

DENUMIRE PROIECT :

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**PRIVIND REGLEMENTAREA URBANISTICA IN**  
**VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL S+P+6E CU**  
**PARCARI LA SUBSOL, SPATII COMERCIALE LA**  
**PARTER SI LOCUINTE LA ETAJELE 1-6E**

*Str. Fagaras, Nr. 6C, Mun. Craiova, Jud. Dolj*

***MEMORIU GENERAL***

<b>BENEFICIAR:</b>	<b>S.C. GLORIA SOLUTIONS S.R.L.</b>
	reprezentata prin ION ILIE ALIN
<b>SEDIUL:</b>	Calea Severinului, Nr. 32B, Mun. Craiova, Jud. Dolj
<b>PROIECTANT GENERAL:</b>	<b>S.C. RAY CONSULTING S.R.L.</b>
<b>Nr. Proiect :</b>	<b>221/2022</b>
<b>Faza :</b>	<b>P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL) si</b> <b>R.L.U. (REGULAMENT LOCAL DE URBANISM) AFERENT P.U.Z.</b>

## **BORDEROU**

### **I. PIESE SCRISE**

- **MEMORIU GENERAL**
  
- **PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PLANUL DE URBANISM ZONAL**
  
- **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

### **II. PIESE DESENATE**

- 1. Incadrare in teritoriu – scara 1:5000
- 1a. Incadrare pe suport aerofotografic
- 2. Situatie existenta – scara 1:1000
- 3. Reglementari urbanistice – Zonificare functionala – scara 1:1000
- 4. Echipare edilitara – scara 1:1000
- 5. Proprietatea asupra terenurilor si circulatia terenurilor – situatie existenta – scara 1:1000
- 6. Proprietatea asupra terenurilor si circulatia terenurilor – situatie propusa – scara 1:1000
- 7. Ilustrare urbanistica – scara 1:1000

Intocmit,  
master urb. Constantin Ana-Maria

## **MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

- **Denumirea lucrării:** ELABORARE P.U.Z. PRIVIND REGLEMENTAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL S+P+6E CU PARCARI LA SUBSOL, SPATII COMERCIALE LA PARTER SI LOCUINTE LA ETAJELE 1-6E
- **Adresa:** Str. Fagaras, Nr. 6C, Mun.Craiova, Jud. Dolj
- **Beneficiar:** S.C. GLORIA SOLUTIONS S.R.L. reprezentata prin ION ILIE ALIN
- **Sediul:** Calea Severinului, Nr. 32B, Mun.Craiova, Jud. Dolj
- **Proiectant general:** S.C. RAY CONSULTING S.R.L.
- **Faza:** P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL
- **Nr. Proiect:** 221/2022
- **Data elaborării:** Februarie 2023

#### **1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**

Prin prezenta documentatie de urbanism Plan Urbanistic Zonal se propun urmatoarele:

- Modificarea zonei functionale din zona mixta – productie usoara – confectii de piele, comert si birouri cu regim de inaltime D+P+2 in zona mixta de locuinte colective si spatii comerciale/servicii cu regim maxim de inaltime S+P+6E a terenului ce a generat documentatia P.U.Z. cu suprafata de 3.893,00 m<sup>2</sup> cu Nr. Cad.249306, cat si a zonei de locuinte P+2 in zona de servicii si comert.
- Organizarea structurii functionale si a cadrului arhitectural-urbanistic;
- Reglementarea indicilor urbanistici (regim de aliniere, retrageri fata de limitele laterale, regim de inaltime, P.O.T. si C.U.T.);
- Crearea a unui nou acces pe terenul studiat;
- Asigurarea echiparii edilitare a zonei;
- Statutul juridic si circulatia terenurilor;
- Stabilirea conditiilor de construire pentru interventiile din zona;

#### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

Lista documentatiilor de urbanism intocmite anterior documentatiei de fata, este urmatoarea:

- Planul Urbanistic Zonal H.C.L. Nr. 321/2010;

Studii întocmite în cadrul Planului Urbanistic Zonal sunt :

- Certificat de Urbanism Nr. 2033/23.11.2022;
- Ridicări topografice în sistem stereo 1970 în zona și măsurători vizate O.C.P.I.;
- Regiile autonome detinatoare ale rețelelor edilitare;
- Studiu geotehnic;
- Studiu aerofotografic – sursa Google Maps;
- Vizita pe teren;

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

Imobilul ce face obiectul acestei documentații de urbanism este incinta de pe Str. Fagaras, Nr. 6C, situat în intravilanul Municipiului Craiova, în suprafața de 3.893,00 m<sup>2</sup> – cu Nr. Cad. 249306. Pe terenul studiat nu există fond construit.

