

S.C. RELIEF PROIECT S.R.L.
Mun. Craiova, str. Sfintii Apostoli, nr. 80,
jud. Dolj

Obiect: ELABORARE P.U.Z.
Adresa: str. Aeroportului, nr. 172, 174, 180, 182, 184, com
Carcea, Jud. Dolj
Beneficiar: R&C IMPEX SRL si SEMCOR SRL
Proiect nr.: 6/2025
Faza: P.U.Z.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Denumirea lucrării:** ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI REGLEMENTARII ZONEI STUDIAȚE
- **Adresa:** JUD. DOLJ, COM. CARCEA, STR. AEROPORTULUI, NR. 172, 174, 180, 182, 184
- **Beneficiar:** R&C IMPEX SRL si SEMCOR SRL
- **Proiectant:** S.C. RELIEF PROIECT S.R.L.
- **Data elaborării:** APRILIE 2025

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Zona supusa studiului prin prezenta documentatie reprezinta teritoriul in suprafata de 30.059 mp, reprezentand organizarea zonei studiate prin **reglementarea zonelor de construire si a circulatiilor in vederea PARCELARII SI REGLEMENTARII ZONEI STUDIAȚE.**

In consens cu tema formulata de catre beneficiarii lucrarii, prin prezenta documentatie se urmareste **conturarea unui principiu de dezvoltare urbana integrata** a acestui teritoriu precum si **solutionarea si reglementarea din punct de vedere arhitectural – urbanistic, economic, tehnic si peisagistic** a zonei, pe baza de reglementari urbanistice si regulament aferent.

Scopul prezentului plan urbanistic zonal:

Zona studiata prin prezentul plan a fost reglementata urbanistic prin Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCL 30/29.05.2014, fiind stabilite zonificarea functionala, indicii urbanistici si avand impuse zone de protectie.

Prin prezentul plan se propune parcelarea terenurilor ce au generat PUZ si reglementarea zonei studiate.

Pentru atingerea telului anuntat anterior, obiectivele centrale ale documentatiei s-au orientat catre:

1. **Valorificarea potentialului existent, concomitent cu ameliorarea disfunctionalitatilor majore semnalate la nivelul cadrului construit si al relatiilor de vecinatate;**

2. **Asigurarea, revizuirea si reformularea unei mai bune si eficiente accesibilitati a zonei si a unei bune fluente a fluxurilor carosabile si pietonale, precum si asigurarea necesarului de spatii pentru stationare – auto si pietoni, stabilirea tramei stradale si imbunatatirea acesteia.**
3. **Asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase pe termen mediu si lung a acestei zone cu relatii concrete cu vecinatatile si cu dezvoltarea intregii localitati, pe principiile dezvoltarii durabile;**
4. **Stabilirea conditiilor de construire pentru toate interventiile din zona.**

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista documentațiilor de urbanism întocmite anterior documentației de față, este următoarea:

- Certificatul de urbanism nr. 417 din 12.12.2024
 - Avizul de oportunitate nr. 1 din 06.06.2025
 - Planul Urbanistic General al comunei Carcea
 - PUZ aprobat cu HCL 30/29.05.2014
 - Carti funciare si planuri de amplasament si delimitare a terenurilor ce au generat PUZ
 - Ridicari topo in zona
- Alte surse de informații utilizate în cadrul planului urbanistic zonal sunt:
- Regiile autonome deținătoare de rețele

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Zona studiată se afla amplasată în intravilanul Comunei Carcea și aparține proprietarilor R&C Impex SRL și Semcor SRL.

Folosința actuală a terenurilor: arabil.

Destinația după PUZ: zona locuințe și funcțiuni complementare locuirii.

Suprafața zonei studiate în planul urbanistic zonal este de **30.059 mp**.

Suprafața terenului ce a generat investiția: **10.000 mp**.

Suprafața totală U.T.R. propuse (unități teritoriale de referință, inclusiv terenul ce a generat P.U.Z.): **30.059 mp**.

Zona studiată este delimitată astfel:

- la Nord: terenuri private;
- la Est: drum de exploatare DE444;
- la Sud: terenuri proprietate privată;
- la Vest: str. Aeroportului.

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

În ceea ce privește dezvoltarea specificăm faptul că în zona studiată se dorește valorificarea potențialului existent, realizarea fluxurilor carosabile și pietonale, reabilitarea zonei în contextul asigurării unei imagini urbanistice corespunzătoare precum și asigurarea premiselor unei dezvoltări armonioase pe termen mediu și lung a zonei, cu relații corecte cu vecinătățile și cu dezvoltarea întregii localități.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se situează în comuna Carcea, în partea de nord a localității.

