



59|2022

**ELABORARE PUZ PRIVIND
LOTIZARE TEREN SI
INTRODUCERE IN INTRAVILAN
IN VEDEREA DOTARII SI
CONSTRUIRII DE LOCUINTE
INDIVIDUALE P+2E**

Amplasament : Mun. Craiova, Tarlaua 118, Parcelele 3. 4. 4/1. 5.
6. 7. 8. 9. 10, Jud. Dolj

Faza: P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL -





FOAIE DE CAPAT

Proiect nr.: 59|2022

✚ Denumirea obiectului de investitii :

**ELABORARE PUZ PRIVIND LOTIZARE
TEREN SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA
DOTARII SI CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE
P+2E**

✚ Beneficiar :

SAINU CORNEL

✚ Adresa beneficiar :

**1 Castanilor, Nr. 1, Bl. 10b, Sc.2, Ap.15, Mun.
Craiova, Jud. Dolj**

✚ Proiectant :

S.C. ICON XT GRAPHICS S.R.L.

Str. Hidrocentralei, Nr.43, Bl.43, Sc.1, Et.1, Ap3, Mun. Tg-Jiu, jud. Gorj, tel.
0761650950; mail: danieltriplica@gmail.com; web: www.atelierdeproiectare.com

✚ Amplasament :

**Mun. Craiova, Tarlaua 118, Parcelele 3, 4, 4/1, 5, 6,
7, 8, 9, 10, Jud. Dolj**

✚ Faza de proiectare :

Faza: P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL -

SEF PROIECT,
arh. Camui Iulian

DESENAT,
arh. Tiriplica Ion Daniel



BORDEROU

PIESE SCRISE:

FOAIE DE CAPAT	1
BORDEROU	2
PIESE SCRISE:	2
LISTA DE SEMNATURI	4
MEMORIU GENERAL	5
1. INTRODUCERE	5
1.1. Date de recunoastere a documentatiei :	5
1.2. Obiectul PUZ	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	6
2.1. Evolutia zonei	6
2.2. Incadrarea in localitate	7
2.3. Elemente ale cadrului natural	7
2.4. Circulatia	8
2.5. Ocuparea terenului	9
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	10
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	10
3.2. Prevederi ale PUG	10
3.3. Valorificarea cadrului natural	11
3.4. Modernizarea circulatiei	11
3.5. Zonificarea functionala – bilant teritorial, indici urbanistici	11
3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare	13
3.7. Protectia mediului	15
3.8. Obiective de utilitate publica	16
5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE	17
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.	18
1. DISPOZITII GENERALE	18
1.1. Rolul RLU	18
1.2. Baza legala a elaborarii	18
1.3. Domeniul de aplicare	19
1.4. Zonificare functionala	19
2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	19
2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.	21
2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public	22
2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	24



2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	25
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara	27
2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului/terenurilor pentru constructii si ale constructiilor	28
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcajespatii verzi si imprejmuii.....	30
3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA.....	31
art. 1 UTILIZARI ADMISE.....	32
art. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.....	32
art.. 3 UTILIZARI INTERZISE	32
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE	33
5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	33



LISTA DE SEMNATURI

ELABORARE PUZ PRIVIND LOTIZARE TEREN SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA DOTARII SI CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE P+2E

Proiect nr.: 59|2022

sef proiect - arh **CAMUI IULIAN**

proiectat - arh **CAMUI IULIAN**

instalatii - ing **DRAGUT DAN CRISTIAN**

desenat - arh **TIRIPLICA ION DANIEL**

ŞEF PROIECT
arh. Camui Iulian



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei :

✚ Denumirea lucrarii

**ELABORARE PUZ PRIVIND LOTIZARE TEREN SI
INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA DOTARII SI
CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE P+2E**

✚ Beneficiar :

SAINU CORNEL

✚ Adresa beneficiar :

**1 Castanilor, Nr. 1, Bl. 10b, Sc.2, Ap.15, Mun. Craiova, Jud.
Dolj**

✚ Proiectant :

S.C. ICON XT GRAPHICS S.R.L.

Str. Hidrocentralei, Nr.43, Bl.43, Sc.1, Et.1, Ap3, Mun. Tg-Jiu, jud. Gorj, tel.
0761650950; mail: danieltriplica@gmail.com; web: www.atelierdeproiectare.com

✚ Amplasament :

**Mun. Craiova, Tarlaua 118, Parcelele 3, 4, 4/1, 5, 6, 7, 8, 9,
10, Jud. Dolj**

✚ Faza de proiectare :

Faza: P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL -

✚ Data elaborarii :

2022

1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentatie are ca obiect intocmirea unui plan urbanistic zonal pe amplasamentul situat in **Mun. Craiova, Tarlaua 118, Parcelele 3, 4, 4/1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, Jud. Dolj** conform temei de proiectare inaintata de beneficiar ce presupune lotizarea terenului si introducerea in intravilan in vederea construirii de locuinte individuale cu un regim de inaltime P+2E.

In prezent terenul se afla in extravilanul mun. Craiova si este proprietatea :Sainu Cristina cota actuala 2/8, Sainu Cornel in cota actuala de 3/8 si Sainu Maria in cota actuala 3/8, conform extras CF 250675 din 10.07.2022.

Destinatia terenului conform PUG: extravilan.

Folosinta actuala – livada si arabil.

Suprafata terenului – 26904.00.



Zona in care este incadrat amplasamentul (zona de vest) este o zona preponderent rezidentiala incadrata in zone de locuinte unifamiliale.

Scopul prezentului plan urbanistic zonal: se propune a se introduce in intravilan in suprafata totala de 26904.00 lotizarea terenului si a se contura ca zona predominant rezidentiala, cu locuinte individuale cu regim de inaltime mic P....P+2E amplasate de-a lungul retelei stradale existente sau propuse prin documentatiile de urbanism aprobate.