Pe terenul cu suprafața totală de 3.893,00 m<sup>2</sup> (Nr. Cad. 249306) ce a generat documentația P.U.Z. cu proprietar S.C. GLORIA SOLUTIONS S.R.L. reprezentat prin ION ILIE ALIN se propune schimbarea zonei funcționale cu reglementarea indicilor urbanistici și a regimului de înălțime. Astfel se dorește schimbarea zonei mixte – producție ușoară – confecții de piele, comerț și birouri cu regim de înălțime D+P+2 în zona mixtă de locuințe colective și spații comerciale/servicii cu regim maxim de înălțime S+P+6E – H<sub>MAX. ADMIS LA ATIC</sub> = 24.00 m.

Suprafața zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal este de 0,73 Ha (7.315,19 m<sup>2</sup>) și este delimitată zonal astfel:

- la Nord – alei de acces, zona locuințe colective cu regim de înălțime P+4 și zona de locuințe cu regim de înălțime cuprins între P-P+1;
- la Sud – zona locuințe colective cu regim de înălțime de P+4 și S+P+3+4R+5R și zona locuințe cu regim maxim de înălțime P-P+2;
- la Est – Str. Amaradia și zone comerciale;
- la Vest – Str. Fagaras și zona de locuințe colective cu regim de înălțime cuprins între P+4 și S+P+5;

Terenul ce a generat documentația P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- pe lungimea de aprox. 32,62 ml în partea de Nord – Alei de acces;
- pe lungimea de aprox. 66,97 ml în partea de Nord – zona de locuințe cu regim de înălțime P+2;
- pe lungimea de aprox. 39,32 ml în partea de Sud – Alei de acces;
- pe lungimea de aprox. 83,99 ml în partea de Sud – zona de locuințe cu regim de înălțime P+2;
- pe lungimea de aprox. 22,92 ml în partea de Est – Alei Fundatura;
- pe lungimea de aprox. 50,65 ml în partea de Vest – Str. Fagaras;

### **2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE**

În ceea ce privește dezvoltarea, specificăm faptul că terenul ce a generat documentația P.U.Z. (Nr. Cad. 249306) are potențial de dezvoltare durabilă și potențial de integrare în zona din punct de vedere funcțional.

Reglementarea zonei va aduce o serie de facilități în zona ce va ajuta la o dezvoltare armonioasă în zona studiată prin P.U.Z. cât și în vecinătatea zonei.

### **2.3. INCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Zona studiată se situează în intravilanul Municipiului Craiova, în partea de Nord a municipiului.

## 2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

### - Relief

Municipiul Craiova este situat in centrul regiunii istorice Oltenia, intr-o zona de relief relativ joasa de campie, facand parte din intinsa Campie Romana. Mai exact, Craiova este asezata in Campia Olteniei, iar altitudinea medie la care se afla orasul este de 101 m inaltime.

### - Clima

Clima din Municipiul Craiova este temperat-continentala de campie cu puternice influente venite dinspre Marea Mediterana datorita situarii orasului in sudul Romaniei. Datorita acestui fapt, verile sunt lungi, calduroase si uscate, iar iernile blande si scurte. Temperatura medie anuala este de 11-12° C.

### - Conditii geotehnice

Teritoriul studiat se situeaza pe terasa (platforma) medie.

Nivelul si continutul chimic al apei din panza freatica, situata la adancime medie nu impun lucrari de asanare, drenare si fundatii speciale.

### - Gradul de seismicitate

Din punct de vedere al seismicitatii, suprafata studiata se afla in zona D de seismicitate, valoarea acceleratiei, terenul pentru proiectare este  $a_g = 0.20g$ , perioada de control (colt)  $T_c = 1.0s$ , are gradul 82 de seismicitate (gradul 8 cu o perioada de revenire de 100 ani).

## 2.5. CIRCULATIA – Situatie existenta

Zona studiata reprezinta teritoriul din cadrul Municipiului Craiova, amplasata in partea de Nord a orasului, in proximitatea zonei centrale, cu acces din Str. Fagaras si Str. Amaradiiei.

Circulatia principala din zona studiata se desfasoara pe Str. Fagaras si Str. Amaradiiei.

In prezent, accesul pe terenul cu suprafata totala de 3.893,00 m<sup>2</sup> ce a generat documentatia P.U.Z. se face din Str. Fagaras.

### - Disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente, reies urmatoarele:

- Str. Amaradia este aglomerata in perioada orelor de varf;
- Intersectii intre strazi ce nu sunt modernizate;
- Circulatiile carosabile si pietonale in stare de degradare;
- Lipsa spatiilor verzi special amenajate pe domeniul public cat si pe cel privat;
- Ingreunarea traficului in perioadele de colectare a deseurilor de la proprietati;
- Retelele tehnico-edilitare se afla in stare de degradare;

## 2.6. OCUPAREA TERENURILOR

### - Principalele caracteristici ale funcțiunilor din zona. Relationari intre functiuni

Principalele functiuni – prezente in teritoriul studiat sunt:

- zona mixta – productie industrie usoara – confectii de piele, comert si birouri cu regim de inaltime D+P+2 conf. P.U.Z. H.C.L. Nr.321/2010;

- zona locuinte cu regim de inaltime P+2 conf. P.U.Z. H.C.L. Nr.321/2010;

- zona circulatii si zone aferente;

- Zona mixta – productie industrie usoara – confectii de piele, comert si birouri cu regim de inaltime D+P+2 conf. P.U.Z. H.C.L. Nr.321/2010 este prevazuta in plansa “Situatie existenta”, ce este formata dintr-o suprafata de 3.893,00 m<sup>2</sup>.

- Zona locuinte cu regim de inaltime P+2 conf. P.U.Z. H.C.L. Nr.321/2010 este prevazuta in plansa “Situatie existenta”, ce este formata dintr-o suprafata de 1.059,70 m<sup>2</sup>.

- Zona circulatii si zone aferente (vegetatie de aliniament), este prevazuta pe planșa "Situatie existenta" si este alcatuita dintr-o suprafata totala de 2.362,49 m<sup>2</sup>.

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

In zona studiata exista fond construit ce alcatuieste o suprafata de aproximativ 1.984.94 m<sup>2</sup>.

- **Aspecte calitative**

Din punct de vedere calitativ, terenul cu suprafata totala de 3.893,00 m<sup>2</sup> ce a generat documentatia P.U.Z., cat si pe intreaga zona studiata cu suprafata de 7.315,19 m<sup>2</sup> (0.73 Ha), se afla intr-o stare continua de degradare.

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

In partea de est zonei studiate prin P.U.Z. in iediata vecinatate, exista servicii ce pot aduce facilitati locuitorilor din zona.

In zona nu exista spatii verzi/plantate special amenajate pentru recreere.

- **Riscuri naturale**

In zona studiata nu exista fenomene de risc natural.

## **2.7. ECHIPAREA EDILITARA – SITUATIA EXISTENTA**

- **ALIMENTAREA CU APA**

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa prezenta pe Str. Fagaras, Str. Amaradia si Aleea de acces (fundatura).

- **CANALIZAREA**

In zona studiata exista retea de canalizare prezenta pe Str. Fagaras, Str. Amaradia si Aleea de acces (fundatura).

Colectarea apelor pluviale se face la reseaua de colectare a apelor, prezenta pe Str. Fagaras, Str. Amaradia si Aleea de acces (fundatura).

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA**

In zona studiata alimentarea cu energie electrica se face de pe Str. Fagaras, Str. Amaradia si Aleea de acces (fundatura).

- **TELECOMUNICAȚII**

Zona studiata dispune de retele de telecomunicatii existente pe stalpii de beton LEA Str. Fagaras, Str. Amaradia si Aleea de acces (fundatura).

Pe traseul cablurilor interurbane si fibra optica existente se vor crea culoare de protectie de 3 m (stanga, dreapta).

Astfel, in zona sunt oferite servicii de telefonie vocala clasice suplimentare, precum si servicii moderne (internet, transmisii de date de mare viteza, circuite, inchiriate pe F.O., servicii X – DSL, videotelefonie, etc.).

- **ALIMENTARE CU CALDURA**

In zona, incalzirea se face in sistem centralizat cu propriile centrale termice.

- **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

In zona studiata exista alimentare cu gaze naturale prezenta pe Str. Fagaras, Str. Amaradia si Aleea de acces (fundatura).

#### - **GOSPODARIE COMUNALA**

Zona este asigurata de serviciul de salubritate a Municipiului Craiova.

#### - **PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI**

Analiza situației existente evidențiază principalele disfuncționalități:

- Retelele tehnico edilitare se afla in stare de degradare;

#### **2.8. PROBLEME DE MEDIU**

Nu exista probleme de mediu, zona neavand factori de risc natural, iar valori de patrimoniu ce trebuie prezervate nu exista in zona studiata.

