitate cu prevederile STAS 1478/90, pentru categoria "Clădiri de locuit", pentru care necesarul specific este $q_s=170$ l/s, din care 60 l/s apă caldă la 60 °C pentru fiecare ocupant pe zi.

- **Echiparea cu hidranți interiori**

Conform "Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea a II a – Instalații de stingere", indicativ P118/2 – 2013 cu modificările și completările

conform H.G. nr.51/2018., *nu este necesara echiparea* cladirii cu hidranti interiori de incendiu.

- **Echiparea cu hidranti exteriori**

Conform "Normativului privind securitatea la incendiu a constructiilor , Partea a II a – Instalatii de stingere", indicativ P118/2 – 2013 cu modificarile si completarile conform H.G. nr.51/2018, *nu este necesara echiparea* cladirii cu hidranti exteriori de incendiu

- **PREPARAREA APEI CALDE DE CONSUM**

Prepararea apei calde de consum pentru locuinte se va realiza in sistem local, cu ajutorul centralei termice cu boiler incorporat ce se va monta in fiecare apartament

- **CANALIZAREA APELOR**

Canalizarea apelor uzate menajere se va realiza prin racord la reseaua de canalizare menajera din zona.

Rețelele exterioare de canalizare se va executa din tuburi de PVC-KG, pentru canalizare, montate direct în pământ, pozate pe fundul nivelat și compactat al șanțului.

Tinând cont de posibilitățile de montaj al tuburilor din PVC-KG, acestea se vor monta în șanț îngust, deoarece este redusă sarcina la care este supus.

In punctele de racord ale instalației interioare de canalizare cat si la schimbarile de directie se vor monta cămine din polipropilena, acoperite cu capace și rame, carosabile sau necarosabile, în funcție de zona de amplasare a căminelor. Caminele de racord ale instalatiilor interioare vor fi prevazute cu clapete contra refularii.

Rețelele de canalizare se execută din tuburi din PVC-KG de canalizare exterioară, se pozează îngropat în pământ, într-un masiv de nisip de 10 cm grosime în jurul tuburilor. In zonele carosabile, stratul de nisip de deasupra tubului se va mări la 20 cm. Tuburile din PVC-KG se îmbină conform indicațiilor furnizorului.

Inainte de începerea săpăturilor se vor lua măsuri de îndepărtare a apelor de pe suprafață, asigurându-se scurgerea de pe amplasamentul săpăturii, pentru a se evita o eventuală surpare a malurilor.

Pentru evitarea accidentelor provocate de surparea pereților săpăturii, pământul rezultat va fi depozitat la o distanță de cel puțin 0,7 m de la marginea săpăturii. De asemenea, sapaturile se vor executa cu sprijiniri.

- **Apele meteorice provenite** din ploi sau topirea zapezii sunt colectate cu ajutorul jgheaburilor si a burlanelor si evacuate direct la teren.

- **INSTALATII SANITARE INTERIOARE**

Echiparea cu obiecte sanitare s-a efectuat în conformitate cu STAS 1478/90 și cu tema de proiectare iar amplasarea acestora, în conformitate cu prevederile STAS 1504/85.

Pentru contorizarea consumului de apa rece, fiecare apartament va fi prevazut cu contor de apa rece, montat pe holul fiecarui nivel, in casete din material plastic fixate ingropat in perete.

Întreaga instalație de distribuție a apei calde și reci se va executa din teava din PPR.

Coloanele de apă rece se vor izola cu izolații tip TUBOLIT, evitându-se astfel înghețul și producerea condensului.

Fiecare apartament este prevăzut cu distribuitor apă rece, prevăzut cu robinet de golire.

Legăturile de la coloductele de alimentare cu apă rece și apă caldă la armăturile obiectelor sanitare vor fi montate îngropat în pereți sau în pardoseala și vor avea robinetii de închidere montați sub acestea.

Legăturile de scurgere ale obiectelor sanitare vor fi montate aparent, iar acolo unde acest lucru este posibil, vor fi mascate. Legăturile la sifoanele de pardoseala montate în baie sunt montate îngropat, în pardoseală.