Zona studiată este cuprinsă între str. Aeroportului, DE444 și terenuri private, cu care se învecinează pe laturile de sud și nord.

Zona studiată are, la nivel urban, câteva particularități, printre care:

- Sub aspectul **circulațiilor**: o accesibilitate foarte bună la str. Aeroportului.
- Sub aspect **economic / functional**: un potențial de dezvoltare considerabil și oportunitatea de a extinde zona existentă de locuințe individuale

În zona studiată sunt propuse prin PUZ două tipuri de funcțiuni, zona locuințe individuale și zona mixtă.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

• Relief

Relieful Comunei Carcea se identifică cu relieful județului Dolj, respectiv de câmpie. Spre partea nordică se observă o ușoară influență a colinelor în timp ce partea sudică tinde spre lunca. Carcea face parte din Câmpia Română mai precis din Câmpia Olteniei ce se întinde între Dunăre, Olt și podisul Getic fiind străbătută prin mijloc de Valea Jiului.

Zona studiată este situată în partea de vest a comunei Carcea.

Terenul este în cea mai mare parte plan.

• Reteaua hidrografică

Reteaua hidrografică a județului Dolj este reprezentată în general de Dunăre ce captează majoritatea râurilor sudice, și cursul inferior al râului Jiului ce străbate teritoriul județului de la nord la sud prin defileul cu același nume. Alte ape curgătoare: Amaradia, Motru, Desnățui.

• Clima

Teritoriul municipiului se încadrează în sectorul de climă continentală cu influențe submediteraneană și care prezintă următoarele caracteristici:

- temperatura medie anuală +11°C;
- cantitatea medie anuală de precipitații este de peste 520 l;
- vânturi dominante pe direcția est - vest, reci iarna și calde și uscate vara.

• Condiții geotehnice

Nivelul și conținutul chimic al apei din pânza freatică, situată la adâncime medie nu impun lucrări de asanare, drenare și fundații speciale. În acest sens s-au prelevat probe de sol și apă pentru investigații de laborator.

Terenul de fundare este din pământ macroporic.

Conform normativului P100/92, comuna Carcea se înscrie în zona pentru care corespund coeficienții:

$$K_s = 0,20$$

$$T_c = 1,00 \text{ secunde perioada de colț.}$$

• Riscuri naturale

Zona este nepoluantă, fără probleme de alunecări de teren sau inundații, are însoțire propice locuirii și se dezvoltă ca zonă rezidențială

2.5. CIRCULAȚIA

- **Date generale**

Zona studiată reprezintă teritoriul din cadrul comunei Carcea, fiind amplasată în partea de nord a acesteia.

- **Căile de comunicație - situația existentă**

Circulația principală din zona limitrofa terenurilor studiate se desfășoară pe str. Aeroportului și DE444.

- **Disfuncționalități**

Din analiza situației existente, reies următoarele:

- lipsa parcelării
- necesitatea realizării unor artere de circulație pentru accesul carosabil pe parcelele propuse.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor din zonă. Relaționări între funcțiuni**

Principalele funcțiuni - prezente în teritoriul studiat sunt:

- zona locuințe și funcțiuni complementare locuirii;

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

Terenurile studiate sunt libere de construcții.

Procentul de ocupare existent în zona, conform PUZ, este 35%

Coeficientul de utilizare al terenului existent în zona, conform PUZ, este 1,2

- **Aspecte calitative**

În zona studiată este propusă prin PUZ funcțiunea de zonă locuințe și funcțiuni complementare locuirii.

- **Circulația**

Nu există cai de circulație.

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

Nu există servicii în zona studiată.

Spatiul verde existent în zona studiată este reprezentat de vegetația spontană.

- **Riscuri naturale**

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ

Zona studiată ce face obiectul prezentei documentații este reprezentată de terenuri libere de construcții și nu are momentan rețele de utilități, dar acestea sunt prezente în imediată vecinătate.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

In urma analizei situatiei s-a ajuns la concluzia

- Zona studiata nu dispune de valori de patrimoniu
- In zona exista elemente de vegetatie spontana.
- Zona in care se incadreaza amplasamentele este lipsita de factori majori de poluare.
- Nu exista pericolul degajarii de noxe sau elemente care sa puna in problema protectia mediului.

Prin interventiile propuse prin acest P.U.Z. proiectul propus nu reprezinta probleme de mediu.

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Planul urbanistic zonal are ca principal obiectiv parcelarea terenurilor studiate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Nu sunt realizate studii de fundamentare pe aceasta tema.

