

DENUMIRE PROIECT : **PLAN URBANISTIC ZONAL-P.U.Z.**

**“PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI
REGLEMENTĂRI URBANISTICE IN VEDEREA
REALIZARII INVESTITIEI SALA EVENIMENTE SI
DOTARI”**

Mun. Caracal ,T.63,P12/2,JUD OLT

PROIECT SI CONTRACT: **Nr. 321/ 2024**

BENEFICIAR: **TUDOR Nicolae si TUDOR Cristina - Mihaela**
Mun.CRAIOVA, str. I.D. SIRBU, nr1, bl. R4,
sc.1, et.3, ap.14, jud. Dolj

FAZA:

**STUDIU DE
RETELE EDILITARE
A PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

PROIECTANT: **CP BAMPROIECT S.R.L**
Mun. Craiova, str.Brazda lui Novac, nr. 83
Tel: 0741 233 084; 0351 807 432,
E-mail: bamproiect@yahoo.com

DATA ELABORARII: **01/2025**

CUPRINS

pag.

<u>COLECTIV DE ELABORARE</u>	2
<u>1. INTRODUCERE</u>	4
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	4
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII	5
1.3. SURSE DOCUMENTARE – BAZA TOPOGRAFICĂ	5
<u>2. GENERALITĂȚI</u>	7
2.1. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU	7
2.2. DESCRIEREA STUDIULUI	8
<u>3. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ</u>	8
3.1. REȚEA DE ALIMENTARE CU APA POTABILĂ	8
3.2. REȚEA DE CANALIZARE APA PLUVIALĂ SI APA MENAJERĂ	8
3.3. REȚEA DE DISTRIBUȚIE GAZ	9
3.4. REȚEA DE DISTRIBUȚIE A ENERGIEI ELECTRICE	9
3.5. REȚEA DE TELECOMUNICAȚII ȘI TELEFONIE	9
<u>4. DISFUNCȚIONALITATI SI PRIORITATI</u>	9
<u>5. CONCLUZII</u>	9
<u>6. RECOMANDĂRI</u>	9
6.1. ALIMENTAREA CU APĂ	10
6.2. CANALIZAREA	10
6.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ	11
6.4. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE	11

COORDONATOR, ȘEF DE PROIECT

dr. arh. urb. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

arhitect și urbanist atestat

pentru întocmirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului

D, D₃, D₂₀, E, G₅, G₉ - expert tehnic în domeniul urbanismului.



STUDIU DE CIRCULAȚIE

1. INTRODUCERE

Prezenta documentație se elaborează cu respectarea prevederilor **Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal-Indicativ GM-010-2000**, aprobat prin Ordinul nr. 176/N din 16 august 2000, iar regulamentul local de urbanism aferent, cu respectarea prevederilor **Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism**, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/1999.

Studiile de fundamentare ce stau la baza elaborării Planului Urbanistic Zonal au fost întocmite în acord cu rigorile instituite de art. 20 Fundamentarea și elaborarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din cadrul Normei metodologice de aplicare a prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, parte integrantă a Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001.

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII: **Elaborare P.U.Z. pentru INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE IN VEDEREA REALIZĂRII INVESTITIEI SALA EVENIMENTE SI DOTARI”**

AMPLASAMENT : Mun. Caracal ,T.63,P12/2, Jud.Olt

BENEFICIAR : **TUDOR Nicolae si TUDOR Cristina - Mihaela**
Mun.CRAIOVA, str. I.D. SIRBU, nr1, bl. R4, sc.1, et.3, ap.14,
jud. Dolj

PROIECT SI CONTRACT : **Nr.321/2024**

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

PROIECTANT: **CP BAMPROIECT S.R.L**
Mun. Craiova, str.Brazda lui Novac, nr. 83, Bl. C8b, Sc.1,
Ap. 2, jud. Dolj

COORDONATOR: **Dr. Arh. Urb. MOHAMMAD AL-BASHTAWI**
Arhitect si Urbanist atestat **RUR** si **OAR**
Tel: 0741 233 084; 0351 807 432,
E-mail: bamproiect@yahoo.com

DATA ELABORĂRII: 01/2025

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Elaborare P.U.Z. pentru terenul cu suprafața de 14.978,00 mp, proprietate privată a dlui. Tudor Nicolae și a dnei. Tudor Cristina Mihaela, nr. cadastral 56012, categoria de folosință arabil, situat în extravilanul municipiului Caracal, T63, P12/2, jud. Olt, pentru **INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE IN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI SALĂ EVENIMENTE SI DOTĂRI** terenul este liber de construcții.