Pentru racordarea la părțile de oțel ale instalației, se vor utiliza conectori tip M-FI.

Pe traseele orizontale, conductele de apă caldă se vor monta deasupra celor de apă rece, lăsându-se o distanță de 8-10 cm între pereții exteriori ai celor două conducte. Panta minimă a conductelor de apă va fi de 1 ‰.

Pentru racordarea obiectelor sanitare la instalația de apă rece și apă caldă se vor utiliza racorduri flexibile, din metal.

Golirea instalației interioare se va realiza la baza fiecărei coloane.

Pentru canalizarea interioară a apelor uzate se vor utiliza tuburi din polipropilenă, montate îngropat în pardoseala sau pereți.

Coloanele de canalizare interioară a apelor uzate se vor realiza din tuburi de polipropilenă ignifugă.

Ventilarea primară a instalației de canalizare se va realiza prin prelungirea peste nivelul acoperișului a fiecărei coloane de scurgere.

La poziționarea conductelor de apă sau de canalizare față de conductele altor instalații, precum și distanțele minime față de acestea, vor fi în concordanță cu prescripțiile în vigoare, astfel:

Față de instalațiile electrice, conform "Normativului pentru proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor", I7 - 2011.

Față de instalațiile de gaze, conform "Normei tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE - 2008.

Conductele de apă rece și caldă vor fi supuse la următoarele încercări:

- încercarea de etanșeitate la presiune la rece;
- încercarea de funcționare la apă rece și caldă;
- încercarea de etanșeitate și de rezistență la cald a conductelor de apă caldă.

Încercarea de etanșeitate la presiune, ca și încercarea și rezistența la cald se vor efectua înainte de montarea aparatelor și a armăturilor de serviciu la obiectele sanitare, extremitățile conductelor fiind obturate cu flanșe sau dopuri.

Presiunea de încercare la etanșeitate și rezistență va fi de 1.5 ori mai mare decât presiunea de regim, dar nu mai mică de 6 bari.

Conductele se vor menține sub presiune timpul necesar verificării tuturor traseelor și îmbinărilor, dar nu mai puțin de 20 minute, interval în care nu se admite scăderea presiunii.

Inercarea de funcționare la apă caldă și rece se va efectua după montarea armăturilor la obiectele sanitare și la celelalte puncte de consum. Se va verifica prin deschiderea succesivă a armăturilor de alimentare dacă apa ajunge la consumatori.

- Pentru **alimentarea cu energie electrică** se vor executa racorduri la rețeaua existentă, conform avizului deținătorului rețelei, având în vedere consumul specific acestui tip de funcțiune.
- Pentru protecția împotriva tensiunilor accidentale de natură atmosferică, va fi prevăzută o instalație de paratrăsnet, necesară conform calculului de oportunitate efectuat în conformitate cu prevederile Normativului I7/ 2011; va fi asigurată printr-o instalație cu autoamorsare.
- **Alimentarea cu gaze** se va realiza prin branșament la rețeaua publică existentă, în condițiile stabilite prin avizul deținătorului rețelei.

Gazele naturale vor fi utilizate în scopul producerii agentului termic pentru încălzire și pentru prepararea apei calde menajere, precum și pentru prepararea hranei.

Instalațiile de ventilație – imobilele cu funcțiunea de locuire nu sunt prevăzute cu instalații de ventilație, aerisirea spațiilor făcându-se natural prin ușile și ferestrele incaperilor.

Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Planul de echipare cu utilități este prezentat în planșa 05 a documentației PUZ.

II.9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Terenul trebuie să aibă acces direct sau prin artere de categoriile III sau IV la rețeaua de circulație majoră.

Amplasamentul este organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, astfel:

- Zona ocupată cu construcții
- Zona accese, alei, parcaje
- Zonă verde cu rol decorativ și de protecție

Suprafața minimă a terenului care cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 m²/consultație.