3.2 PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC ZONAL

In PUZ aprobat cu HCL 30/29.05.2014, zona studiata are destinatia de zona locuinte si functiuni complementare locuirii. Nu se impun restrictii de construire, intrucat amplasamentul studiat nu se afla in zone cu risc de inundatii, alunecari de teren. In zona studiata nu exista statii de distributie a carburantilor la autovehicule si sisteme de alimentare cu gaze petroliere lichefiate pentru autovehicule. In zona studiata exista o linie electrica aeriana si 2 sonde.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

In zona exista doar vegetatie spontana.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

• Organizarea circulației rutiere

În cadrul prezentului P.U.Z., este necesar a se rezolva următoarele probleme:

- rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale, în conformitate cu prevederile P.U.G. al municipiului Carcea;
- stabilirea condițiilor de construire pentru toate intervențiile din zonă;
- realizare acces auto din arterele existente, str. Aeroportului si DE444, catre zona studiata;
- realizare acces pietonal din arterele existente, str. Aeroportului si DE444, catre zona studiata;

Se propune o artera de circulatie interioara, strada de categoria III, avand doua benzi cu latime de 3,50m si trotuare cu latime de 2,00m.

Retragerile din artera propusa vor fi de 5.50m pentru imprejmuire si 11.50m pentru constructii. Retragerile din DJ 652A vor fi de 10.50m pentru imprejmuire si 13.50m pentru constructii. Retragerile din DE444 (str. Pomilor) vor fi de 4.50m pentru imprejmuire si 6.00m pentru constructii.

Detaliile suplimentare referitoare la accesele carosabile si pietonale din str. Aeroportului si DE444 vor face obiectul unui studiu de circulatie realizat conform legislatiei si reglementarilor in vigoare si vor fi insusite de catre experti atestati M.L.P.A.T.

Detaliile tehnice si solutiile ce urmeaza a fi impuse vor tine cont de reglementarile prevazute in avizele eliberate de catre detinatorii de utilitati din zona studiata si solutiile ulterioare vor fi gasite in urma unor proiecte insusite de catre experti atestati M.L.P.A.T.

- **Profiluri transversale caracteristice**

Se pastreaza profilele stradale propuse in P.U.G. Alcătuirea profilelor transversale nou propuse s-a făcut în conformitate cu STAS-urile 10144/3,5,6 care stabilesc elemente geometrice ale străzilor, calculul capacității de circulație și intersecțiile de străzi, precum și cu STAS 10144/1 privind profilurile transversale pentru străzi. În funcție de importanța lor în rețeaua stradală propusă, de categoria arterelor, s-au stabilit profilele transversale aferente, conform normativelor în vigoare. Toate circulațiile nou propuse se vor realiza în stricta conformitate cu Regulamentul general de urbanism.

- **Transportul în comun**

In prezent în zona studiată nu există trasee de transport în comun si nu se propun interventii. Eventuale propuneri pentru noi trasee sau extinderea celor existente vor fi realizate ulterior de catre administratia publica locala.

- **Parcaje și garaje**

Pentru prezentul obiectiv de investitie, parcelare si reglementare zona studiata, se va avea in vedere amenajarea de parcare sau garaje in incinta parcelelor nou realizate, cu respectarea regulamentelor locale si a regulamentului general de urbanism.

- **Intersecții**

In cadrul zonei studiate se vor realiza intersectii intre artera interioara si strazile existente. Amenajarea intersectiilor pentru strazile din zona se va efectua în conformitate cu prevederile STAS 10144/4-1995.

- **Semaforizări**

In cadrul zonei studiate nu exista semaforizari cu semnale luminoase.

- **Organizarea circulației pietonale**

Străzile propuse sunt prevăzute cu trotuare de lățimi corespunzătoare în funcție de categoria străzii.

Traversările pietonale la intersecțiile de străzi se vor amenaja în conformitate cu Normativul C 239 - 94 la cerințe persoanelor cu dizabilitati.

- **Sistematizare verticală**

Diferențele de nivel din perimetrul zonei studiate, sunt nesemnificative, astfel încât nu este nevoie de mișcări importante de terasamente, iar declivitățile sunt mult sub cele maxime admisibile.

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

- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcții echilibrate;

- asigurarea unui ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje etc. rezolvate în plan și pe verticală în condiții de eficiență estetică și economică.

3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

• SITUATIA EXISTENTA

În prezent terenurile ce fac obiectul investitiei sunt libere de constructii.

Principala funcțiune prezenta în teritoriul studiat este zona locuinte si functiuni complementare locuirii

- U.T.R. Li1 (zona locuinte si functiuni complementare locuirii): S= 10.000 mp
P.O.T. existent: 35%
C.U.T. existent: 1,20
Rh max= P+2+M

• SITUATIA PROPUSA

În cadrul prezentului P.U.Z., este necesar a se rezolva următoarele probleme:

- parcelarea terenurilor aflate in zonă;
- identificarea situatiei si rezolvarea necesitatilor functionale din teren, prin extinderea zonei de locuinte.