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

Pentru prezentul plan urbanistic zonal se va avea in vedere dezmembrarea terenului in vederea construirii de locuinte.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru :

- Modul de utilizare a amplasamentului – stabilirea funcțiilor și a utilizărilor admise , identificarea proprietății publice și private din zona studiată;
- Reglementarea caracterului amplasamentului studiat din locuinte unifamiliale in locuinte collective;
- Modul de ocupare al amplasamentului si conditiile de realizare a constructiilor indicatori urbanistici POT și CUT , retrageri spații verzi și plantate , realizarea împrejurimilor la stradă și între proprietăți , regim de aliniere;
- Realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare, necesare asigurarii unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent;
- Statutul juridic si circulatia amplasamentului;

1.3. Surse documentare

- Certificatul de Urbanism Nr.1503 din 19.08.2022;
- Planul Urbanistic General al mun. Craiovei aprobat prin HCL;
- Acte de proprietate;
- Carte Funciara Nr. 250675 si Plan Cadastral Nr. 250675;
- Studiu geotehnic;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

In prezent terenul se afla in extravilanul mun. Craiova si este proprietatea :Sainu Cristina cota actuala 2/8, Sainu Cornel in cota actuala de 3/8 si Sainu Maria in cota actuala 3/8, conform extras CF 250675 din 10.07.2022.

Destinatia terenului conform PUG: extravilan.

Folosinta actuala – livada si arabil.



Suprafata terenului – 26904.00.

Zona in care este incadrat amplasamentul (zona de vest) este o zona preponderent rezidentiala incadrata in zone de locuinte unifamiliale.

Zona se propune a se introduce in intravilan in suprafata totala de 26904.00 si a se contura ca predominant rezidentiala, cu locuinte individuale cu regim de inaltime mic P....P+2E amplasate de-a lungul retelei stradale existente sau propuse prin documentatiile de urbanism aprobate.

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

2.2. Incadrarea in localitate

In prezent terenul se afla in extravilanul mun. Craiova si este proprietatea :Sainu Cristina cota actuala 2/8, Sainu Cornel in cota actuala de 3/8 si Sainu Maria in cota actuala 3/8, conform extras CF 250675 din 10.07.2022.

Amplasamentul studiat are accesul din **De2** si ca vecinatati :

- **NORD** - Nr. cad. 247588 (teren extravilan – livada si arabil)
- **SUD** - T118 P2 (teren extravilan – livada si arabil)
- **VEST** - **De2 – acces principala;**
- **EST** - De3

2.3. Elemente ale cadrului natural

Localizare si date geologice si geomorfologice

Municipiul Craiova este situat în sudul României, pe malul stâng al Jiului, la ieșirea acestuia din regiunea deluroasă, la o altitudine cuprinsă între 75 și 116 m. Craiova face parte din Câmpia Română, mai precis din Câmpia Olteniei care se întinde între Dunăre, Olt și podisul Getic, fiind străbătută prin mijloc de Valea Jiului.

Municipiul este așezat aproximativ în centrul Olteniei, la o distanță de 227 km de București și 68 km de Dunăre. Forma orașului este foarte neregulată, în special spre partea vestică și nordică, iar interiorul orașului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact.

- **Vecinătăți:** Municipiul Craiova se învecinează cu localitățile:
 - în nord – Șimnicu de Sus, Mischii
 - în nord-vest - Ișalnița
 - în nord-est – Mischii
 - în est – Ghercești, Pielești, Robănești
 - în sud-est – Coșoveni, Malu Mare, Cârcea
 - în sud – Malu Mare, Podari
 - în vest – Bucovăț, Breasta, Predești.

Caracteristicile reliefului

Relieful orașului Craiova se identifică cu relieful judetului Dolj, respectiv de câmpie. Spre partea nordică se observă o ușoară influență a colinelor, în timp ce partea sudică tinde spre luncă.



Relieful orasului Craiova se identifica cu relieful judetului Dolj, respectiv de campie. Spre partea nordica se observa o usoara influenta a colinelor in timp ce partea sudica tinde spre lunca. Craiova face parte din Campia Romana mai precis din Campia Olteniei ce se intinde intre Dunare, Olt si podisul Getic fiind strabatuta prin mijloc de Valea Jiului.

Zona de campie presupune vai cu lunci mai largi, iar suprafetele netede dintre vai sunt presarate din loc in loc cu mici adancituri (crovuri) sau sunt acoperite cu dune de nisip.

Solul este negru si foarte roditor numit cernoziom. Sub cernoziom se gaseste un strat de loess, constituit din pulberi foarte fine de culoare galbena, a carui grosime variaza de la 2-3 m, spre partea nordica, pana la 30-35 m spre partea sudica.

Reteaua hidrografica

Reteaua hidrografica a judetului Dolj este reprezentata in general de Dunare ce capteaza majoritatea raurilor sudice, si cursul inferior al raului Jiului ce strabate teritoriul judetului de la nord la sud strabatand defileul cu acelasi nume. Alte ape curgatoare: Amaradia, Motru ect.

Cele mai importante lacuri sunt : Bistret, Prunet si Fantana Banului.

Clima

Regimul climatic este temperat continental specific de câmpie, cu influențe submediteraneene datorate poziției depresionare pe care o ocupă județul în sud-vestul țării. Valorile medii ale temperaturii sunt cuprinse între 10-11,5 °C iar precipitațiile sunt mai scăzute decât în restul teritoriului.

Caracteristicile geotehnice

Municipiul Craiova se incadreaza in zona de risc seismic avand $a_g = 0,20g$ si $T_c = 1,00$ secunde.

Conditiiile generale de fundare:

Stratul de fundare recomandat pentru fundarea obiectivului este stratul grosier de terasa aluvionara alcatuit din pietris cu bolovansi in matrice nisipoasa – argiloasa.