II.10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

În afara zonei construite se vor amenaja zone pentru circulații carosabile și pietonale, parcaje și infrastructură aferentă intervenției aeriene de urgență, precum și spații verzi, dimensionate conform RGU aprobat prin HG nr. 525/1996 – Anexa 5. PARCAJE și

respectiv Anexa 6. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE, care vor fi organizate în interiorul incintei astfel:

- minimum câte un loc de parcare la fiecare apartament, cu un spor de 10%. vor fi amplasate adiacent drumului public.
- Aliniamente simple/duble cu rol de protecție și spații verzi amenajate conform P.U.G. al Comunei Carcea, elaborat în anul 2011 și aprobat cu HCL nr. 9/21.03.2011
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 50 m.

Împrejmuirile la stradă vor avea soclu opac de maximum 60 cm înălțime și vor putea fi (semi) transparente, până la înălțimea de 1,80 m. După caz, împrejmuirea către căile de circulație majoră poate fi dublată de gard viu. Împrejmuirile perimetrice pot fi opace și nu vor depăși înălțimea maximă de 2,00 m. Se vor realiza cu respectarea prevederilor Codului Civil.

II.11. FINISAJE EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRI ȘI AMENAJĂRI

- Construcțiile vor fi tratate volumetric și compozițional adecvat activităților pe care le vor adăposti, cu finisaje de calitate, corespunzătoare unui locuințe colective;
- Se recomandă utilizarea materialelor de construcție naturale, durabile și rezistente: lemn, piatră, metal.
- Materialele de construcție vor fi precizate prin proiectul tehnic, în concordanță cu necesitățile specifice funcțiunii propuse.
- Se interzic imitațiile stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, culorile stridente sau strălucitoare.
- Finisajele rămân la latitudinea proiectantului, dar se recomandă a fi de calitate, în concordanță cu statutul și poziția amplasamentului în cadrul localității.
- Se interzice realizarea de calcane vizibile din circulațiile publice.
- În cazul utilizării materialului lemnos, acesta va fi tratat obligatoriu antifungic și ignifugat.
- Se impune a se asigura toate facilitățile de acces și deplasare pentru persoanele cu dizabilități.

- Se pot realiza amenajări peisagistice ornamentale, în baza studiilor și proiectelor aprobate/autorizate.
- Proiectele tehnice vor urmări asigurarea unui iluminat corect și eficient, care să pună în construcțiile și vegetația.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

III.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Folosința actuală a terenului – Curți-construcții.

Conform PUG (aprobat cu HCL nr.9/21.03.2011), terenul are destinația de “zona cu funcțiuni de locuire, cu indicatori urbanistici P.O.T. = 35%, C.U.T. = 1,15, cu regim de înălțime P+2”. Se propune întocmirea PUZ în vederea schimbării destinației zonei studiate din zonă pentru locuințe individuale în zonă pentru locuințe colective P+3E+M.

În ceea ce privește indicatorii urbanistici, se va propune o majorare a P.O.T._{max} față de cel stabilit prin PUG și RLU, astfel încât acesta să acopere necesitățile de dezvoltare viitoare a obiectivului de investiții.

Având în vedere cele de mai sus, indicatorii urbanistici propuși pentru terenul studiat, sunt:

• Servicii și funcțiuni complexe de interes public: P+3+M

$$P.O.T._{max} = 40\%;$$

$$C.U.T._{max} = 1,40$$

• Subzona Locuințe colective: P+3+M

$$POT_{max} = 40\%$$

$$CUT_{max} = 2,0$$

• Subzona locuințe individuale: P+2

$$POT_{max} = 35\%$$

$$CUT_{max} = 1,15$$

III.3. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform Planului Urbanistic General al Com. Carcea, amplasamentul studiat face parte din UTR zona de locuire **L**- subzona preponderent rezidentiala cu cladiri P+2 existente si zona **IS, IA**, instituții publice și servicii (subzona institutii de invatamant). Prin intermediul prezentului P.U.Z. amplasamentul studiat a fost incadrat in cu reglementarile specifice conform cap. II si III din prezentul Regulament Local de Urbanism.

Toate categoriile de lucrări ce se vor executa urmează să se supună procedurilor P.U.Z. și regulamentului aferent P.U.Z., precum și condițiilor stabilite prin avizele prevăzute de legislația în vigoare.

Asupra acestei unitati se rasfrang prevederile prezentului regulament in vederea realizarii de locuințe colective cu regim de înălțime P+3+M.