#### **2.9. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Planul Urbanistic Zonal are ca principal obiectiv reorganizarea zonei luate in studiu in vederea dezvoltarii zonei:

- Schimbarea zonei functionale din zona mixta – productie industrie usoara – confectii de piele, comert si birouri in zona mixta de locuinte colective si spatii comerciale/servicii la parter cu regim maxim de inaltime S+P+6E – Rh max = 24,00 m;
- Schimbarea zonei functionale din zona de locuinte in zona de servicii si comert cu regim de inaltime P+2;
- reglementarea indicilor urbanistici pentru zona mixta de locuinte colective si spatii comerciale/servicii la parter cu regim maxim de inaltime S+P+6E;
- amenajarea a unui nou acces pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z si modernizarea accesului existent pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z.;
- organizarea functionala a zonei;
- reabilitarea circulatiei carosabile;
- reabilitarea echiparii tehnico-edilitara;

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Nu au fost facute studii de fundamentare.

#### **3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL**

Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Nr. 321/2010, UTR ZID subzonele SID1 si SID 2, amplasamentul este situat in zona mixta – productie industrie usoara – confectii din piele, comert si birouri, cu P.O.T. max. = 60%, C.U.T. max. = 3.00 si regim de inaltime P+2E.

#### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

In zona studiata prin P.U.Z. se vor crea spatii verzi aferente circulatiilor cu rol de protectie impotriva zgomotului si a noxelor/praf.

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se vor crea spatii plantate si de recreere cat si locuri de joaca.

#### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

##### - **Organizarea circulatiei rutiere**

Organizarea circulației in zona studiata se fundamentează pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva.

Accesul in zona se va face din Str. Fagaras si Str. Amaradia.

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. accesul se va face din Str. Fagaras, cat si din Aleea de Acces (Fundatura).

Se impune astfel pentru zona studiata, reglementarea unui nou acces in incinta terenului ce a generat documentatia P.U.Z. din Aleea de Acces (Fundatura).

#### - **Profiluri transversale caracteristice**

Alcatuirea profilelor transversale s-a facut in conformitate cu STAS-urile 10144/3,5,6 care stabilesc elemente geometrice ale strazilor, calculul capacitatii de circulatie si intersectiile de strazi, precum si cu STAS 10.144/1 privind profilurile transversale pentru strazi.

Concomitent s-a tinut seama si de posibilitatile existente in teren, de dezafectarile necesare pentru realizarea profilelor, cautandu-se echilibrul intre necesar si disponibilitate.

In functie de importanta lor in reseaua stradala existenta, de categoria colectorilor, s-au stabilit profilele transversale aferente, conform normativelor in vigoare.

Toate circulatiile ce se vor reglementa, se vor realiza in strictă conformitate cu Regulamentul General de Urbanism.

Astfel, in zona vor fi urmatoarele:

a) strada de categoria a III -a- strada colectoare cu 2 benzi conform profil tip 1 pentru Str. Fagaras, avand retragerea pentru construire din ax de min. 13,50 m pe latura de Vest si de min. 10,50 m pe latura de Est, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 10,50 m pe latura de Vest si la 6,50 m pe latura de Est din axul strazii.

b) strada de categoria a IV -a- fundatura cu 2 benzi conform profil tip 2 pentru Alee Fundatura, avand retragerea pentru construire din ax de min. 8,00 m, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 6,00 m din axul strazii.

#### - **Transportul în comun**

In prezent, in zona studiata exista un traseu de transport in comun pe Str. Amaradia. Prin dezvoltarea zonei construite si cresterea tranzitului a populatiei din zona, probabil se va impune necesitatea infiintarii unor noi linii de transport in comun care sa preia populatia din zona spre principalele centre de interes.

Transportul in comun in zona, se va putea dezvolta si pe alte trasee odata cu modernizarea strazilor. Acest aspect este conceput a se realizeaza tinand seama de:

- reseaua de transport existenta;
- trama stradala;
- fluxurile de calatori.

Solutia transportului in comun ce se va impune va avea in vedere capacitatea de transport oferita, protectia mediului si pretul de cost al exploatarei.

#### - **Parcaje și garaje**

In cazul zonei mixte de locuinte colective si spatii comerciale/servicii la parter cu regim maxim de inaltime S+P+6E cat si in zona de servicii si comert cu regim de inaltime P+2E se va avea in vedere realizarea unui numar de locuri de parcare conform R.L.U. Nr. 489/2021. De asemenea, locurile de parcare se vor amenaja la subsol si la nivelul solului.

#### - **Intersecții**

In zona studiata prin P.U.Z. exista intersectii intre doua strazi.

Intersectiile din zona studiata sunt:

- Intersectie intre strazi de categoria a III-a si a IV-a – Str. Fagaras cu Alei de acces;
- Intersectie intre strazi de categoria a III-a si a IV-a – Str. Amaradia si Alee fundatura;

Accesul propus a se realiza pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va face din Aleea Fundatura, iar accesul existent pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va face din Str. Fagaras.



- **Semaforizari**

In zona studiata nu se prevad semaforizari cu semnale luminoase, intersectiile vor fi reglementate cu semne de circulatie STOP si trecere pentru pietoni.

