

Obiect: PLAN URBANISTIC ZONAL
ANSAMBLU REZIDENTIAL „BANU MARACINE”
Tarlaua 3, Parcelele 48, 49
Comuna Carcea – Sat Carcea
Trup DN 65 - Judetul Dolj
Faza: P.U.Z.
Beneficiar: Bratiloveanu Mariana

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII :

PLAN URBANISTIC ZONAL – ANSAMBLU REZIDENTIAL „BANU MARACINE”
TARLAUA 3, PARCELELE 48, 49 – COMUNA CARCEA – SAT CARCEA – TRUP DN
65 JUDETUL DOLJ

BENEFICIAR: Bratiloveanu Mariana - Craiova

PROIECTANT: BIROU DE ARHITECTURĂ
ARH. NICOLETA P-RV{NESCU – P 3880 / 22. 04.
2002

Craiova – Str. Dezrobirii Nr. 135 Bloc G 22 Ap. 8 Telef.
0040-727 398 818

DATA ELABORĂRII: IUNIE 2014

2. OBIECTUL LUCRĂRII

- SOLICITĂRI ALE TEMEII - PROGRAM

PLANUL URBANISTIC ZONAL – ANSAMBLU REZIDENTIAL „BANU MARACINE” -
TARLAUA 3, PARCELELE 48, 49 – COMUNA CARCEA – SAT CARCEA – TRUP DN
65 JUDETUL DOLJ se întocmește la solicitarea doamnei Bratiloveanu
Mariana.

Planul urbanistic zonal este documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servirea edilitară, a unuia sau mai multor obiective în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Amplasamentul studiat prin prezenta documentație este situat în teritoriul administrativ al comunei Carcea din județul Dolj, în partea de nord-vest a teritoriului administrativ. Terenul studiat este situat în extravilan, adiacent zonei cuprinse în intravilanul comunei Carcea, conform P.U.G. Comuna Carcea aprobat, la cca. 70,00 ml – de incinta Stațiunii Didactice Experimentale Banu Maracine a Universității din Craiova. În vecinătatea terenului vizat de prezenta documentație există teren neconstruit, inclus în intravilanul aprobat al Comunei Carcea – Trup DN 65, care are destinația de zonă de locuit cu regim maxim de înălțime P+2+M.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor P.U.G. și a opiniei inițiatorului, conținutul

planului urbanistic zonal tratează următoarele categorii de probleme:

- Organizarea rețelei stradale
- Relații funcționale și estetice cu vecinătățile
- Organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane
- Indici și indicatori urbanistici: - regim de aliniere
- regim de
 @n[ime
 C.U.T. - P.O.T.,
- Dezvoltarea infrastructurii
- Statutul juridic și circulația terenurilor
- Permisivități și constrângeri urbanistice, inclusiv a volumelor construite și amenajărilor

3. SURSE DOCUMENTARE

LISTA STUDIILOR ȘI A PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR

- Plan Urbanistic General – Comuna Carcea – Județul Dolj
- Plan Urbanistic Zonal – Trup DN 65 – Satul Carcea – Comuna Carcea – Județul Dolj

4. METODOLOGIA UTILIZATĂ

Metodologia folosită este în conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobată cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176 / N / 16. 08. 2000

Proiectul are la bază:

- Legea nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată.
- Legea nr.172/2010 pentru modificarea Legii nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată.
- HOTĂRÂRE nr. 932 din 1 septembrie 2010 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect
- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 242/ 2009 privind aprobarea Ordonanței guvernului nr. 27/ 2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- Hotărârea nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism , cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

- Ordin nr. 839 din 12/10/2009 Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 213/ 1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 219/ 1998 privind regimul concesiunilor.
- Ordonanta nr. 43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului National (PATN):
 - Sectiunea I - Cai de comunicatie: Legea nr. 71/ 1996 (actualizare Proiect lege / 2004).
 - Sectiunea II- Apa: Legea nr.171/ 1997.
 - Sectiunea III- Zone protejate: Legea nr.5/ 2000.
 - Sectiunea IV- Reteaua de localitati: Legea nr. 351/ 2001.
 - Sectiunea V- Zone de risc natural: Legea nr. 575/ 2001.
- Hotararea nr. 1 519/ 2004, pentru aprobarea Regulamentului privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism si a Regulamentului referitor la organizarea si functionarea Registrului Urbanistilor din Romania.
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”
- ORDINUL MLPAT nr. 13N/1999, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul- cadru al Planului Urbanistic General”
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul- cadru al planului urbanistic zonal”
- ORDINUL MLPAT nr. 37/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul- cadru al planului urbanistic de detaliu”
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicat[]);
- Legea administra\iei publice locale (nr. 69/1991, republicat[]);
- Legea privind circula\ia juridic[a terenurilor (nr.54/1998);
- Legea cadastrului imobiliar]i publicit[\ii imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind calitatea @n construc\ii (nr.10/1995);

- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
- Legea apelor nr. 107/1996;
- Legea privind zonele protejate (nr.5/2000);
- Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane;
- Codul civil;
- Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, P[durilor]i Protec\iei Mediului]i al ministrului Lucr[rilor Publice]i Amenaj[rrii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documenta\iilor]i emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism]i de amenajarea teritoriului.
- Ordonanta de urgenta nr. 7 din 02 februarie 2011 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea tertoriului si urbanismului;
- Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- Legea nr. 133 din 2012 pentru aprobarea OUG nr. 64 din 2010 privind modificarea si completarea Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7 din 1996
- Ordinul nr. 108 al Ministerului Administratiei si Internelor privind aprobarea Regulamentului de avizare, verificare si receptie a lucrarilor de specialitate din domeniul cadastrului, al geodezie, al topografiei, al fotogrammetriei si al cartografiei.
- Legea nr. 190 din 10.07.2013 privind aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului.
- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei – Ministerul Sanatatii

5. #NCADRAREA #N ZON{

CONCLUZII DIN DOCUMENTA|II DEJA ELABORATE

Zona studiat[este amplasat[@n teritoriul extravilan al comunei Carcea, in partea de nord-vest a teritoriului administrativ, in imediata vecinatate a teritoriului inclus in intravilanul localitatii Carcea – Trup DN 65. Zona din vecinatate inclusa in intravilan are destinatia de zona de locuit cu regim mic de inaltime. Pe latura de est terenul este delimitat de drumul de exploatare De 61; pe latura de vest terenul este delimitat **de zona cadastrala feroviara**; pe latura de nord terenul se invecineaza cu Tarlaua 3, Parcela 49, Lot 1 – numar cadastral

30755 – teren proprietate particulara – Petrisor Marin, teren inclus in intravilanul localitatii Carcea - Trup DN 65; pe latura de sud terenul se invecineaza cu teren extravilan, proprietate particulara, cu destinatie agricola.

Terenul analizat prin planul urbanistic zonal include 2 parcele:

- tarlaua 3 – parcela 48 – Lot 1 – in suprafata de 18545,00 mp
- tarlaua 3 – parcela 48 – Lot 2 – in suprafata de 855,00 mp
- tarlaua 3 – parcela 49 – lot 2 – in suprafata de 9 611,00 mp

Cele doua parcele sunt despartite de drumul de exploatare De 64, care face legatura intre drumul de exploatare De 61 si **zona cadastrala feroviara**.

Doamna Bratiloveanu Mariana detine aceste doua parcele conform Certificatului de mostenitor nr. 188 din 13.11.2008 si Actului de dezmembrare – Incheiere de autentificare nr. 165 din 03.02.2011.

Prin documentatiile de urbanism elaborate anterior - P.U.G. Comuna Carcea – Judetul Dolj si P.U.Z. Localitatea Carcea – Trup DN 65 **amplasamentul este inclus in extravilanul teritoriului administrativ al comunei Carcea, @n zona de plantatii viticole, plantatii aflate in stare de degradare. Terenul nu este irigat.**

In vederea realizarii Ansamblului rezidential „Banu Maracine” s-a obtinut Certificatul de urbanism nr. 113 din 24.04.2013, prelungit pana la data de 24.04.2015, emis de Primaria Comunei Carcea.

6. SITUA|IA EXISTENT{

POZI|IA ZONEI FA|{ DE INTRAVILANUL LOCALIT{|II

Zona analizata prin planul urbanistic zonal se situeaz[@n teritoriul extravilan al comunei Carcea – judetul Dolj, fiind delimitat[astfel:

- sud – tarlaua T 3 – Parcela 48/1 – teren agricol extravilan
- vest – **zona cadastrala feroviara**
- nord – tarlaua T 3 – Parcela 49 – Lot 2 – teren agricol intravilan
- est - drumul de exploatare De 61;

Suprafat[aferent[zonei analizate prin planul urbanistic zonal este de 29 304,00 mp, care include terenul proprietate privata, apartinand doamnei Bratiloveanu Mariana in suprafata de 29011,00 mp si terenul aferent drumului de exploatare De 64, in suprafata de 293,00 mp.

CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Din punct de vedere morfologic, amplasamentul este situat intr-o zona destinata exploatatiilor agricole – plantatii viticole, situate in extravilan. Terenul nu este irigat.

Terenurile @nvecinate in extravilan au destinatia de terenuri agricole si nu sunt irigate. Terenurile situate in intravilan au destinatia de zona de locuit cu regim mic de inaltime.

Zona analizata prin planul urbanistic zonal este traversata transversal de la est la vest de drumul de exploatare De 64, care face legatura intre De 61 si **zona cadastrala feroviara**.

Pe latura de vest – zona studiata prin P.U.Z. este adiacenta la zona cadastrala feroviara, aferenta linie cf Craiova – Pitesti. Amplasamentul fiind situat in vecinatatea zonei cadastrale feroviare, calea fearata Craiova – Pitesti, au fost marcate:

- zona de siguranta pentru caile de comunicatie feroviare – 20,00m din ax in care sunt interzise orice lucrari de construire;
- zona de protectie pentru caile de comunicatie feroviare – 100,00 m din ax in care se poate construi numai cu avizul Compania Nationala de Cai Ferate „C.F.R.” S.A. in conformitate cu prevederile OUG nr. 12 / 1998.

Pentru localizarea exacta a zonei feroviare cadastrale din vecinatatea terenurilor proprietate Bratiloveanu Mariana au fost solicitate informatii de la Compania Nationala de Cai Ferate „C.F.R.” S.A. – Centrul Regional de Exploatare, Intretinere si Reparatii Craiova. Prin adresa nr. 52 / 4/ 1478 / 2014 se precizeaza ca amplasamentul vizat de documentatia de urbanism – Plan Urbanistic Zonal – Ansamblu rezidential „ Banu Maracine este situat pe partea dreapta a liniei CF curente Piatra Olt – Craiova avand coordonatele:

Tarlaua 3 – parcela 48 - in suprafata de 19400 mp: **Y1** = 9,44 m la km 245+600,00; **Y2** = 9,70 m la km 245+680,46; **Y3** = 10,27 m la km 245+800,0 – distante masurate din axul liniei CF.

Tarlaua 3 – parcela 49 - in suprafata de 10611 mp: **Y4** = 10,37 m la km 245+803,54; **Y5** = 17,33 m la km 245+905,40; **Y6** = 24,00 m la km 245+910,40 – distante masurate din axul liniei CF.

Coordonatele zonei cadastrale CFR, conform evidentelor detinute de Serviciul Cadastru al Sucursalei C.R.E.I.R. CF Craiova, masurate pe partea dreapta din axa liniei curente Piatra Olt – Craiova sunt: **Y1** = 9,44 m la km 245+600,00; **Y2** = 9,70 m la km 245+672,27; **Y3** = 9,70 m la km 245+680,46; **Y4** = 15,00 m la km 245+680,46; **Y5** = 21,90 m la km 245 +732,37; **Y6** = 10,80 m la km 245+782,37; **Y7** = 10,27 m la km 245+800,00; **Y8** = 10,37 m la km 245+803,54; **Y9** = 17,33 m la km 245+905,40; **Y10** = 22,94 m la km 245+938,93.

In aceste conditii **Parcela 48** se afla partial in zona cadastrala CFR, partial in zona de siguranta a infrastructurii feroviare si partial in zona de protectie a infrastructurii feroviare iar **Parcela 49** se afla in afara zonei cadastrale feroviare, partial in zona de siguranta a infrastructurii feroviare si partial in zona de protectie a infrastructurii feroviare.

Avand in vedere recomandarile **Companiei Nationale de Cai Ferate „C.F.R.” S.A. – Centrul Regional de Exploatare, Intretinere si Reparatii Craiova**, precizate prin adresa nr. 52 / 4/ 1478 /

2014, proprietarul terenului pe care urmeaza a se realiza viitorul Ansamblu rezidential Banu Maracine a dezmembrat terenul aferent parcelei 48 in doua loturi – Lotul 1 in suprafata de 18545 mp care se afla in afara zonei cadastrale CFR si Lotul 2 – in suprafata de 855 mp care se suprapune peste zona cadastral feroviara. Terenul destinat viitorului Ansamblu rezidential Banu Maracine nu include Lotul 2 in suprafata de 855 mp si respecta astfel limitele juridice ale proprietatilor feroviare, imprejmuirile loturilor propuse in Parcela 48 fiind retrase la limitele aflate in evidentele CFR.