Parcarea auto asigurata in cadrul incintei se poate realiza atat suprateran, cat si subteran (la demisolul cladirilor).

Toate categoriile de lucrări ce se vor executa urmează să fie proiectate cu respectarea prevederilor documentației PUZ și RLU aferent acesteia, precum și condiționalităților impuse prin avizele prevăzute de legislația în vigoare.

CONCLUZII:

Prin prezenta documentație se urmărește **SCHIMBĂRII DESTINATIEI ZONEI STUDIATE DIN ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE IN ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE P+3E+M**, , în vederea construirii obiectivului **LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M.**, pe un teren situat în com Carcea, sat Carcea, T3, P8, strada BANU MARACINE, Jud. Dolj.

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente. În cazul în care la momentul realizării construcției nu este posibilă racordarea la rețelele publice, se vor prevedea prin proiect soluții de echipare până la realizarea rețelelor respective, când construcția va fi obligatoriu racordată la rețele.

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate ingropat.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de normele de igiena aprobate cu ordinul ministrului sanatatii nr. 536/1997.

Se vor respecta cu strictețe reglementările privind suprafețele minime ale spațiilor de parcare și spațiilor verzi amenajat cu rol decorativ.

Se vor asigura prin proiectare toate măsurile de protecție a mediului și sănătății populației.

Se vor amenaja accesele corespunzătoare unor intervenții de urgență.

Pentru autorizarea oricărei lucrări de construire se vor respecta prevederile prezentei documentații și condițiile impuse prin avize.

Coordonator,

Dr. Arh. Mohammad AL-BASHTAWI



Tudor
Chimoiu

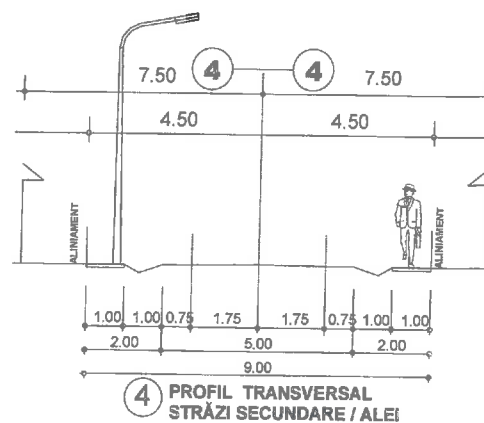
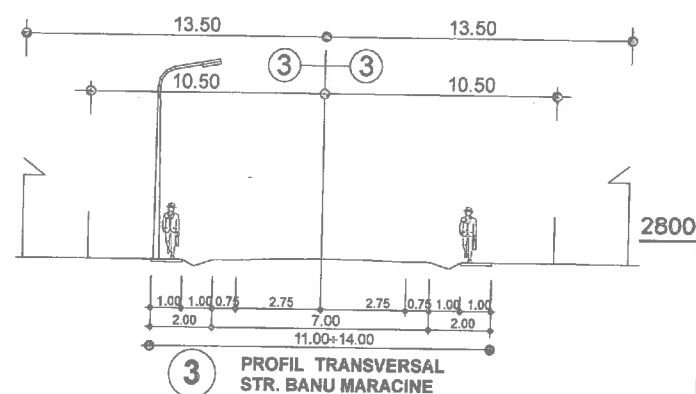
Semnat digital de
Tudor Chimoiu
Data: 2020.07.13
11:55:13 +03'00'

**PUZ-PENTRU SCHIMBAREA DESTINATIEI ZONEI STUDIASTE DIN ZONA PENTRU
LOCINTE INDIVIDUALE IN ZONE DE LOCUINTE COLECTIVE P+3+M**