- **Organizarea circulației pietonale**

Strazile existente si preluate in vederea modernizarii sunt prevazute cu trotuare de latimi corespunzătoare in functie de categoria strazii si de posibilitatile de executie avand in vedere ca zona nu este libera de constructii.

Traversarile pietonale la intersectiile de strazi se vor amenaja in conformitate cu Normatiul C 239 - 94 la cerinte persoanelor cu dizabilitati si NP 051/2012.

- **Sistematizare verticală**

Diferentele de nivel din perimetrul zonei studiate, in cea mai mare parte a ei, sunt nesemnificative, astfel incat modernizarea strazilor existente, nu implică miscari importante de terasamente, iar declivitatile sunt mult sub cele maxime admisibile.

Sistematizarea verticala a zonei, necesita o serie de masuri si lucrari care sa asigure:

- declivitati acceptabile pentru accese locale la constructii;
- scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara zone depresionale intermediare;
- asigurarea unui ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje etc. rezolvate in plan si pe verticala in conditii de eficienta estetica si economica.

### **3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

- **ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

Zonificarea funcțională prezentata in plansa "Reglementari urbanistice si zonificare functionala" propune reglementarea zonei astfel ca in zona studiata vor coexista si colabora:

- Zona mixta de locuinte colective si spatii comerciale/servicii la parter cu regim maxim de inaltime S+P+6E – Rh max. = 24.00 ml;
- Zona servicii si comert cu regim de inaltime P+2E – Rh max. la streasina – 10.00 ml, Rh max. la coama = 13.00 ml;
- Zona circulatii si zone aferente;

In cadrul prezentului P.U.Z. sunt prezente urmatoarele subzone functionale avand urmatoarele caracteristici:

- **Zona mixta de locuinte colective si spatii comerciale/servicii la parter cu regim maxim de inaltime S+P+6E – Rh max. admis la atic = 24.00 ml**

Zona mixta de locuinte colective si spatii comerciale/servicii la parter cu regim maxim de inaltime S+P+6E – Rh max. = 24.00 ml si totalizează o suprafață reglementată de 3.893,00 m<sup>2</sup>.

- **U.T.R. – ZM – ZONA MIXTA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+6E – Rh max. admis la atic = 24.00 ml**

**P.O.T. maxim = 50.00%, C.U.T .maxim = 2,05 si regim de înălțime maxim admis S+P+6E – Rh max. admis la atic = 24,00 m**

- **Zona servicii si comert cu regim maxim de inaltime P+2E – Rh max. admis la streasina = 10.00 ml, Rh**

**max. admis la coama = 13.00 ml**

Zona servicii si comert cu regim maxim de inaltime P+2E – Rh max. admis la streasina = 10.00 ml, Rh max. admis la streasina = 13.00 ml, si totalizează o suprafață reglementată de 1.059,70 m<sup>2</sup>.

**- U.T.R. – ZSC– ZONA SERVICII SI COMERT CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+2E – Rh max. admis la streasina = 10.00 ml, Rh max. admis la coama = 13.00 ml**

**P.O.T. maxim = 35.00%, C.U.T .maxim = 1.05 și**

**regim de înălțime maxim admis P+2E – Rh max. admis la streasina = 10.00 ml, Rh max. admis la coama = 13.00 ml**

**- Zona circulatii si zone aferente**

Zona circulatii si zone aferente este reprezentata prin terenurile ocupate de traseele strazilor existente si de amenajarile aferente. La acestea se adauga trotuarele si vegetatie de aliniament dimensionate in functie de importanta strazii si de prevederile normativelor in vigoare.

Ponderea zonei circulatiilor carosabile, a circulatiei pietonale si a vegetatiei de aliniament este evidentiata in bilantul teritorial existent si propus.

**- BILANT TERITORIAL**

<b>BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA PRIN DOC. P.U.Z.</b>				
<b>ZONIFICARE FUNCTIONALA</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPOS</b>	
	Suprafata m <sup>2</sup>	Procent %	Suprafata m <sup>2</sup>	Procent %
Zona mixta - productie industrie usoara - confectii de piele, comert si birouri cu regim de inaltime D+P+2	3.893,00	53.22	0,00	0,00
Zona locuinte cu regim de inaltime P+2	1.059,70	14.49	0,00	0,00
Zona servicii si comert cu regim de inaltime P+2	0,00	0,00	1.059,70	14,49
Zona mixta - locuinte colective cu spatii comerciale/servicii la parter cu regim de inaltime S+P+6	0,00	0,00	3.893,00	53,22
Circulatii si zone aferente	2.362,49	32,29	2.362,49	32,29
Circulatii carosabile	1.008,94	21,99	1.581,56	21,82
Circulatii pietonale	719,82	9,84	891,43	9,45
Spatii verzi publice - vegetatie aferenta circulatiilor	33,73	0,45	89,50	1,22
<b>TOTAL TERITORIUL STUDIAT PRIN P.U.Z.</b>	<b>7.315,19 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>7.315,19 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