Toate acestea definesc LIMITELE DE CONSTRUIBILITATE ale zonei, conform`nd, @n cele din urm[, caracterul zonei.

7. ANALIZA GEOTEHNIC{

Terenul aferent zonei studiate prin P.U.Z. este relativ plan]i orizontal.

Terenul se situeaz[@n zona antiseismic["D" pentru care corespund coeficien\ii $a_g=0,16$]i $T_c=1,0$ sec. - echivalent[cu gradul 7₁ de intensitate seismic[pe scara MSK (gradul 7 cu o perioada de revenire de 50 de ani).

Fundarea se va realiza prin dep[]irea obligatorie a stratului de sol vegetal, respect`ndu-se condi\iile de @ncastrare @n stratul viu]i ad`ncimea de fundare, conform normativelor @n vigoare, @n func\ie de caracteristicile obiectivelor proiectate.

Conform studiului geotehnic care a determinat natura si caracteristicile parametrilor geotehnici ai terenului din amplasamentul vizat de prezentul plan urbanistic zonal, pamanturile din zona studiate sunt argile nisipoase cafenii si nisipuri argiloase galbui.

Amplasamentul este un platou din punct de vedere morfologic. Stratul de pamant prospectat de la suprafata (0 - 4m) este bun pentru fundare, este stabil din punct de vedere al comportarii la alunecare si este constituit din:

- Sol vegetal pe primii 0.2m;
- Argile nisipoase cafenii, plastic consistente, cu compresibilitate medie, foarte umede pana la 1.7m;
- Nisipuri argiloase galbui, plastic consistente, cu compresibilitate medie, umede de la 1.7m in jos;

Orizontul acvifer nu a fost interceptat in zona pana la adancimea de 4m;

Presiunile conventionale variaza intre $P_{conv} = 178$ kPa, pentru adancimea de fundare $D_f = 0.8$ m si latimea fundatiei $B = 0.4$ m si $P_{conv} = 242$ kPa pentru $D_f = 3$ m si $B = 1$ m conf. tabel 1;

Pentru constructiile care se vor realize in zona se recomanda realizarea de fundatii continui armate.

Adancimea de fundare se recomanda a fi de minim 90cm;

8. IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Din acest punct de vedere, terenurile cuprinse @n zona studiat[sunt:

- terenuri proprietate privat[a persoanelor fizice : Bratiloveanu Mariana
- terenuri proprietate domeniu public, drumurile de exploatare De 61 si De 64

9. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul analizat prin planul urbanistic zonal, este neconstruit si are destinatia de plantatii viticole. De asemenea si terenurile cu care se invecineaza sunt neconstruite]I au destinatia de teren agricol.

10. ECHIPAREA EDILITAR{

Terenul analizat prin planul urbanistic zonal, nu este echipat cu re\ele edilitare de alimentare cu apa si canalizare. In partea de est a amplasamentului exista o retea electrica aeriana de 20KV, fata de care s-a instituit un culoar de protectie – zona de siguranta - de 12,00 ml din ax – conform NTE 09.03.2007 , art. 18, A.N.R.E.

11. OPORTUNITATEA INVESTI|IEI

Lucrarea are ca obiect determinarea condi\iilor de amplasare a unui ansamblu rezidential pentru locuinte cu regim mic de inaltime @n extravilanul comunei Carcea din judetul Dolj, in tarlaua 3, parcelele 48, 49.