Pentru terenul care a generat PUZ: se va reglementa subzona IS 2-6 – Subzona serviciilor comerciale (IS 2 conform PUG-RLU aprobat și cu modificări privind POT, CUT)

Conform planșei anexă la prezentul aviz, teritoriul reglementat, respectiv zona de studiu, este delimitat la **Nord** de terenul agricol privat, liber de construcții – nr. cadastral 56013, la **Sud** de terenul agricol privat, liber de construcții – nr. cadastral 56010, la **Est** de DE 274 – drum de exploatare, la **Vest** de DJ 542. Se propune reglementarea terenului ce a generat P.U.Z. cu nr. cadastral 56012, în suprafața de **14.978,00 mp**.

Zona studiată în P.U.Z. are o suprafață de aproximativ 20.000 mp.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Plan Urbanistic General (PUG si RLU); Mun. Caracal aprobate prin H.C.L. nr. 3/2014.
- Strategia de dezvoltare economico-socială a Județului Olt 2021-2027
- Certificat de urbanism C.U. nr. 129 din 03.06.2024, eliberat de Primăria Mun. Caracal-Jud. Olt.
- Plan de cadastral și extras al cărții funciare.
- Studiu geotehnic.
- Obiectivele stabilite de inițiatorul documentației pentru **‘INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 14978 MP ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI “SALĂ EVENIMENTE ȘI DOTĂRI”, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT’**.

Precum și următoarele acte normative:

- LEGEA nr. 287/2019 pentru aprobarea Codului Civil actualizat 2022 republicat, actualizat la zi și consolidat prin: Lege 138/2014 – pentru modificarea și completarea Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative conexe și a Legii 60/2012 privind aprobarea OUG nr. 79/2011 pentru reglementarea unor măsuri necesare intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, Monitorul Oficial 255/2012
- LEGEA nr. 350/26.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- LEGEA nr. 50/14.03.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- HOTARAREA nr.525/1996 (republicata in 27.11.2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordin nr. 233/2016 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr. 176/N/16.08.2000
- Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul Nr. 21/N/10.04.2000
- Ordin MTCT nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice “Metodologie de elaborare și conținutul – cadru al documentațiilor de urbanism pentru zonele construite protejate (PUZ)”;
- LEGEA Nr. 265 / 2006 pentru aprobarea Ordonantei de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Alte surse de informații utilizate în cadrul lucrării au fost:

- Lista Monumentelor Istorice din Județul Olt (LMI 2015)
- Alte date și informații provenind de pe pagini web specializate, pagina primăriei, paginile agențiilor și direcțiilor administrațiilor publice naționale, județene și locale
- Datele culese de proiectant în teren, în discuțiile cu reprezentanții administrației publice locale și concluziile consultărilor publice organizate pe parcursul elaborării documentației.

1.4. Baza legală

- Legislația aferentă domeniului urbanismului și amenajării teritoriului (Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HGR nr. 525/1997, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare etc.)
- Legislația conexasă domeniului (protejarea monumentelor istorice, sănătatea populației, protecția mediului, regimul juridic al drumurilor, cadastru și publicitate imobiliară etc.)
- Avizul de oportunitate nr. 10 din 18.11.2024

NOTĂ METODOLOGICĂ

Datele utilizate în realizarea studiilor de fundamentare ce stau la baza Planului Urbanistic Zonal, denumit în cele ce urmează **PUZ**, au fost furnizate, prin grija beneficiarului.