Adancimea minima de fundare 1,00 m de la CTN, iar capacitatea portanta a terenului de fundare variaza de la $P_{conv} = 200Kpa$.

Riscuri naturale

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

2.4. Circulatia

Accesul la pe amplasament se face din **De2** respectiv **De3** fiind artere secundare in tranzitarea autoturismelor.



Circulatia de incinta:

Parcelele sunt construibile numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0 metri** latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal ob inut prin una din propriet ile învecinate astfel :

se propune un drum de acces catre parcelele propuse cu 2 benzi pe sens cu o latime a caii de rulare de 6ml prevazuta cu trotuare pe ambele parti cu dimensiuni de 1.50ml.

2.5. Ocuparea terenului

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentatiei este liber de constructii fiind o zona pretabila a se dezvolta ca zona de locuinte unifamiliale si semicolective cu functiuni complementare datorita conditiilor zonei studiate prin prezenta documentatie cat si pentru dezvoltarea, diversificarea precum si valorificarea potentialului zonei respective.

Zona in care se incadreaza terenul 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. – privind ocuparea terenului studiat cu functiunea rezidentiala si functiuni complementare, proiectul propus nu reprezinta probleme de mediu.

2.6. Echipare edilitara

Situatia existenta :

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentatii nu are momentan racorduri la retelele de utilitati existente in zona.

Situatia propusa :

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentatiei este liber de constructii fiind o zona pretabila a se dezvolta ca zona de locuinte datorita conditiilor zonei studiate prin prezenta documentatie cat si pentru dezvoltarea, diversificarea precum si valorificarea potentialului zonei respective.

Imobilele propuse prin prezenta documentatie cat si ulterior in cadrul documentatiei la faza D.T.A.C. ulterioare prezentului PUZ se vor racorda la toate retelele de utilitati existente in zona.

Extinderea retelelor de utilitati se va face de catre beneficiar la faza elaborarilor documentatiilor pentru autorizatia de construire.

2.7. Probleme de mediu

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. – privind ocuparea terenului studiat cu functiunea de locuire si functiuni complementare, proiectul propus nu reprezinta probleme de mediu.

2.8. Optiuni ale populatiei

Zona studiata este pretabila a se dezvolta ca zona de locuinte datorita conditiilor zonei studiate prin prezenta documentatie cat si pentru dezvoltarea, diversificarea precum si valorificarea potentialului zonei respective.

Din prevederile ce decurg în urma aprobării documentației de urbanism fază PUZ se pot naște teme de proiectare pentru realizarea investițiilor cu caracter public care pot duce la îmbunătățirea infrastructurii de circulație și edilitară pentru zona studiată :

- proiecte sistematizare verticală , alimentare cu apă , canalizare, pe noul traseu de circulație propus , lucrări de branșamente , etc.

Avand in vedere ca terenul studiat este proprietate particulara si coreland cu interesele exprimate, pe amplasamentul studiat nu sunt propuse obiective de utilitate publica.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare a P.U.Z. prezinta analiza pe domenii a problemelor de dezvoltare a zone ce face obiectul lucrarii, iar rezultatele acestor studii trebuie integrate in propunerile de organizare urbanistica a zonei.

Prin PUZ se propune:

- introducerea suprafetei de teren de 26904mp in intravilanul mun. Craiova;
- dezmembrarea terenului in vederea construirii de locuinte;
- stabilirea reglementarilor urbanistice;
- zonificarea terenului;
- stabilirea limitelor de construibilitate;

Suprafata terenului studiat va fi zonificat astfel:

SZL1 “zona cu locuinte individuale cu functiuni complementare si un regim de inaltime de mic P+2E cu un regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (izolat)”

3.2. Prevederi ale PUG

Destinatia terenului conform PUG: extravilan.

Folosinta actuala – livada si arabil.

Suprafata terenului – 26904.00.

Prezenta documentatie urbanistica propune noile reglementari urbanistice, functiuni pentru amplasamentul studiat.



3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu exista cadru natural care sa poata fi valorificat.

3.4. Modernizarea circulatiei

Nu este cazul.

3.5. Zonificarea functionala – bilant teritorial, indici urbanistici

Suprafata terenului studiat va fi zonificat astfel:

- **SZL1 “zona cu locuinte individuale cu functiuni complementare si un regim de inaltime de mic P+2E cu un regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (izolat)”**

Suprafata terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – locuinte si functiuni complementare
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde
- retrageri minime obligatorii.

BILANT TERITORIAL EXISTENT					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
E	EXTRAVILAN	26904.00	mp	100.00	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0.00	mp	0.00	%
SC	SPATII COMERCIALE	0.00	mp	0.00	%
ZM	ZONA MIXTA – SP. COM, BIROURI, LOC. COLECTIVE	0.00	mp	0.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	0.00	mp	0.00	%
din care	platforme carosabile	0.00	mp	0.00	%
	platforme pietonale	0.00	mp	0.00	%
SP	SPATII VERZI	20000.00	mp	100.00	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0.00	mp	0.00	%
SUPRAFATA STUDIATA		20000.00	mp	100.00	%
P.O.T. EXISTENT		0.00%			
C.U.T. EXISTENT		0.00			



- **SZL1** “zona cu locuinte individuale cu functiuni complementare si un regim de inaltime de mic P+2E cu un regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (izolat)”

BILANT TERITORIAL PROPUȘ					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
SZL1	LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	26904.00	mp	100.00	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0.00	mp	0.00	%
SC	SPATII COMERCIALE	0.00	mp	0.00	%
ZL	ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE	9416.40	mp	35.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	8071.20	mp	30.00	%
din care	platforme carosabile	2923.58	mp	10.867	%
	platforme pietonale	5147.62	mp	19.133	%
SP	SPATII VERZI AMENAJATE	9399.9	mp	51.03	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0.00	mp	0.00	%
LJ	LOCURI DE JOACA PENTRU COPII	0.00		0.00	
SUPRAFATA STUDIATA		26904.00	mp	100.00	%
P.O.T. MAXIM ADMIS		35.00			
C.U.T. MAXIM ADMIS		1.05			

Regim de inaltime existent

-

Regim de inaltime maxim propus

- **P+2E.**

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9.00 ml de la C.T.A. (cota terenului amenajat).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12.00 ml de la C.T.A. (cota terenului amenajat).