REGLEMENTARI URBANISTICE - PROPOS

Str. BANU MARACINE, T.3, P.8, com. CARCEA - DOLJ
SC.1:1000

BILANT TERITORIAL				
ZONIFICARE	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAF. (mp)	SUPRAF. %	SUPRAF. (mp)	SUPRAF. %
L Zona de locuire	22000.00	100,00%	22000.00	100,00%
LI - Subzona de locuite individuale P+2	22000.00	100,00%	2750.00	12,50%
LM - Subzona de locuite Colective P+3+M	-	-	13728.00	62,24%
C Zona cai de comunicatie	0.00	0,00%	3300.00	15,00%
SP - subzona sp. verzi plantate (parcuri, scuaruri, gradini publice, plantati de aliniament, plantati de protectie)	0.00	0,00%	2200.00	10,00%
S - subzona agrement (sport-turism, locuri de joaca pentru copii)	-	-	-	-
GC 1 - subzona platforme gospodaresti (precolectare deseuri menajere)	0.00	0,00%	22.00	0,10%
TOTAL BILANT TERITORIAL	22000.00	100,00%	22000.00	100,00%



LEGENDA :

- Limita PUZ
- Limite imobile care au primit nr. cadastrale

- LEGENDA**
- LIMITE
 - ■ ■ ■ ■ LIMITA ZONA STUDIATA
 - ■ ■ ■ ■ LIMITA TERENULUI CE A GENERAT PUZ- PROPRIETATEA PRIVATA S.C. AURVILA SRL
 - ALINIERE CONSTRUCTII
 - LIMITA PROPRIETATII
 - L - Zone de Locuinte si functiuni complementare
 - LI - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE P+2
 - LM - ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+3+M
 - CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE
 - ACCESE
 - P PARCARI SUPRATERANE IN PROPRIETATE
 - ZONA DE PROTECTIE A INFRASTRUTURII FERROVIARE
 - GC - ZONA GOSPODARIE COMUNALA
 - GC1 - SUBZONA PLATFORME GOSPODARESTI PRECOLECTARE DESEURI MENAJERE
 - DRUMURI/STRAZI IN INTRAVILAN
 - STRAZI PROPUSE PENTRU MODERNIZARE
 - TRASEE STRAZI NOU PROPUSE
 - 3 — 3 PROFIL STRADAL

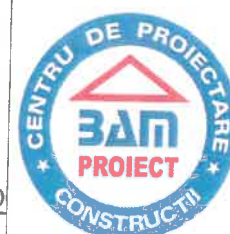
Indicii urbanistici propusi pentru
amplasamentul studiat sunt:

Existent

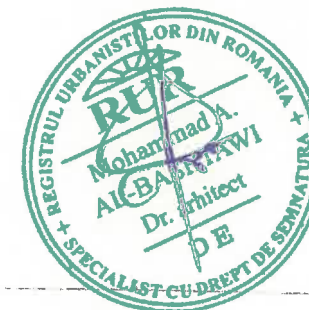
- P.O.T.= 35,00%
- C.U.T.= 1.15
- REGIMUL DE INALTIME P+1/P+2

PROPOS

- P.O.T.= 40,00%
- C.U.T.= 1.40
- REGIMUL DE INALTIME P+3+M



ARHITECTURA
URBANISM



VERIFICATOR		REFERAT/EXPERTIZA	
C.P 3AMPROIECT S.R.L.		BENEFICIAR:	
C.U.I. RO17890272, J/16/1712/2005,		s.c. AURVILA s.r.l.	
STR. BRAZDA LUI NOVAC NR. 83, Craiova-Dolj		com. PIELESTI, str. MAGNOLIA, nr.10,	
		jud. DOLJ	
SEF PROIECT	ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI	TITLU PROIECT:	- PUZ -
PROIECTAT	ARH. SORINA DUMITRESCU	Scara:	PUZ-PENTRU SCHIMBAREA DESTINATIEI ZONEI
URBANISM &	ING. OVIDIU GHG. VANGHELIE	1:1000	STUDIATE DIN ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN
ARHITECTURA			ZONE DE LOCUINTE COLECTIVE P+3+M
DESENAT	ARH. MARIANA M. BUCUR	AMPLASAMENT:	Str. BANU MARACINE, T.3, P.8, com.
DESENAT	ING. RAZVAN CIUCA	TITLU PLANSA:	CARCEA - DOLJ
		REGLEMENTARI	
		URBANISTICE- PROPOS	
		Proiect nr.	2020
		FAZA:	P.U.Z
		Plansa nr.	03