În vederea elaborării prezentei documentații, au fost preluate, utilizate și interpretate cele mai noi date, puse la dispoziția proiectantului de către beneficiar.

*

2. GENERALITĂȚI

2.1. INCADRARE IN TERITORIU

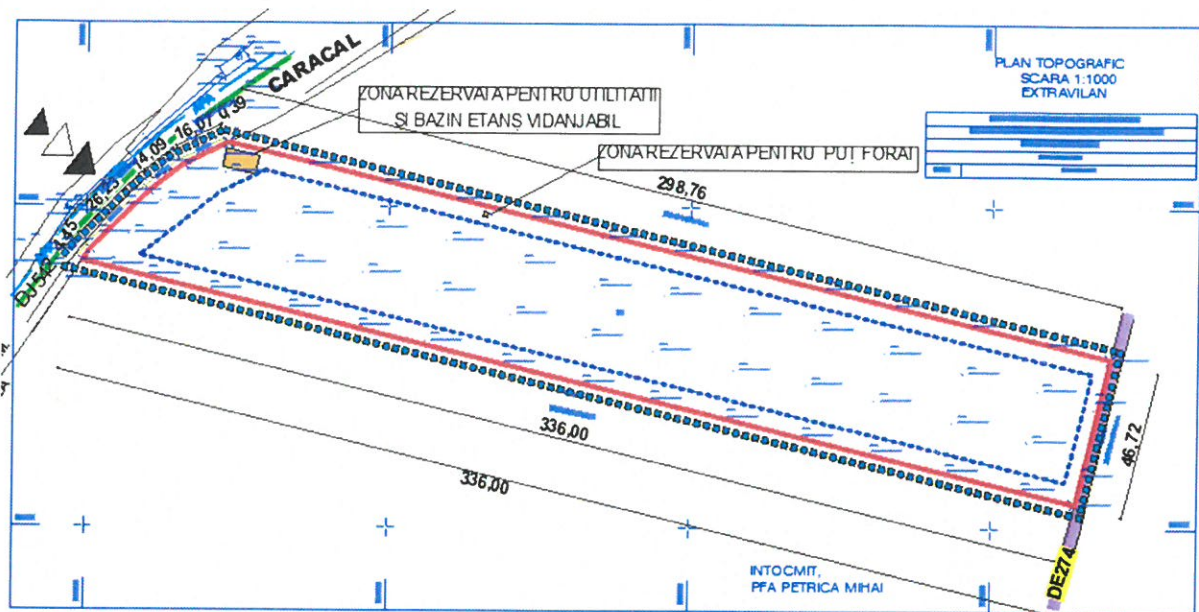
amplasamentul care face prezenta documentație se află în zona extravilanul municipiului Caracal, terenul cu suprafața de 14.978,00 mp, proprietate privată a dlui. Tudor Nicolae și a dnei. Tudor Cristina Mihaela, nr. cadastral 56012, categoria de folosință arabil
Terenul pe care se propune investiția are următorii vecini:

- la **Nord**: Terenuri agricole private, liber de construcții- nr. cadastral 56013.
- la **Sud**: Terenuri agricole private, liber de construcții- nr. cadastral 56010
- la **Vest**: DJ 542
- la **Est**: DE 274 – drum de exploatare

Accesul pentru circulația auto și pietonală în incintă se face din artera de circulație principală în zonă DJ 542, cu două fire de circulație

2.2. DESCRIEREA STUDIULUI

În cadrul studiului s-au analizat rețelele edilitare din zonă, din punct de vedere al amplasării, prevederilor legale și posibilitățile de branșare și disfuncționalitățile constatate. După analiza aspectelor enumerate mai sus s-au făcut propuneri pentru conectarea la rețelele edilitare sau, după caz, soluționarea în regim local al acestora până la extinderea rețelei în zonă.



3. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ

În prezent, terenul ce a generat PUZ este liber de construcții și nu este racordat la rețele tehnico-edilitare.