**- INDICI URBANISTICI**

Principalii indici urbanistici maximi propusi pe zone functionale sunt:

	<u>P.O.T. maxim</u>	<u>C.U.T. maxim</u>
Zona mixta – locuinte colective cu spatii comerciale la parter <b>ZM</b>	<b>50.00%</b>	<b>2.05</b>
Zona servicii si comert cu regim de inaltime P+2 <b>ZSC</b>	<b>35.00%</b>	<b>1.05</b>

Retragerea minima propusa pentru construire din axul Str. Fagaras este de 10.50 m pe latura de Est, retragere minima din axul aleii fundatura de 8.00 m.

Edificabilul propus pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. are urmatoarele retrageri fata de limitele laterale si posterioare: - retragere de 3.00 m pe latura de Nord; - retragere de min. 2.00 m si 4.00 m;

**Nota – P.O.T.-ul propus de 50.00% pentru zona mixta – locuinte colective cu spatii comerciale la parter s-a calculat, luand in considerare si constructia existenta pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. ce ocupa un procent de 32.73 % astfel ramanand un procent de 17.27% pentru amplasarea unei noi constructii pe teren. In cazul in care constructia existenta se desfiinteaza, atunci, pentru realizarea unei constructii de locuinte colective se va aplica un procent de 35.00%, iar pentru o constructie cu destinatia de spatii comerciale/servicii/birouri se va aplica un procent de 50%.**

### **3.6. MASURI PRIVIND SECURITATEA LA INCENDIU**

Accesul fortelor de interventie la constructia ce se va realiza pe terenul ce a generat P.U.Z. dupa aprobarea acestuia se va asigura din Str.Fagaras, strada de categoria a III – a cu 1 banda pe sens, cu o latime de 17.00 m conform profil tip 1, si din Aleea de Acces – Fundatura, strada de categoria a IV-a cu 1 banda pe sens, cu latimea de 12.00 m conform profil tip 2.

Accesul fortelor de interventie in zona studiata prin P.U.Z. se asigura la minim 3 fatade pentru viitoarele constructii ce se vor amplasa pe terenul e a generat documentatia P.U.Z..

Dupa aprobarea documentatiei de tip P.U.Z. propuse, la faza de autorizare a viitoarelor constructii pe terenul studiat prin P.U.Z, se va tine cont de cladirile deja existente in vecinatate si a celor din incinta , iar daca se constata ca imobilele propuse, impreuna cu cladirile vecine fata de care nu respecta distantele minime de siguranta prevazute de Normativul P118/99 formeaza un compartiment de incendiu cu o suprafata mai mare decat suprafata maxima admisa prevazuta de aceeasi reglementare tehnica, se vor lua masuri corespunzatoare in vederea limitarii propagarii incendiului la vecinatati.

In zona studiata prin P.U.Z. nu exista hidranti amplasati pe Str. Fagaras si nici pe Aleea de Acces-Fundatura conform ridicarii topografice in sistem Stereo 70, astfel se propune amplasarea acestora pe Str. Fagaras si Aleea de Acces – Fundatura.

### **3.7. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

#### **- ALIMENTARE CU APA**

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. exista deja racord la reseaua de alimentare cu apa din Str. Fagaras pentru constructia deja existenta pe teren.

#### Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare:

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura" stabileste distantele minime intre retele, de la retele la fundatiile constructiilor si drumuri, functie de asigurarea executiei lucrarilor, exploatarii lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare.

Din prescriptiile acestui STAS precum si din HG nr. 101/1997 art. 31 menționăm :

- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3,00 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.
- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10 m) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime.

#### **- CANALIZARE**

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. exista deja racord la reseaua de canalizare din Str. Fagaras pentru constructia deja existenta pe teren. De asemenea, se propune racordul la reseaua de colectare a apelor pluviale pe Str. Fagaras.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS menționăm :

- Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apă.
- Din prescripțiile "Normelor de igienă" privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981.1984 menționăm că :
- Stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.

**- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA**

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. exista deja racord la rețeaua de alimentare cu energie electrica din Str. Fagaras pentru constructia deja existenta pe teren.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta un culoar de protectie de :

- 24 m - pentru LEA între 1 și 110 KV
- 37 m - pentru LEA 110 KV
- 55 m - pentru LEA 220 KV

Distanțele fata de rețelele tehnico-edilitare LES sunt precizate in Ordinul ANRE nr. 4 / 2007 conform anexei 5b. Aceste distante sunt urmatoarele:

- distanta fata de - rețelele de apa si canalizare	- pe orizontala	0,50 m
	- pe verticala	0,25 m
- termice, apa fierbinte	- pe orizontala	1,50 m
	- pe verticala	0,50 m
- drumuri	- pe orizontala	0,50 m
	- pe verticala	1,00 m
- gaze	- pe orizontala	0,60 m
	- pe verticala	0,25 m
- fundații de cladiri	- pe orizontala	0,60 m.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricaror lucrari in apropierea obiectivelor energetice existente (statii si posturi de transformare, linii si cabluri electrice s.a.) se va consulta un proiectant de specialitate si se va aviza proiectul de catre un distribuitor autorizat de energie electrica.

**- TELECOMUNICATII**

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. exista deja racord la rețeaua de telecomunicatii din Str. Fagaras pentru constructia deja existenta pe teren.

Pe traseul cablurilor interurbane si fibra optica existente se vor crea culoare de protectie de 3 m (stanga, dreapta).

Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocala clasice suplimentare, precum si servicii moderne (internet, transmisii de date de mare viteza, circuite, inchiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.).

In fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea rețelelor subterane si aeriene in vederea respectarii normativelor in vigoare.

Instalarea cablurilor telefonice in canalizatie, sapatura sau aerian nu prezinta un pericol pentru sanatatea oamenilor si nici nu influenteaza in mod direct sau indirect protectia mediului ambiant.

#### - ALIMENTARE CU CALDURA

Viitoarele constructii ce se vor construi pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z., vor avea instalate pompe de caldura, centrale termice, sisteme de ventilatie, centrala comuna, sau panouri solare amplasate pe constructii, etc. Constructia deja existenta pe teren are alimentarea cu caldura cu ajutorul centralei termice proprii.

#### - ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. exista deja racord la reseaua de alimentare cu gaze naturale din Str. Fagaras pentru constructia deja existenta pe teren.

Sectiunea precum si traseul conductelor vor fi studiate intr-o faza ulterioara de proiectare.

##### Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

In conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915-94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distantele dintre conductele magistrale de gaze naturale si diversele obiective sunt urmatoarele :

- depozite carburanți și stații PECO	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiunea nominală de 110 Kv sau mai mare, inclusiv stațiile.	55 m
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 Kv, posturi de transformare.	50 m
- centre populate și locuințe individuale	65 m
- paralelism cu drumuri :	
- naționale	52 m
- județene	50 m
- comunale	48 m
- depozite de gunoaie	80 m

In ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul NTPEE 2008 și STAS 859/91.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare-măsurare (cu debit până la 600 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar) :

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc	12 m
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc	15 m
- față de marginea drumurilor carosabile	8 m

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ NTPEE - 2008 și STAS 8591/1-91.

#### - GOSPODARIE COMUNALA

Dupa definitivarea zonei studiate, colectarea, sortarea si evacuarea deseurilor precum si transportarea acestora se va face dupa categoria deseurilor conform legii in vigoare, de catre serviciul de salubritate a

Municipiului Craiova.

### **3.8. PROTECȚIA MEDIULUI**

Pentru protecția mediului se vor realiza spații verzi publice – vegetație aliniament, de folosință față de infrastructura tehnică sau aferentă construcțiilor. În zona studiată prin P.U.Z. nu vor exista zone industriale care să genereze poluare fonică, poluare pentru apă, aer, sol.

Trebuie menționat că zona studiată prin P.U.Z. și terenurile ce au generat doc. P.U.Z. nu dispun de valori de patrimoniu.

În zona studiată prin P.U.Z. nu sunt factori de risc natural.

În subzona din prezenta documentație P.U.Z. se va respecta Regulamentul General de Urbanism, art. 34, anexa 6 ce prevede următoarele valori minime de spații verzi astfel:

1) Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.

2) Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2-5% din suprafața totală a terenului.

Pentru zona servicii/comert se vor putea autoriza doar clinici, minimarket, supermarket, birouri, sedii firme, magazine alimentare, restaurante, sala de fitness, after school, grădinite.

Pentru zona de locuințe colective se vor putea autoriza doar locuințe colective.

În zona studiată prin P.U.Z. și pe terenul ce a generat documentația P.U.Z., protecția apelor de suprafață sau subterane are ca obiect menținerea și ameliorarea calității și productivității naturale ale acestora, în scopul evitării efectelor negative asupra mediului, sănătății umane și bunurilor materiale.