Alinierea constructiilor

– se va stabili la faza DTAC alinierea constructiilor catre fondul stradal difera neavand un aliniament unitar.

Retrageri minime obligatorii



- conform cod civil si de min. 1/2m din inaltimea cladirilor intre constructiile de pe aceeasi parcela;
- 7.50m din axul stradal propus respective 3.00m de la limita stradala a parcelelor;
- 5.00m de la limita posterioara a parcelelor.

Locuri de parcare:

Locuri de parcare pentru functiunea de **locuire individuala** :

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu suprafața utilă mai mică de 100,00mp;
- minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu suprafața utilă mai mare de 100,00mp.

Se vor respecta zonele de protecție aferente căilor de circulație, rețelelor tehnico-edilitare, zonele de protecție sanitară, prezentate pe planșele anexate, cu respectarea prevederilor generale din preambulul prezentului regulament cu referire la zone de protecție/interdicție.

NOTA:

Dimensionarea si pozitionarea imobilelor a amenajarilor exterioare a amplasamentelor cat si a locurilor de parcare propuse va fii stabilita concret prin documentatia la faza D.T.A.C. (documentatie tehnica pentru obtinerea autorizatiei de construire).

Plansele anexate prezentei documentatii prezinta o varianta posibila de amplasare a imobilului/imobilelor respective fara restrictionare a formei, a numarului imobilelor cat si al dimensiunilor si functiunilor caracteristice.

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele:

- H.G. Nr.525 Republicată din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții actualizat 2018;
- Codul civil;
- legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- R.G.U. aprobat prin HCL;
- O.M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de Igiena si Sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Cai de comunicatie

Accesul la pe amplasament se face din **De2** fiind o artera secundara in tranzitarea autoturismelor.

Circulatia de incinta:

Parcelele sunt construibile numai dacă are asigurat un acces carosabil de



minim **4,0 metri** latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate astfel :

se propune un drum de acces catre parcelele propuse cu 2 benzi pe sens cu o latime a caii de rulare de **6.00m** prevazuta cu trotuare pe ambele parti cu dimensiuni de **1.50m**.

3.6.2. Dezvoltarea echiparii edilitare

Imobilele propuse se vor racorda la retelele de utilitati existente in zona.

Se va face redimensionarea echiparilor edilitare in functie de cerintele beneficiarilor prin tema de proiectare.

3.6.3. Alimentarea cu apa

Asigurarea necesarului de apa rece pentru consum menajer se face din reseaua de apa potabila existenta in zona.

4.6.4. Canalizare

Apele menajere uzate se vor deversa prin racord la reseaua de canalizare existenta in zona (ce se va extinde de catre autoritatile publice sau de catre beneficiar ulterior) iar daca aceasta nu exista fiecare lot se va dota cu bazin etans vidanjabil.

Apele meteorice preluate de jgheaburile și burlanele prevăzute și se vor deversa prin racord pe terenul proprietate privata sau se vor capta in bazine etanse dotate cu pompe sumersibile și se va folosi ulterior pentru irigarea suprafetelor verzi.

3.6.5. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din retelele electrice existente in zona, prin marirea capacitatii postului de transformare existent in zona sau prin amplasarea unui post de transformare propriu, solutia de bransare fiind stabilita de CEZ SA.

3.6.6. Telecomunicatii

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

3.6.7. Gospodarie comunala

Deseurile rezultate in perioada constructiei vor fii sortate și transportate la groapa de gunoi a municipiului prin grija beneficiarului sau a firmelor de salubritate cu care beneficiarul va incheia contracte de prestari servicii.

Se vor organiza spatii speciale pe amplasament, dotate cu europubele pentru colectarea selectiva gunoiului menajer.



Se va beneficia de serviciile unei societati autorizate pentru colectarea ritmica a gunoiului menajer.

3.7. Protectia mediului

Pentru protectia mediului nu se vor lua masuri speciale.

Dupa finalizarea lucrarilor de constructii se va avea in vedere aducerea amplasamentului la forma actuala.

Vor fi prevazute spatii verzi amenajate in perimetrul terenului studiat.

3.7.1.1. Protectia calitatii apelor

Impactul principalelor functiuni propuse asupra calitatii apelor de suprafata cat si subterane se poate spune ca este minim.

In perioada efectuarii lucrarilor de constructii angajatii constructorului vor beneficia de toalete ecologice si vestiare ecologice care vor fii descarcate periodic de catre terti autorizati.

Alimentarea cu apa se face prin racord din conducta de distributie a apei potabile existenta in zona.

Apele uzate de tip menajere sunt dirijate printr-o retea interioara de canalizare spre retea locala de preluare a apelor uzate menajere.

3.7.1.2. Protectia aerului

Activitatea propusa pe acest de către beneficiar nu produce noxe care să afecteze calitatea aerului

Poluarea atmosferei va fi determinata in principal de manevrarea si transportul materialelor de constructie. Emisiile de praf variaza in mod substantial de la o zi la alta, in functie de operatiile specifice, conditiile meteorologice dominante, modul de transport al materialelor. De asemenea se recomanda controlul starii tehnice a utilajelor care vor fi utilizate la constructia imobilului, alimentarea acestora cu carburanti care sa aiba un continut redus de sulf si respectarea tehnologiei de constructie.