Proiectul propune preluarea din PUZ aprobat cu HCL 30/29.05.2014, a organizarii zonei studiate, prin delimitarea zonelor funcționale prezentată în planșa "Reglementări urbanistice". De asemenea, in urma elaborarii Planului Urbanistic Zonal se va propune parcelarea terenurilor studiate. Se propune o artera de circulatie interioara, strada de categoria III, avand doua benzi cu latime de 3,50m si trotuare cu latime de 2,00m.

In teritoriul studiat vor exista urmatoarele zone:

- U.T.R. Li (zona locuinte si functiuni complementare locuirii): S= 26.700 mp
P.O.T. propus zona locuinte individuale (Li): 35%
C.U.T. propus zona locuinte individuale (Li): 0,7
Rh max= P+1 (Hmax=190.00m de la cota Marii Negre)

Aceasta funcțiune va cuprinde zona de locuinte si functiuni complementare locuirii, cu regim de inaltime P+1 si totalizeaza o suprafata reglementata de 26.700 mp.

Planul urbanistic zonal face următoarele propuneri:

- stabilește regimul de aliniere al construcțiilor;
- stabilește regimul de înălțime maxim;
- stabilește procentul de ocupare maxim și coeficientul de utilizare maxim al terenului, specific regimului de înălțime.

Suplimentar, planul urbanistic zonal propune parcelarea terenurilor studiate.

In aceasta zona se pot propune locuinte individuale si functiuni complementare.

- U.T.R. ZM (zona mixta): S= 3.359 mp
P.O.T propus zona mixta (Zm): 35%
C.U.T. propus zona mixta (Zm): 1,20
Rh max= P+1+M (Hmax=190.00m de la cota Marii Negre)

Aceasta funcțiune cuprinde zona mixta de locuințe, institutii, servicii publice, cu regim de înaltime P+1+M și totalizează o suprafață reglementată de 3.359 mp.

Planul urbanistic zonal pastrează propunerile reglementate prin PUZ existent:

- stabilește regimul de aliniere al construcțiilor;
- stabilește regimul de înălțime maxim;
- stabilește procentul de ocupare maxim și coeficientul de utilizare maxim al terenului, specific regimului de înălțime.

Suplimentar, planul urbanistic zonal propune parcelarea terenurilor studiate.

În această zonă se pot propune locuințe, institutii și servicii publice compatibile cu zona de locuit.

INDICI URBANISTICI

Principalii indici urbanistici maximi pe zone funcționale sunt:

Situatie existenta:

		<u>P.O.T. maxim</u>	<u>C.U.T. maxim</u>
Zona locuințe individuale	- Li1	35%	1,20

Situatie propusa:

		<u>P.O.T. maxim</u>	<u>C.U.T. maxim</u>
Zona locuințe individuale	- Li	35%	0,7
Zona mixta	- Zm	35%	1,05

Se propune ca artera de circulație interioară să aibă spații verzi ce constau în plantații de aliniament, ce vor delimita trotuarele de partea carosabilă.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentații nu este deservit în prezent de **utilități tehnico edilitare, dar există posibilitatea racordării și extinderii rețelelor din imediata vecinătate a zonei studiate.**

Se propune redimensionarea și extinderea echipărilor edilitare în funcție de cerințele beneficiarilor prin tema de proiectare.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal se vor realiza proiecte de bransamente și extindere a echipării edilitare cum ar fi :

- proiecte de bransamente și extindere a rețelei de apă potabilă
- proiecte de extindere și bransamente a rețelei de canalizare
- proiecte de bransamente și extindere a rețelei de electricitate
- proiecte de bransamente și extindere a rețelei de gaze naturale
- proiecte de bransamente și extindere a rețelelor de telecomunicații

- **ALIMENTAREA CU APĂ**

Asigurarea necesarului de apa pentru consum menajer se va face prin bransament la rețeaua de apa potabila din vecinatatea zonei prin realizarea de proiecte extindere si bransamente.

Beneficiarul se obligă să racordeze amplasamentele ce fac obiectul prezentei documentatii, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică.

- **CANALIZAREA**

Se propune extinderea rețelei de canalizare existente in zona de locuinte aflata in imediata vecinatate a zonei studiate.

Apele menajere uzate se vor deversa prin racord la rețeaua publica. Apele meteorice preluate de jgheburile și burlanele prevăzute si se vor deversa prin racord pe terenul proprietate private, sau in rețeaua publica.