12. DESCRIEREA LUCRARILOR PROPUSE

Doamna Bratiloveanu Mariana inten\ionează să realizeze pe terenul proprietate un Ansamblu rezidential pentru locuinte cu regim mic de inaltime. La nivelul terenului proprietate Bratiloveanu Mariana se propune realizarea unui numar de 20 unitati locative – amplasate pe loturi individuale cu suprafate variabile intre 883,00 mp si 1144,00 mp. Locuintele propuse vor avea regimul maxim de inaltime de P+1+M etaje, cu un procent maxim de ocupare a terenului de 35% si un coeficient maxim de utilizare a terenului de 1,12. Accesul carosabil la locuintele propuse se realizeaza din drumul de exploatare De 61, cu profil transversal propus prin PUZ Trup DN 65, caracteristic arterelor de circulatie de categoria a-II-a, cu carosabil de 14 ml latime, spatiu verde adiacent de 1,00 ml latime si trotuare adiacente de 2,50 ml latime. Pentru drumul de exploatare De 64 care desparte cele doua parcele s-a propus un profil transversal caracteristic arterelor de circulatie de categoria a-III-a, cu carosabil de 7,00ml latime si trotuare adiacente de 1,00ml latime.

Pentru drumul de exploatare De 61, care delimiteaza zona pe latura de est, s-au avut in vedere propunerile de la nivelul P.U.G. al Comunei Carcea si de la nivelul propunerilor P.U.Z. – Trup DN 65, care au in vedere realizarea unei artere de categoria a II-a, deoarece asigura legatura zonei cu drumul national DN 65 si drumul judetean DJ 652A. De asemenea propunerea a avut in vedere si realizarea in etapa de larga perspectiva a intersectiei cu giratie propusa la intersectia drumului de exploatare De 61 cu drumul de exploatare De 57, artere propuse in etapa de perspectiva, ca artere de categoria a-II-a.

Pentru ansamblul rezidential propus s-a avut in vedere si rezervarea unei zone pentru servicii – dotari comerciale de folosinta zilnica, deoarece zona nu dispune de acest tip de dotari.

13. PROBLEME DE MEDIU

Impactul asupra mediului, a Ansamblului rezidential propus este foarte redus deoarece nu sunt emise noxe de nici un tip.

O scurtă descriere a impactului potențial, cu luarea în considerare a următorilor factori:

- nu se constată un impact asupra populației, sănătății umane, faunei și florei, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei, zgomotelor și vibrațiilor, peisajului și mediului vizual, patrimoniului istoric și cultural și asupra interacțiunilor dintre aceste elemente

Ansamblului rezidential va avea în vedere utilizarea de energie verde, produsă de panouri fotovoltaice, care vor asigura pentru locuințele propuse consumul de apă caldă menajeră în sezoanele însorite.

14. REGLEMENTĂRI

A. TEMA DE PROIECTARE

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu beneficiarul, are ca obiective:

- amplasarea unui ansamblu rezidential, conform descrierii lucrărilor propuse;

- utilizarea rațională a terenului destinat amplasării ansamblului rezidential;

- la nivelul amplasamentului propus pentru ansamblul rezidential se va asigura echiparea tehnico-edilitară: sistem local de alimentare cu apă și canalizare menajeră și pluvială;

- asigurarea acceselor - carosabil și pietonal la nivelul amplasamentului propus pentru ansamblul rezidential din drumurile de exploatare De 61, De 64.

- la nivelul amplasamentului propus pentru ansamblul rezidential se vor amenaja locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă propusă și pentru spațiile comerciale propuse.

- în incinta ansamblului rezidential se vor amenaja platforme pentru colectarea deșeurilor menajere la nivelul fiecărei parcele.

DESCRIEREA SOLUȚIEI

Condițiile de construibilitate ale terenului și tema de proiectare au condus la soluția arhitecturală - urbanistică propusă.

CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE

- regimul de aliniere al construcțiilor propuse va respecta aliniamentul parcelelor la drumurile de exploatare De 61, și De 64;

- locuințele propuse sunt de tip individual cu lot;

- respectarea Codului Civil privind alinierea față de vecinătate;

- pentru unitățile teritoriale de referință aferente locuințelor cu regim de înălțime P+1+M asigurarea unei ocupări optime a terenului a impus precizarea indicatorilor maxim admisi pentru P.O.T. maxim admis = 35,00 % și C.U.T. maxim admis = 1,12;

- pentru unitatea teritorială de referință aferentă spațiilor comerciale și serviciilor cu regim de înălțime P+2 asigurarea unei ocupări optime a terenului a impus precizarea indicatorilor

maxim admis = 1,28;]I C.U.T. maxim admis = 40,00 %]I

B. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

În cadrul planului urbanistic zonal, s-au analizat problemele legate de circulația carosabilă, avându-se în vedere următoarele condiții și obiective:

CIRCULAȚIA CAROSABILĂ

Accesul la ansamblul rezidențial propus se va realiza din drumul de exploatare De 61. Conform propunerilor din PUG Carcea aprobat, drumul de exploatare De 61 va fi artera de categoria a II-a, care va asigura legătura dintre drumul național DN 65 și drumul județean DJ 652A. De asemenea s-a avut în vedere și realizarea în etapa de largă perspectivă a unei intersecții cu giratie propusă la intersecția drumului de exploatare de 61 cu drumul de exploatare De 57.