3.1. REȚEA DE ALIMENTARE CU APA POTABILĂ

În prezent în zona studiată există rețea publică de alimentare cu apă potabilă gestionată de către societatea SC Compania de Apa Olt SA. Cea mai apropiată rețea publică de alimentare cu apă este din DJ 542 (mun. Caracal –com. Redea).

Pentru identificarea precisă a traseului rețelelor de apă care nu sunt figurate în aviz și nu sunt preluate de SC Compania de Apa Olt SA din interiorul limitelor studiate în cadrul PUZ, este necesar a se lua legătura cu SC Compania de Apa Olt SA și reprezentantul de zona în vederea parcurgerii etapei următoare - cea de obținere a avizului de amplasament, pentru eliberarea autorizației de construire.

SC Compania de Apa Olt SA avizează documentațiile PUZ cu condiția respectării distanțelor prevăzute în HG nr. 930/2005 și SR-8591/1997 și anume min. 3,0 m față de rețelele publice de alimentare cu apă potabilă, respectiv de min. 2,0 m față de rețelele publice de canalizare.

Orice lucrare trebuie să respecte legislația în vigoare, Legea 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv distanțele prevăzute în HG nr. 8591/1997 și Legea 224/2015 care modifică și completează Legea nr. 241/2006.

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

3.2. RETEA DE CANALIZARE APA PLUVIALA SI APA MENAJERA

La ora actuală, în zona amplasamentului nu există rețea de canalizare.

În aceste condiții, Investiția din Zona studiată prin PUZ se va realiza cu sistem local de canalizare, prin intermediul unui bazin etanș-vidanjabil, de stocare a apelor uzate menajere.

În conformitate cu prevederile art. 33 al Ordinului ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, în această situație, neexistând canalizare sau posibilitatea de racordare la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a apelor uzate, cu luarea măsurilor de protejare a mediului și sănătății.

Canalizarea pluvială se asigură prin colectarea apelor meteorice la șanțuri deschise, existente pe ambele părți ale drumurilor.

În acest sens, evacuarea apelor uzate vor respecta prevederile NTPA 002/2002 (consolidat în 2005) – Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare sau direct în stațiile de epurare, scop în care, ținându-se cont de funcțiunea obiectivului de investiții și anume agrement cu dotări turistice, iaz piscicol.

3.3. RETEA DE DISTRIBUTIE GAZ

Rețeaua de distribuție a gazului – în zona amplasamentu studiat nu se află rețeaua de gaze naturale.

3.4. RETEA DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI ELECTRICE

În zona amplasamentului există rețea de alimentare cu energie electrică de medie (AX L20 KV CARACAL VEST-REDEA 2) și înaltă tensiune (L110 CARACAL V - AMARASTI_SC, TR 3-4) din DJ542.

Rețelele de distribuție aflate în proximitatea amplasamentului nu grevează viitoarea investiție.

3.5. RETEA DE TELECOMUNICAȚII ȘI TELEFONIE

Rețele de telefonie fixă, internet și cablu – În zona studiată, se poate face racordarea la rețelele de telefonie fixă, cu aviz prealabil, pe baza unor studii și proiecte tehnice întocmite de specialiști, în funcție de obținuturile care se vor formula din partea beneficiarului

*

4. DISFUNCIONALITATI SI PRIORITATI

În urma vizitei efectuate la fața locului și a analizei avizelor aferente PUZ nu s-au identificat disfuncțiuni la nivelul rețelelor edilitare din zona.

5. CONCLUZII

- În vederea funcționării proiectului propus, amplasamentul va fi racordat la rețele, după extinderea acestora până în zona amplasamentului studiat, cu asigurarea tuturor condițiilor, până la racordarea la rețele acestea se vor asigura în sistem local, după caz.
- Se vor respecta cerințele prevăzute în avizele de amplasament ale rețelelor edilitare
- aferente prezentului PUZ.
- Străzile propuse vor fi transferate domeniului public al Municipiului Caracal după aprobarea prezentei documentații P.U.Z., cu condiția asigurării de către Municipiul Caracal a extinderii rețelelor tehnico-edilitare apa, canalizare și în parteneriat / colaborare / cofinanțare investitorul