Constructia propriu-zisa in zona respectiva nu constituie o sursa de poluare semnificativa a aerului, avand functiune de locuire colectiva.

3.7.1.3. Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

In unitate nivelul de zgomot va respecta valoarea conform Ordinului 508/2002 al M.M.S.S.F. si Ordinului 933/2002 al M.S.

Nivelul de zgomot la limita incintei se va incadra in valoarea admisa conform normelor in vigoare (STAS 10009/1988), respectiv 65 dB.

Lucrările efectuate trebuie să aibă ca rezultat încadrarea complexului în peisajul înconjurător. De asemenea, lucrările trebuie să fie de o calitate minimă impusă astfel încât să garanteze prevenirea unor reparații sau intervenții neplanificate care pot genera un efect negativ prin generarea de zgomot al lucrărilor.

3.7.1.4. Protectia impotriva radiatiilor

Nu este cazul.



3.7.2.5. *Protectia impotriva solului si subsolului*

Deseurile menajere si asimilabile se vor colecta selectiv in pubele din materii plastice si in saci din material plastic pana in momentul preluarii pe baza de contract de catre firme specializate in acest sens.

Nu există surse de poluanți pentru sol și subsol.

Natura si specificul activitatii desfasurate nu presupune eliminarea de poluanti care poate ajunge în sol sau subsol.

- deplasarea autovehiculelor în teren se va face prin folosirea cu prioritate a drumurilor existente, evitând scurtăturile și manevrele inutile;
- pierderile accidentale de carburanți/lubrifianti de la utilaje/mijloacele auto care deservesc activitatea vor fi îndepărtate imediat prin decopertare; pamântul infestat va fi ridicat si transportat în locuri speciale pentru decontaminare;
- folosirea de mijloace auto și utilaje specializate dotate cu toate accesoriile necesare;
- deșeurile rezultate vor fi colectate imediat în saci menajeri sau în recipiente specializate și vor fi predate către agenți economici specializați.

3.7.2.6. *Protectia ecosistemelor terestre si acvatice*

Nu este cazul.

3.7.2.7. *Protectia asezarilor umane si altor obiecte de interes public*

Nu este cazul.

3.7.2.8. *Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament*

Deșeurile vor fi colectate separat, pe categorii, in locuri amenajate special, evidenta lor realizându-se in conformitate cu prevederile HG 856/2002 si a Legii nr.211/2011 privind gestiunea deseurilor.

Deșeuri menajere si asimilabile provenite de la salariații societății, inclusiv cele rezultate din activitatea de întreținere a curățeniei în incinta, se stochează în pubele si saci de plastic, in locuri special amenajate pe platforma si sunt preluate ritmic, pe baza de contract, de catre firme de prestari servicii specializate si autorizate.

Deseurile „ material plastic” sunt depozitate selectiv temporar in pubele special amenajate si inscriptionate.

Deseurile de tesuturi vegetale vor depozitate temporar pe suprafata din incinta santierului de lucru in forma de vrac neacoperit, urmand sa fie reutilizat la lucrarile finale de amenajare.

3.7.2.9. *Gospodarirea substantelor toxice si periculoase*

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publica

Avand in vedere ca terenul studiat este proprietate particulara si coreland cu interesele exprimate, pe amplasamentul studiat nu sunt propuse obiective de utilitate publica.



5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Din prevederile ce decurg în urma aprobării documentației de urbanism fază PUZ se pot naște teme de proiectare pentru realizarea investițiilor cu caracter public care pot duce la îmbunătățirea infrastructurii de circulație și edilitară pentru zona studiată : proiecte pentru alei pietonale si carosabile, sistematizare verticală , alimentare cu apă , canalizare pe noile trasee de circulații propuse , lucrări de branșamente , etc.

Elaboratorul documentației va participa și susține documentația de urbanism la toate dezbaterile publice și întrunirile care vor fi organizate pe parcursul elaborării documentației. Se vor stabili cu claritate lucrările care vor fi realizate prin grija și din fondurile beneficiarului , după caz.

Astfel zona studiata este pretabila a se dezvolta ca zona de locuinte colective datorita conditiilor zonei studiate prin prezenta documentatie cat si pentru dezvoltarea, diversificarea precum si valorificarea potentialului amplasamentului studiat.

sef proiect - **arh CAMUI IULIAN**

intocmit - **arh TIRIPLICA ION DANIEL**



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z. intarind si detaliind reglementarile P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. stau:

- Tema de proiectare intocmita de catre beneficiar;
- Certificatului de Urbanism nr. 1503 din 19.08.2021, eliberat de catre Primăria mun. Craiova.
- Extras C.F. nr. 250675, nr cad 250675;
- P.U.G. (Planul Urbanistic General) al Municipiului Craiova aprobat prin HCL;
- Regulamentul aferent P.U.G. aprobat prin HCL;
- Ridicare topografica;
- Documentatiile urbanistice în vigoare existente în zona;
- Documentare la fata locului;
- Odata aprobat, impreuna cu PUZ din care face parte, RLU constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism prezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice:

- explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.
- R.L.U. cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996

1.2. Baza legala a elaborarii

Documentatiile pe baza carora s-a intocmit P.U.Z.:

- Tema de proiectare intocmita de catre beneficiar;
- Certificatului de Urbanism nr. 40 din 08.04.2022, eliberat de catre Primăria comunei Ghercesti.
- Extras C.F. nr. 33620, nr cad 33620;
- P.U.G. (Planul Urbanistic General) al Comunei Ghercesti Regulamentul aferent P.U.G.
- Ridicare topografica;
- Documentatiile urbanistice în vigoare existente în zona;



- Documentare la fata locului;
- Odata aprobat, impreuna cu PUZ din care face parte, RLU constituie act de autoritate al administratiei publice locale.
-

1.3. Domeniul de aplicare

Prescripțiile prezentului regulament, odată adoptate urmează să se aplice pe amplasamentul proprietate privata studiat prin prezenta documentatie.