Circulațiile rutiere propuse în ansamblul rezidențial, ca structura vor avea un strat de balast de 30 cm, apoi un strat de 20 cm de piatră spartă și la final se vor așeza dale de beton de 20 cm grosime și strat de uzură de asfalt. Pe marginea drumului se vor amplasa borduri prefabricate din beton așezate pe o fundație de beton.

C. SISTEMATIZAREA VERTICALĂ - are în vedere racordarea echipamentelor propuse la cotele de teren actuale, stabilirea cotei ±0,00 asigurând pante ale terenului pentru preluarea apelor pluviale la terenul natural.

D. REGIMUL JURIDIC - CIRCULAȚIA TERENURILOR

Amplasamentul propus cuprinde :

- o parcelă în suprafața de 18545,00 mp în proprietate Bratiloveanu Mariana – Tarlaua 3 – Parcela 48 – Lot 1
- o parcelă în suprafața de 855,00 mp în proprietate Bratiloveanu Mariana – Tarlaua 3 – Parcela 48 – Lot 2
- o parcelă în suprafața de 9611,00 mp în proprietate Bratiloveanu Mariana – Tarlaua 3 – Parcela 49 – Lot 1

Realizarea ansamblului rezidențial în teritoriul administrativ al COMUNEI Carcea, nu presupune circulația terenurilor.

E. REGIMUL DE ALINIERE.

ALINIAMENTUL PROPUȘ - reprezintă limita maximă admisibilă de realizare a construcțiilor; sunt permise retrageri pe verticală sau în plan, de la aliniamentul propus – construcțiile propuse vor respecta regimul de aliniere față de drumul de exploatare De 61 – artera de categoria a-II-a – 15,50 ml din ax ; Față de aliniamentul parcelelor la drumul de exploatare De 64 construcțiile și echipamentele propuse vor fi retrase la 5,50 ml față de axul drumului de exploatare De 64 – artera de categoria a-III-a.

ALINIAMENTUL OBLIGATORIU - este determinat de condițiile specifice de construibilitate ale parcelei:

- 15,50 ml față de axul drumului de exploatare De 61 - artera de categoria a-II-a ;

- 5,50 ml fa\ axul drumului de exploatare De 64 - artera de categoria a-III-a ;
Criteriile care au stat la baza aliniamentului propus au urmarit sus\inerea volumetric[a frontului]i o mai bun[utilizare a terenului.

F. CRITERIILE COMPOZI|IONALE.

Alinierea construc\iilor propuse in functie de sistemul circulatiilor carosabile propuse.

G. REGIM DE #N{L|IME

Pentru - unitatea teritoriala de referinta care include locuintele individuale cu regim de inaltime maxim admis P+1+M

Pentru - unitatea teritoriala de referinta care include spatiile comerciale si serviciile cu regim de inaltime maxim admis P+2

H. MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru unitatile teritoriale de referinta LM1 si LM2, care includ locuintele individuale cu regim de inaltime maxim admis P+1+M

- P.O.T. maxim admis = procent ocupare teren maxim admis = 35,00 %

- C.U.T. maxim admis = coeficient utilizare teren maxim admis = 1,12

Pentru unitatea teritoriala de referinta IS, care include spatiile comerciale si serviciile cu regim de inaltime maxim admis P+2

- P.O.T. maxim admis = procent ocupare teren maxim admis = 40,00 %

- C.U.T. maxim admis = coeficient utilizare teren maxim admis = 1,28

15. ECHIPAREA TEHNICO - EDILITAR{

15.1 Alimentare cu apa – Canalizare

In terenul analizat prin planul urbanistic zonal, nu exista sisteme centralizate de alimentare cu apa si canalizare.

Pentru Ansamblul rezidential propus se are in vedere realizarea unui sistem local de alimentare cu apa pentru fiecare unitate locativa, cu puturi forate si hidrofor.