Pana in momentul extinderii rețelei, sunt admise bazine etanse vidanjabile aferente fiecărei parcele.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racord la rețelele electrice existente in vecinatatea zonei, prin marirea capacitatii postului de transformare existent sau prin amplasarea unui post de transformare propriu, solutia de bransare fiind stabilita de distribuitorul de energie.

- **TELECOMUNICAȚII**

Solutiile adoptate pentru sistemele voce-date si TV vor fi in concordanta cu operatorul de servicii de telecomunicatie ales de catre beneficiar in concordanta cu specificatiile acestuia.

- **ALIMENTARE CU CALDURA**

In zona nu exista rețele de alimentare cu agent termic. Incalzirea spatiilor din zona studiată se va realiza prin centrale termice cu combustibil gazos.

- **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

Se propune extinderea rețelei de alimentare cu gaze naturale, aflata in vecinatatea zonei studiate.

- **GOSPODĂRIE COMUNALA**

Se va respecta O.M.S. 119/2014, astfel incat in interiorul zonei studiate, se prevede realizarea in incinta proprie, pe fiecare parcela, a unor platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere. Deșeurile vor fi apoi preluate periodic de catre operatorul local de gestionare a deșeurilor.

Distanta minima intre platforme si cea mai apropiata fereastră a camerelor de locuit va fi de 10,00m.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Nu se impun probleme deosebite de protecție a mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. Implementarea funcțiilor propuse nu aduce nici un prejudiciu mediului natural existent. Pe amplasament nu există zone împădurite sau cu vegetație semnificativă.

Considerații privind impactul cumulativ generat de planul propus cu alte planuri/proiecte propuse/ aprobate

Cu privire la alte proiecte dezvoltate în zona de implementare a PUZ, precizăm că până în momentul de față în vecinătatea zonei studiate, în partea de vest și sud, s-au derulat proiecte asemănătoare și anume construirea de locuințe individuale cu regim de înălțime cuprins între P și P+2.

În zona nu se desfășoară activități care se autorizează din punct de vedere al protecției mediului.

Au fost identificate celelalte proiecte/ activități care se desfășoară în zona, indicatorii acestora (pentru aer) și s-a făcut evaluarea semnificației efectelor cumulative pe o perioadă de timp identificată.

Din punct de vedere al emisiilor de poluanți în zonă se constată că la momentul actual principalele emisii de poluanți în zona sunt cele rezultate din circulația autovehiculelor precum și emisiile de gaze rezultate în urma funcționării centralelor termice folosite de locuințele învecinate. În perioada de implementare a proiectului pe terenul ce face obiectul PUZ vor rezulta pulberi din lucrările de construcții. Impactul se va manifesta doar în perioada de construcție și este temporar de scurtă durată și de mică intensitate.

Având în vedere caracteristicile planului propus măsurile de reducere a impactului cumulativ constau în esalonarea lucrărilor din cadrul diverselor proiecte în așa fel încât să se evite depășirea limitelor maxim admise a valorilor factorilor de mediu, valori stabilite prin actele de reglementare. Acest aspect se va verifica prin intermediul monitorizărilor impuse. Lucrările asupra rețelelor de utilități se vor realiza în corelare cu cele de infrastructură. De asemenea, se vor respecta condițiile impuse de APM-Dolj în actele de reglementare emise.

În cele prezentate mai sus, au fost descrise obiectivele ce își desfășoară activitatea în vecinătatea zonei ce face obiectul PUZ precum și impactul cumulat al acestor activități.

Pe amplasament nu există zone împădurite sau cu vegetație semnificativă. În perimetrul terenurilor studiate vor fi prevăzute spații verzi amenajate - tip scuar cu plantatii joase (gazon) și medii.

MASURI PENTRU PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU:

1. Protecția calității apelor:

Atât pe perioada de executare a lucrărilor, cât și pe perioada de funcționare a obiectivului, nu se va produce poluarea pânzei freatice.