1.4. Zonificare functionala

Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – locuințe și funcțiuni complementare
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde
- retrageri minime obligatorii.
- **SZL1 “zona cu locuințe individuale cu funcțiuni complementare și un regim de înălțime de mic P+2E cu un regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (izolat)”**

BILANT TERITORIAL EXISTENT					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
E	EXTRAVILAN	26904.00	mp	100.00	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0.00	mp	0.00	%
SC	SPATII COMERCIALE	0.00	mp	0.00	%
ZM	ZONA MIXTA – SP. COM, BIROURI, LOC. COLECTIVE	0.00	mp	0.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	0.00	mp	0.00	%
din care	platforme carosabile	0.00	mp	0.00	%
	platforme pietonale	0.00	mp	0.00	%
SP	SPATII VERZI	20000.00	mp	100.00	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0.00	mp	0.00	%
SUPRAFATA STUDIATA		20000.00	mp	100.00	%
P.O.T. EXISTENT		0.00%			
C.U.T. EXISTENT		0.00			



BILANT TERITORIAL PROPUȘ					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
SZL1	LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	26904.00	mp	100.00	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0.00	mp	0.00	%
SC	SPATII COMERCIALE	0.00	mp	0.00	%
ZL	ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE	9416.40	mp	35.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	8071.20	mp	30.00	%
din care	platforme carosabile	2923.58	mp	10.867	%
	platforme pietonale	5147.62	mp	19.133	%
SP	SPATII VERZI AMENAJATE	9399.9	mp	51.03	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0.00	mp	0.00	%
LJ	LOCURI DE JOACA PENTRU COPII	0.00		0.00	
SUPRAFATA STUDIATA		26904.00	mp	100.00	%
P.O.T. MAXIM ADMIS		35.00			
C.U.T. MAXIM ADMIS		1.05			

Regim de inaltime existent

-

Regim de inaltime maxim propus

- P+2E.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9.00 ml de la C.T.A. (cota terenului amenajat).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12.00 ml de la C.T.A. (cota terenului amenajat).

Alinierea constructiilor

- se va stabili la faza DTAC alinierea constructiilor catre fondul stradal diferă neavând un aliniament unitar.

Retrageri minime obligatorii

- conform cod civil si de min. 1/2m din inaltimea cladirilor intre constructiile de pe aceeasi parcela;

- 7.50m din axul stradal propus respective 3.00m de la limita stradala a parcelelor;

- 5.00m de la limita posterioara a parcelelor.



Locuri de parcare:

Locuri de parcare pentru funcțiunea de **locuire individuala** :

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu suprafața utilă mai mică de 100,00mp;
- minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu suprafața utilă mai mare de 100,00mp.

Se vor respecta zonele de protecție aferente căilor de circulație, rețelelor tehnico-edilitare, zonele de protecție sanitară, prezentate pe planșele anexate, cu respectarea prevederilor generale din preambulul prezentului regulament cu referire la zone de protecție/interdicție.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

2.1.1. Terenuri agricole in intravilan

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentatii este amplasat in extravilanul Mun. Craiova.

Autorizarea executării construcțiilor pe amplasament este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

- De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Amplasamentul ce face obiectul proiectului, nu se încadrează în această situație.

2.1.2.. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

- Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (a vegetației mature și sănătoase) și a echilibrului ecologic.

- În zonă nu există elemente cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

2.1.3. Zonele construite protejate

- În zona studiată nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.



2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

2.2.1. Siguranța în construcții

▪ Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

▪ Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

▪ Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2.2.4. Asigurarea echipării edilitare

▪ Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

▪ Terenul studiat este deservit de rețele apă, canalizare și energie electrică și telefonizare. În zonă nu există rețeaua de alimentare cu gaz.

2.2.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

▪ Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

▪ Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap.4 a prezentului Regulament.



2.2.6. Procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare al terenului

- În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc astfel:
- **SZL1** “zona cu locuinte individuale cu functiuni complementare si un regim de inaltime de mic P+2E cu un regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (izolat)”

BILANT TERITORIAL EXISTENT					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
E	EXTRAVILAN	26904.00	mp	100.00	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0.00	mp	0.00	%
SC	SPATII COMERCIALE	0.00	mp	0.00	%
ZM	ZONA MIXTA – SP. COM, BIROURI, LOC. COLECTIVE	0.00	mp	0.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	0.00	mp	0.00	%
din care	platforme carosabile	0.00	mp	0.00	%
	platforme pietonale	0.00	mp	0.00	%
SP	SPATII VERZI	20000.00	mp	100.00	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0.00	mp	0.00	%
SUPRAFATA STUDIATA		20000.00	mp	100.00	%
P.O.T. EXISTENT		0.00%			
C.U.T. EXISTENT		0.00			

BILANT TERITORIAL PROPUIS					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
SZL1	LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	26904.00	mp	100.00	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0.00	mp	0.00	%
SC	SPATII COMERCIALE	0.00	mp	0.00	%
ZL	ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE	9416.40	mp	35.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	8071.20	mp	30.00	%



din care	platforme carosabile	2923.58	mp	10.867	%
	platforme pietonale	5147.62	mp	19.133	%
SP	SPATII VERZI AMENAJATE	9399.9	mp	51.03	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0.00	mp	0.00	%
LJ	LOCURI DE JOACA PENTRU COPII	0.00		0.00	
SUPRAFATA STUDIATA		26904.00	mp	100.00	%
P.O.T. MAXIM ADMIS		35.00			
C.U.T. MAXIM ADMIS		1.05			

2.2.7. Lucrari de utilitate publica

Pentru realizarea ansamblului propus se va constitui o tramă stradală a cărei suprafață va fi cedată la domeniul public al municipiului. Suprafața acesteia este de 2793,49 mp.