Presiunea si debitul de apa necesare obiectelor sanitare sunt asigurate de sistemul hidrofor propus (compus din pompa submersibila din inox, vas expansiune si tablou electric de automatizare si comanda) .

Pentru evacuarea apelor menajere - se propune un sistem individual cu ministatie ecologica de epurare de 6-8 persoane pentru fiecare unitate locativa si pentru zona de dotari.

In etapa de perspectiva, odata cu realizarea sistemelor centralizate de alimentare cu apa si canalizare menajera, locuintele propuse se vor putea racorda la aceste sisteme. In prezent in Trupul Dn 65 al localitatii Carcea nu exista sisteme centralizate de alimentare cu apa si canalizare menajera.

15.2. Alimentare cu energie electrica – Telecomunicatii

In incinta aferenta ansamblului rezidential, pentru asigurarea alimentării cu energie electrică a utilităților se va monta un post de transformare în anvelopă de beton TSI echipat cu un trafo de putere 20/0.4kV 63 kVA.

BILAN| TERITORIAL

Bilan\ul teritorial este prezentat @n plan]a: nr. 6. -" Reglement[ri urbanistice – Zonificare functionala – Cai de comunicatie".

BILANT TERITORIAL LA NIVELUL ZONEI ANALIZATE PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL PENTRU ANSAMBLU REZIDENTIAL „BANU MARACINE” TARLAUA 3 – PARCELELE 48, 49 – COMUNA CARCEA – TRUP DN 65 – JUDETUL DOLJ		EXISTENT		PROPUS	
		Suprafe\ e (mp)	%	Suprafe\ e (mp)	%
SUPRAFATA CONSTRUITA	LOCUINTE P+1+M – 20 unitati locative	-		2 880,00 MP	
	SPATII COMERCIALE- SERVICII P+2	-		1 693,00 MP	
SUPRAFATA DESFASURATA	LOCUINTE P+1+M – 20 unitati locative	-		9 216,00 MP	
	SPATII COMERCIALE- SERVICII P+2	-		5 475,00MP	
SUPRAFATA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z.TEREN		29 304,00 MP	100,00 %	29 304,00 MP	100,00 %
SUPRAFATA CIRCULATII CAROSABILE De 64		293,00 MP	1,00 %	293,00 MP	1,00 %
SUPRAFATA TEREN PROPRIETATE BRATILOVEANU MARIANA		29 011,00 MP	99,00 %	29 011,00 MP	99,00 %
DIN CARE:	ZONA PLANTATII VITICOLE DEGRADATE	29 011,00 MP	99,00 %	-	-
	SUPRAFATA AFECTATA DE AMENAJARE De 61 SI De 64	-	-	3596,00 MP	12,27 %
	SUPRAFATA DESTINATA ZONEI DE LOCUIT P+1+M - 20 unitati	-	-	20 327,00 MP	69,36%
	SUPRAFATA DESTINATA SPATII COMERCIALE P+2	-	-	4233,00 MP	14,45%
	ZONA SPATII VERZI ZONA FERVIARA	-	-	855,00 MP	2,92%
P.O.T. PROCENT DE OCUPARE TEREN MAXIM ADMIS LOCUINTE P+1+M		35 %			
C.U.T. COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN MAXIM ADMIS LOCUINTE P+1+M		1,12			
P.O.T. PROCENT DE OCUPARE TEREN SPATII COMERCIALE P+2		40 %			
C.U.T. COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN SPATII COMERCIALE P+2		1,28			

CONCLUZII

#n baza planului urbanistic zonal, se vor urm[ri etapele ulterioare de proiectare]i avizare a documenta\iilor.

- intocmire P.U.Z. si aprobare in Consiliul Local Carcea
- avizarea P.U.Z. de c[tre organele administra\iei publice locale;
- eliberarea certificatelor de urbanism de c[tre Prim[ria Comunei Carcea pentru obiectivele propuse @n zon[, ansamblu rezidential;
- documenta\ii pentru ob\inerea avizelor de la forurile interesate;
- documenta\ii pentru ob\inerea autoriza\iei de construire.

- proiect de execu\ie (P.T.]i D.E. sau faza unic[]) - executat de c[tre proiectant autorizat]I verificarea de verificator tehnic atestat M.L.P.A.T.;

- execu\ia lucr[rilor.

Aceste documenta\ii fac obiectul unor noi proiecte, @n baza noilor comenzi de proiectare.

#ntocmit
Arh. Nicoleta P`rv[nescu