6. ECHIPAREA EDILITARĂ

În prezent, Stadiul echipării edilitare a zonei – libsa de utilități, terenul ce a generat PUZ este liber de construcții și nu este racordat la rețele tehnico-edilitare – este principalele disfuncționalități în raport cu obiectivele propuse în zona

6.1. ALIMENTAREA CU APĂ

Acestea vor putea fi asigurate de beneficiar prin racord la rețeaua publică existentă de alimentare cu apă din DJ 542 (mun. Caracal –com. Redea), gestionată de SC Compania de Apă Olt SA. după obținerea avizului, sau prin intermediul unui puț forat, acesta va putea fi asigurat de beneficiar.

La proiectarea și execuția rețelei de apă se va respecta STAS 8591/1-91, și a condițiilor stabilite prin avizul deținătorului de rețea.

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

6.2. CANALIZAREA

Investiția din Zona studiată prin PUZ va fi cu sistem local de canalizare, prin intermediul unui bazin etanș-vidanjabil, de stocare a apelor uzate menajere.

În conformitate cu prevederile art. 33 al Ordinului ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, în această situație, neexistând canalizare sau posibilitatea de racordare la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a apelor uzate, cu luarea măsurilor de protejare a mediului și sănătății.

Canalizarea pluvială se asigură prin colectarea apelor meteorice la șanțuri deschise, existente pe ambele părți ale drumurilor.

În acest sens, evacuarea apelor uzate vor respecta prevederile NTPA 002/2002 (consolidat în 2005) – *Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare sau direct în stațiile de epurare*, scop în care, ținându-se cont de funcțiunea obiectivului de investiții și anume agrement cu dotări turistice, iaz piscicol.

6.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pentru alimentarea cu energie electrică se vor executa racorduri la rețeaua existentă, conform avizului deținătorului rețelei, precum și o stație electrică, având în vedere consumul specific acestui tip de funcțiune.

Se va avea în vedere asigurarea unei soluții pentru situații de avarie, prin amplasarea unui generator electric. Totodată pot fi luate în calcul și soluții alternative, de capacitate redusă, cum ar fi sistemele fotovoltaice.

De asemenea, pentru protecția împotriva tensiunilor accidentale de natură atmosferică, va fi prevăzută o instalație de paratrăsnet, necesară conform calculului de oportunitate efectuat în conformitate cu prevederile Normativului I7/ 2011, va fi asigurată printr-o instalație cu autoamorsare.

6.4. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Rețeaua de distribuție a gazului – în zona amplasamentu studiat ne se află rețeaua de gaze naturale. Agentul termic va fi asigurat cu ajutorul aparatelor de aer condiționat și boiler electric pentru producerea apei calde pentru bucătărie și grupuri sanitare.

7. PRIORITĂȚI ȘI CONCLUZII PROSPECTIVE

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

- Se vor respecta regulile aprobate prin PUG al mun. Caracal privind racordarea la rețele edilitare existente și realizarea de rețele edilitare (privind extinderea/ prelungirea/ mărirea capacității rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi) inclusiv prin grija și cheltuiala beneficiarului/investitorului. Propunerile privind infrastructura de rețele de utilități vor respecta condițiile legale în vigoare în domeniul de specialitate, inclusiv contorizarea individuală a acestora, și condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de servitute publică. Noile rețele și extinderea rețelelor existente se vor realiza în subteran.

- Se va urmări asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere și accesibilitatea dintr-un drum public, cu respectarea normelor de igiena și sănătate stabilite prin Ord. Nr.119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Până la realizarea/extinderea rețelelor publice de apă-canal se pot accepta soluții individuale locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele publice și cu condiția respectării normelor de igienă și sănătate publică, în baza avizelor Agenției pentru Protecția Mediului și Agenției Naționale Apele Române.

*

ÎNTOCMIT,
ING. OVIDIU VANGHELIE
inginer proiectant instalații



C.P. BAMPROIECT S.R.L.

dr. arh.urb. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