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

2.3.1. Orientarea fata de punctele cardinale.

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.

- Se recomandă ca clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

- Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

- Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

2.3.2. Amplasarea fata de aliniament

- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- Construcțiile se vor amplasa astfel:

- cu o retragere a construcțiilor propuse de min. 7.50ml din aliniamentul strazii de incinta propusa;



- cu o retragere a constructiilor propuse de min. 5.00m din partea posterioara a limitei amplasamentelor;

▪ **Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, carport-uri, împrejuriri, aparate de intrare, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare.**

2.3.3. Amplasarea fata de drumurile publice

Constructiile se vor amplasa cu o retragere de min. 7,20m față de axul strazii **De2** respectiv **De3** conform reglementărilor din planșa nr. A03 " **CONCEPTUL PROPUȘ - PLAN DE SITUATIE CU PREZENTAREA FUNCTIUNILOR, A VECINATATILOR, MODUL DE ASIGURARE A ACESELOR SI UTILITATILOR**"

▪ Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

2.3.4. Amplasarea in interiorul parcelei

▪ Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele parcelei se va face ținând cont de distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil, respectării condițiilor minime de însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu cat si cu obligativitatea de a respecta retragerile minime obligatorii prevazute la pct.: 2.3.2 si 2.3.3 din prezentul Plan Urbanistic Zonal.

2.3.5. Lucrari de utilitate publica

Pentru realizarea ansamblului propus se va constitui o tramă stradală a cărei suprafață va fi cedată la domeniul public al municipiului. Suprafața acesteia este de 8071.20 mp.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

2.4.1. Accese carosabile

Vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normelor si standardelor specific:

▪ Construcțiile/constructia va fi accesibila printr-un drum în incintă, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.

▪ Configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcțiilor, de capacitatea acestora și de numărul de utilizatori.

▪ Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.

▪ Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.



Utilizari interzise: Orice constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscul de accidente, vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor.

- Constructiile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

- Parcelele sunt construibile numai daca au asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m. latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;

- este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;

2.4.2. Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale potrivit importantei si destinatii constructiei.

Prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale/carosabile, piete pietonale precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului. Accesese pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare, adica cu latimea minima de 1,50m.

Reglementarea circulatiei pietonilor

- organizarea circulatiei si a acceselor pietonale in contextul organizarii generale a circulatiei vehiculelor, a mijloacelor de transport in comun, bicicletelor etc.

Utilizari permise: Constructii si amenajari la care se asigura accese pietonale, precum si constructii de accese si cai pietonale ce reprezinta lucrari independente, amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si siguranta.

Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap.

- *Utilizari permise cu conditii:* Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fara servituti de utilitate publica, cum sunt: accese pietonale prin zone (terenuri) proprietati private (servitute de trecere) sau accese pietonale admise prin reglementari orare, de flux sau in functie de alte conditii etc.

Utilizari interzise: Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accese pietonale. Zonarea functionala a teritoriului trebuie sa asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile ,accese pietonale si



parcaje, corespunzator functiilor si caracterului urbanistic al unitatii si subunitatii functionale.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

În toate zonele functionale de referință, constructiile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

Toate cladirile vor fi racordate la rețele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora.

Racordarea burlanelor de scurgere a apelor pluviale de pe acoperisuri la rețelele de canalizare pluviala va avea in vedere evitarea formarii ghetii. Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati, sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa. Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea , in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Echiparea edilitara este ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari, care asigura in teritoriul localitatilor functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protectiei mediului ambiant.

Cheltuieli de echipare edilitara sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodarie comunală si pentru exploatarea, modernizarea si dezvoltarea acesteia (alimentare cu apa, canalizare, strazi, transport in comun, salubritate, etc.), care se asigura de regula prin bugetele locale. Autorizarea executarii constructiilor in corelare cu posibilitatile de realizare a echiparii edilitare se va face in urmatoarele conditii:

Utilizari permise: orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de administratia publica, de investitori interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii;

- *Utilizari permise cu conditii:* constructiile vor fi executate dupa stabilirea, prin contract prealabil, a obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente (in parte sau total) de catre investitorii interesati;

Utilizari interzise: orice constructii care prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata (acoperire sub aspect teritorial si capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul dintre factorii interesati; autorizarea construirii in urma stabilirii conditiilor contractuale de realizare a lucrarilor edilitare de catre investitor interesati se va face numai in cazul in care din corelarea cu celelalte reguli de baza, rezulta ca terenul este construibil si exista conditii de asigurare a echiparii edilitare necesare.



2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului/terenurilor pentru constructii si ale constructiilor

2.6.1. Parcelarea

▪ Prin prezentul PUZ se propune parcelarea amplasamentului in vederea construirii de locuinte locuinte individuale cu functiuni complementare si un regim de inaltime de maxim P+2E.

2.6.2. Inaltimea constructiilor.

SZL1 “zona cu locuinte individuale cu functiuni complementare si un regim de inaltime de mic P+2E cu un regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (izolat)”

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9.00 ml de la C.T.A. (cota terenului amenajat).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12.00 ml de la C.T.A. (cota terenului amenajat)

2.6.3. Aspectul exterior al constructiilor

Constructia/constructiile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul constructiei/constructiilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al zonei mixte, de particularitatea sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;
- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.

In acest sens la solicitarea Departamentului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din Primaria Comunei Ghercesti, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de catre o comisie tehnica de specialitate abilitata prin Dispozitia Primarului Comunei Ghercesti.

- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla



ondulata, plastic ondulat, etc.)

- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise
- se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea imprejmuii estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, minim un loc de parcare /spatiu locativ, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.