În etapa de construcție, principalul aspect ce trebuie analizat se referă la tehnologia de execuție a lucrărilor și la măsurile adoptate în incinta organizării de șantier. În scopul reducerii/eliminării riscurilor de poluare a apei, se impun următoarele măsuri:

- Cota de fundare pentru construcțiile propuse va fi la o adâncime situată cu 1.00m deasupra nivelului apei subterane.
- amenajări de spații pentru containere în care vor fi depozitate deșeurile rezultate în urma lucrărilor și deșeurile menajere
- operațiile de întreținere a utilajelor și echipamentelor vor fi realizate în ateliere cu dotări adecvate, în afara amplasamentului.
- orice materiale sau depuneri în zona canalizării, datorate lucrărilor de construcție vor fi

- indepartate imediat pentru a se evita obturarea acestora
- constructorul isi va desfasura activitatea cu masini si utilajele care sunt in stare optima de functionare, pentru a evita scurgerile accidentale ale produselor petroliere sau a uleiurilor minerale provenite de la aceste utilaje/masini in apele de suprafata;
- apa necesara pentru consumul muncitorilor si lucrarile de constructie ce necesita folosirea apei va fi aprovizionata prin racord la reseaua de alimentare cu apa a localitatii.
- se vor utiliza grupuri sanitare ecologice pentru deservirea personalului pe toata durata executiei si vor fi vidanjate de catre firme autorizate.

In perioada de functionare, nu vor exista surse de poluare ale panzei freatice, deoarece nu se vor utiliza substante ce pot afecta mediul inconjurator:

- se vor utiliza produse biodegradabile pentru igienizarea spatiilor, iar apele menajere provenite din cladire vor fi evacuate in reseaua de canalizare a localitatii;
- parcarea va fi betonata si va fi prevazuta cu rigole perimetrare de scurgere a apelor pluviale, prevazute cu separator de hidrocarburi si desnisipator, inainte de a fi evacuate in reseaua de canalizare;
- depozitarea deseurilor se va face intr-un spatiu special amenajat, pe o platforma betonata, bordurata si imprejmuita, pentru evitarea depozitarii acestora direct pe sol. Platforma va fi racordata la reseaua de alimentare cu apa a orasului, si va fi prevazuta cu sifon pentru evacuarea apelor menajere in sistemul de canalizare a localitatii. Deseurile generate vor fi preluate de serviciul public de salubritate

2. Protecția aerului:

Din punct de vedere al impactului asupra calitatii atmosferei singurele activitati care se constituie in surse de impurificare sunt cele legate de constructia cladirii si anume praful, precum si noxele provenite de la utilajele necesare in activitatea de constructie. **Pentru perioada de constructie**, se recomanda urmatoarele masuri de diminuare a emisiilor de poluanti:

- intretinerea si exploatarea corespunzatoare a utilajelor si echipamentelor utilizate, respectand programul de reparatii/revizii periodice de catre unitati autorizate pentru a evita emisia de gaze nocive in atmosfera.
- prevenirea ridicarii prafului prin umectarea drumurilor de santier (daca este cazul), iar actiunile care produc mult praf nu se vor executa in perioadele cu vant puternic.
- constructia propusa va fi imprejmuita cu perdele textile inalte in vederea prevenirii dispersiei pulberilor.
- transportul materialelor pulverulente la punctul de lucru se va realiza numai in stare umectata sau acoperite, pentru a evita emisiile de pulberi sau pierderile de materiale in timpul transportului.
- curatarea zilnica a cailor de acces din vecinatatea santierului.
- pamantul rezultat in urma operatiilor de excavare pentru realizarea fundatiilor va fi folosit pentru nivelarea terenului si nu va fi depozitat pe amplasament, pentru evitarea angrenarii ca urmare a fenomenelor meteorologice (ploi, furtuni, vant puternic).

Pe perioada de functionare, nu vor exista surse de poluare ale aerului. In cadrul obiectivului nu exista surse de poluare a aerului.

Pentru construcțiile propuse, încălzirea se va realiza prin intermediul centralelor termice cu combustibil gazos, dotate cu cazane în condensatie și arzător pe gaz natural cu randament ridicat (>90%).

3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Pe perioada construcției, singura sursă de poluare este zgomotul produs de echipamentele angrenate în activitatea de construcție, care va crea un disconfort pentru personalul angrenat în această activitate.

Zgomotul și vibrațiile produse de funcționarea echipamentelor și utilajelor de construcție se vor încadra în standardele referitoare la emisiile de zgomot în mediu conform H.G. 1756/2006. Lucrările se vor executa în afara programului de liniște. Nu se vor executa lucrări de construcție în timpul nopții.

Impactul zgomotului se va manifesta pe perioada limitată, perioada de construcție și se va încerca reducerea duratei lucrărilor cu cât mai mult posibil.

Pe perioada de funcționare, activitățile desfășurate nu produc zgomot sau vibrații semnificative. Nivelul de zgomot produs de autovehiculele aflate în incintă este neglijabil, datorită traficului existent în zonă.

4. Protecția împotriva radiațiilor:

Nu există surse de radiații atât în perioada de execuție, cât și pe perioada de funcționare a construcției propuse.