2.6.4. Procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare al terenului

SZL1 “zona cu locuinte individuale cu functiuni complementare si un regim de inaltime de mic P+2E cu un regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (izolat)”

BILANT TERITORIAL PROPUȘ					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
SZL1	LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	26904.00	mp	100.00	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0.00	mp	0.00	%
SC	SPATII COMERCIALE	0.00	mp	0.00	%
ZL	ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE	9416.40	mp	35.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	8071.20	mp	30.00	%
din care	platforme carosabile	2923.58	mp	10.867	%
	platforme pietonale	5147.62	mp	19.133	%
SP	SPATII VERZI AMENAJATE	9399.9	mp	51.03	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0.00	mp	0.00	%
LJ	LOCURI DE JOACA PENTRU COPII	0.00		0.00	
SUPRAFATA STUDIATA		26904.00	mp	100.00	%
P.O.T. MAXIM ADMIS		35.00			
C.U.T. MAXIM ADMIS		1.05			



2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcajespatii verzi si imprejmuiiri

2.7.1. Parcaje

Parcajele sunt spatii amenajate la sol sau in constructii pentru stationarea, respectiv pentru adpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp;

Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent domeniului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizațiilor de construire.

Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93)

—

Gradul de motorizare este raportul dintre numarul total de vehicule rutiere cu motor al autoturismelor ori al vehiculelor etalon si populatia localitatii sau a unei zone a acesteia;

Necesarul de locuri de parcare si garaje se stabileste in functie de gradul de motorizare at localitatii sau al zonelor acestora, precum si de specificul functional al constructiilor deservite.

In conformitate cu anexa nr. 5 din H.G. nr 525/1996, normele minime de asigurare a locunilor de parcare, functie de destinatia constructiilor, sunt urmatoarele:

SZL1 "zona cu locuinte individuale cu functiuni complementare si un regim de inaltime de mic P+2E cu un regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (izolat)"

Locuri de parcare pentru functiunea de **locuire individuala** :

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu suprafața utilă mai mică de 100,00mp;
- minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu suprafața utilă mai mare de 100,00mp.

2.7.2. Spatii verzi si plantate

▪ Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

▪ Se vor asigura spații verzi în procentul de minim 20,00% din suprafața totală a parcelei.

▪ Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate

▪ Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie medie pentru fiecare 100 mp de lot.

▪ Spațiile verzi se vor asigura în concordanță cu prevederile O.M.S., dimensionându-se astfel încât să satisfacă indicele de minim de 2 mp/locatar pentru spații verzi



▪ Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, partere florale, gazon.

2.7.3. Imprejmuiri

▪ Imprejmuirile vor avea înălțimea maximă de 2,00m din care un parapet plin de max.0,6m iar partea superioară transparentă.

▪ Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți.

Gardul viu folosit ca împrejmuire între două proprietăți va avea o înălțime de minim 1,50m, fiind poziționat la 0,50m de linia despărțitoare a celor două proprietăți

2.7.4. Gestionarea deșeurilor

▪ Deșeurile menajere vor fi adunate în containere preluate și transportate periodic de către societatea de salubritate, în zone special amenajate pentru depozitarea și gestionarea integrată a gunoii aferent comunei Ghercești.

3. ZONIFICAREA FUNCIONALA

3.1. Tipuri de zone functionale

Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – locuințe și funcțiuni complementare
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde.

3.1. Funcțiunea dominantă propusă a amplasamentului studiat

Prin prezenta documentație se propune introducerea terenului în intravilanul Mun. Craiova dezmembrarea terenului în vederea construirii de locuințe și zonificarea amplasamentului:

SZL1 “zona cu locuințe individuale cu funcțiuni complementare și un regim de înălțime de mic P+2E cu un regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (izolat)”

În vederea asigurării compatibilității funcțiilor, autorizarea executării lucrărilor se face pe baza analizei raportului între construcțiile propuse și structura funcțională a zonei în cadrul documentațiilor de urbanism.

Pentru integrarea în zona a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de igienă aprobate cu ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014.



3.3. Utilizarea functionala/functiuni complementare admise in zona

art. 1 UTILIZARI ADMISE

- locuințe individuale cu maxim S+P+2E niveluri cu un regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat).
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice, spații verzi.
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare.

art. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuințe semicolective mici cu maxim S+P+2E în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat).
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- activitățile manufacturiere

art.. 3 UTILIZARI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00.
 - realizarea unor false mansarde.
 - construcții provizorii;
 - depozitare en-gros;
 - depozitări de materiale refofosibile;
 - platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
 - stații de betoane;
 - autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
 - spălătorii chimice;
 - service auto;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

Prin Regulamentul prezentului P.U.Z. se interzice amplasarea obiectivelor care prin natura lor produc poluare de orice fel, cum ar fi: benzinării, spălătorii auto, ateliere de reparații mecanice, construcții sau



amenajări industriale sau agricole.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

La nivelul subzonelor functionale se definesc :

SZL1	LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER
IS	INSTITUTII SI SERVICII
SC	SPATII COMERCIALE
Szl	SUBZONA - LOCUIRE INDIVIDUALA
C	CAI DE COMUNICATIE
din care	platforme carosabile
	platforme pietonale
SP	SPATII VERZI AMENAJATE
GC	GOSPODARIE COMUNALA
LJ	LOCURI DE JOACA PENTRU COPII

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona studiată se încadrează în prezent ca zona funcțională în categoria terenurilor curți construcții propuse spre urbanizare.

În vederea asigurării compatibilității funcțiilor, autorizarea executării lucrărilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei în cadrul documentațiilor de urbanism.

Pentru integrarea în zona a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de igienă aprobate cu Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014.

Zona studiată a fost inclusă într-o unitate teritorială de referință cu funcțiunea dominantă locuire cu funcțiuni complementare regulile prezentului Regulament și se va integra în PUG al Comunei Ghercești.

sef proiect - arh CAMUI IULIAN

intocmit - arh TIRIPLICA ION DANIEL