5. Protecția solului și a subsolului:

Pe durata de execuție a lucrărilor sursele de poluare a solului ar putea fi depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor rezultate din activitatea de construcție și scurgerile de carburanți/uleiuri de la utilaje.

Deșeurile generate în urma activității de construcție vor fi depozitate pe sorturi și vor fi predate periodic agenților economici autorizați pentru acest gen de activitate (colectare și preluare).

Se va evita depozitarea necontrolată a materialelor de construcție și a deșeurilor direct pe sol.

Constructorul își va desfășura activitatea cu mașini și utilajele care sunt în stare optimă de funcționare, pentru a evita scurgerile accidentale ale produselor petroliere sau a uleiurilor minerale provenite de la aceste utilaje/mașini pe sol.

În cazul poluării accidentale a solului se va proceda imediat la utilizarea de materiale absorbante, la decopertarea solului contaminat, stocarea temporară a deșeurilor rezultate și a solului decopertat în recipiente adecvate în vederea neutralizării de către firme specializate.

Zonele afectate realizarea lucrărilor vor fi refacute la finalizarea execuției.

Se vor utiliza materiale de construcții preambalate, betonul se va aduce preparat din stațiile de betoane, se vor utiliza doar materiale care nu produc un impact negativ asupra solului.

În perioada de funcționare, evacuarea apelor menajere pentru imobilul propus se va face prin racordarea la sistemul de canalizare al orașului, neexistând pericolul de a se deversa la nivelul solului.

Apele pluviale colectate la nivelul parcarilor, vor fi preluate prin rigole perimetrare si vor fi purificate in separator-decantor pentru produse petroliere inainte de deversarea lor in sistemul de canalizare.

6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Amplasamentul nu se afla in apropiere de arealele sensibile ce pot fi afectate;

Lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate sunt cele de identificare si eliminare a posibilelor surse de poluanti, atat in etapa de constructie cat si in perioada de dupa darea in folosinta. De asemenea se are in vedere faptul ca gazele rezultate in urma utilizarii sistemului centralizat, cu cazane in condensatie sunt intr-o cantitate nesemnificativa pentru a crea efect de sera.

7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Nu exista monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional etc.;

Singurele activitati care se constituie in posibile surse cu efecte negative asupra asezarilor umane si a altor obiective de interes au actiune indirecta si rezulta din posibilele elemente poluante ale categoriilor prezentate mai sus.

8. Prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatării, inclusiv eliminarea:

In faza de constructie, se va asigura spatii de depozitare (containere) prevazute cu capac dispus in zona accesului pentru rezidurile activitatilor de construire.

Deseurile rezultate in urma lucrarilor de construire sunt reprezentate prin:

a) Deseuri menajere –cod 200301

b) Deseuri din constructii:

- Cod 170101-170103, 170107 –beton, caramizi, tigle si materiale din ceramica

- Cod 170401,170405, 170411 –metale(inclusiv aliajele lor)

- Cod 170904 –alte deseuri de la constructii

Aceste deseuri vor avea cantitati variabile si vor fi predate unitatilor specializate pentru valorificare sau eliminare.

Pamantul rezultat in urma operatiilor de excavare pentru realizarea fundatiilor va fi folosit pentru nivelarea terenului si nu va fi depozitat pe amplasament.

Proiectul propus respecta normele legale in vigoare pentru asigurarea conditiilor de confort si igiena a populatiei din zona.

In perioada de functionare, deseurile rezultate la nivelul obiectivului sunt:

- deseuri de tip menajer (cod 200301)

- hartie si carton(150101)

- plastic (150102)

- sticla (150107)

Aceste deseuri se colecteaza selectiv la platforma de gunoi amenajata in incinta, in pubele cu capac etans. De aici, aceste deseuri vor fi colectate periodic de catre serviciul de salubritate.

9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

La nivelul obiectivului nu se vor folosi substanțe toxice sau periculoase, atât în etapa de construcție cât și în perioada de funcționare.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

Costurile vor cădea doar în sarcina investitorului privat deoarece investiția se va realiza pe terenuri private. Nu există costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

3.9 IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL

Terenuri proprietate publică

Nu există terenuri aflate în proprietate publică în zona studiată.

Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice

Terenurile prezentate sunt proprietăți private ale persoanelor fizice.

3.10 BILANTUL TERITORIAL

Bilantul teritorial al zonei studiate este prezentat în planșa "Reglementări Urbanistice".

BILANTURI TERITORIALE ALE UTR-URILOR PROPUSE

Bilantul teritorial al zonei studiate este prezentat în planșa "Reglementări Urbanistice"

BILANT TERITORIAL AL ZONEI STUDIATE		EXISTENT (Zona studiată= 30 059mp)		PROPUȘ (Zona studiată= 30 059mp)			
		Li1		Li		Zm	
TEREN AMPLASAMENT STUDIAT		mp	%	mp	%	mp	%
		30 059	100	26 700	100	3 359	100
1	CONSTRUCTII	10 520	35	9 345	35	1 175	35
2	SPATII VERZI AMENAJATE	6 010	20	5 340	20	670	20
3	CIRCULATII PIETONALE	3 010	10	2 670	10	340	10
4	CIRCULATII CAROSABILE	6 010	20	5 340	20	670	20
5	SPATII PARCARE	4 509	15	4 005	15	504	15

BILANTURI TERITORIALE ALE UTR-URILOR PROPUSE

Li: **Existent:** Zona locuințe individuale și funcțiuni complementare (Li1);

Propunere: Zona locuințe individuale și funcțiuni complementare (Li);

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUȘ	
TEREN AMPLASAMENT STUDIAT		MP	%	MP	%
		30.059	100	26.700	100
1.	CONSTRUCTII EXISTENTE/PROPUȘ	10.520	35	9.345	35
2.	SPATII VERZI AMENAJATE	6.010	20	5.340	20
3.	CIRCULATII PIETONALE	3.010	10	2.670	10

4.	CIRCULATII CAROSABILE	6.010	20	5.340	20
5.	SPATII PARCARE	4.509	15	4.005	15

Zm: **Existent:** Zona locuinte individuale si functiuni complementare (Li1);
Propunere: Zona mixta (Zm);

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUS	
TEREN AMPLASAMENT STUDIAT		MP	%	MP	%
		30.059	100	3.359	100
1.	CONSTRUCTII EXISTENTE/PROPUSE	10.520	35	1.175	35
2.	SPATII VERZI AMENAJATE	6.010	20	670	20
3.	CIRCULATII PIETONALE	3.010	10	340	10
4.	CIRCULATII CAROSABILE	6.010	20	670	20
5.	SPATII PARCARE	4.509	15	504	15

Suprafata terenurilor ce au generat PUZ este de **10.000mp**.

Suprafata zonei studiate în planul urbanistic zonal este de **30.059 mp**, din care:

-suprafata totala a zonelor functionale propuse in teritoriul studiat (unitati teritoriale de referinta, inclusiv terenul ce a generat P.U.Z.) este de **30.059 mp**.

UTR Li= 26.700 mp

UTR Zm= 3.359 mp

3.11. DEZVOLTAREA DURABILA

In cadrul zonei de studiu, se vor prevedea piste pentru biciclete in relatie cu arterele interioare de circulatie.

Parcarile de la nivelul terenului vor fi dotate cu panouri solare ce vor alimenta corpuri de iluminat pentru parcaje.

Se va asigura infrastructura necesara in vederea realizarii de puncte de incarcare a vehiculelor electrice, conform legii 72/2005 si a actualizarilor ulterioare.

Vor fi prevazute spatii de parcare destinate persoanelor cu dizabilitati, conform normativului NP-051 aprobat prin ord. 189/2013.

Vor fi prevazute structuri metalice care sa permita parcarea concomitenta a minimum 10 biciclete, precum si montarea pe perioada stationarii acestora a unor dispozitive antifurt, conform legii 250/2020.

In vecinatatea zonelor de locuinte vor fi amenajate spatii de joaca pentru copii, respectand legislatia si normativele in vigoare.

Amplasarea platformelor pentru colectarea selectiva a deseurilor va respecta O.M.S. 119/2014. Se va avea in vedere facilitarea accesului vehiculelor si utilajelor folosite pentru preluarea deseurilor prin amplasarea platformelor cat mai aproape de limita de proprietate, in vecinatatea punctelor de acces.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul urbanistic zonal are în vedere organizarea armonioasă a zonelor funcționale în teritoriul studiat, asigurarea legăturilor între subzonele funcționale din zona studiată și vecinătăți. Desfășurarea în continuare a proiectării are în vedere elaborarea studiilor de specialitate pentru dezvoltarea echipării tehnico-edilitare.

Din reglementările ce decurg în urma aprobării documentației de urbanism faza PUZ se pot realiza teme de proiectare pentru realizarea investițiilor cu caracter public care pot duce la îmbunătățirea infrastructurii de circulație și edilitare pentru zona studiată: proiecte pentru circulații pietonale și carosabile, sistematizare verticală, alimentare cu apă și canalizare pe noile trasee propuse, lucrări de bransamente, etc.

După avizarea de către toți factorii interesați locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de către Consiliul Local al comunei Carcea.

Intocmit,
Arh. Ionescu Radu
Arh. Tiparu Bogdan