Regimul deșeurilor se va conforma obligațiilor ce rezultă din prevederile Legii 265/2006. Deșeurile re folosibile se vor recicla, în măsura posibilităților. Depozitarea se va face în interiorul unor spații special amenajate sau platforme betonate cu separatoare de hidrocarburi. Se vor respecta condițiile de refacere a cadrului natural, prevăzute în acordul și/sau autorizația de mediu.

#### **În perioada de implementare a proiectului după aprobarea prezentei documentații de urbanism: Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)**

Elaborarea P.U.Z. în vederea construirii unor locuințe colective cu spații comerciale/servicii la parter cu regim maxim de înălțime S+P+6E, în zona studiată se presupune executarea de lucrări de construcție de amploare medie, într-un spațiu ce are în vecinătate funcțiuni sensibile (zone rezidențiale în partea de Nord, Sud și Vest). Impactul potențial al realizării lucrărilor de construcție este reprezentat în principal de perturbarea vecinătăților în timpul execuției lucrărilor.

#### **Efecte asupra mediului asociate cu activitățile de construcție**

Activitățile de construcție aferente implementării funcțiilor propuse P.U.Z. care pot avea un impact potențial asupra mediului, sunt următoarele:

- Construcția imobilelor cu funcțiunea de zonă locuințe colective și spații comerciale/servicii la parter și a parcarilor pentru autovehicule.
- Conexiunea cu rețeaua de cai de comunicații existente.
- Depozitarea și transportul materialelor de construcție, inclusiv pământ, deșeuri.

- Generarea deșeurilor rezultate din activitatea de construire.
- Riscuri de accidente: deversări accidentale, incendii, etc.

Impactul social va fi resimțit în timpul executării lucrărilor de construcție, a transportului materialelor de construcție și a deșeurilor. Impactul va fi resimțit temporar în zona studiată, fiind însoțit de posibile întreruperi ale traficului rutier în zona, respectiv de o serie de riscuri privind siguranța publică.

Pentru prevenirea/ limitarea/ diminuarea eventualelor consecințe titularul proiectului va întocmi la faza D.T.A.C. Planul de prevenire și combatere a poluărilor accidentale.

- **Extinderea impactului**

Impact redus în zonele de lucru - se va manifesta local, pe perioada realizării lucrărilor de construcție aferente obiectivelor de investiție conform prevederilor P.U.Z.

- **Marimea și complexitatea impactului**

Impact redus - se va manifesta local, pe timpul realizării lucrărilor de construcție.

- **Durata, frecvența și reversibilitatea impactului**

Impactul direct, previzibil, va fi redus, fără efecte indirecte, fiind perceptibil pe perioada de realizare a obiectivelor aferente proiectului de plan.

Impactul va avea un caracter reversibil - efectele vor înceta la terminarea lucrărilor de construcție pe amplasament.

- **Protectia calitatii apelor**

Surse potențiale de poluare a apelor:

- Deversări accidentale, necontrolate, de poluanți în apă- ex: ape pluviale impurificate cu produse petroliere.
- Colectarea necorespunzătoare a apelor pluviale impurificate cu hidrocarburi de pe platformele aferente căii de acces și a parcarilor supraterane.
- Emisiile de gaze provenite din trafic- contribuie la creșterea acidității atmosferei cu efecte directe și/ sau indirecte asupra calității apei.

- **În perioada executării lucrărilor de construcție:**

Proiectul de plan prevede, în cadrul organizării de șantier, adoptarea de măsuri specifice pentru prevenirea impactului potențial asupra calității apelor de suprafață și subterane:

- Depozitarea temporară a materialelor utilizate în construcție în incinta amplasamentului, în spațiile special amenajate în cadrul organizării de șantier.
- Manipularea deșeurilor rezultate din construcție astfel încât să se evite dizolvarea și antrenarea lor de către apele din precipitații.
- Lucrările de reparații și întreținere a utilajelor din șantier se vor realiza în ateliere/service-uri specializate.
- Amenajarea traseelor din incinta, astfel încât să nu se producă derapaje, noroi, baltire de apă, etc.
- Aplicarea, în caz de necesitate a tuturor măsurilor de prevenire și combatere a poluării accidentale cu respectarea prevederilor legislației în vigoare.

În condițiile adoptării în timpul executării lucrărilor de construcție a măsurilor de prevenire/ reducere a impactului potențial nominalizate mai sus, se apreciază că nu se va produce poluarea apelor de suprafață și subterane.

Impactul indirect susceptibil va fi redus și se va manifesta în perioada de executare a lucrărilor de construcție numai în cazul producerii unor poluări accidentale.

- **În etapa de funcționare**

Sursele de ape uzate vor fi reprezentate în principal de consumul igienico-sanitar și de consumul

tehnologic (locuinte, spatii comerciale, bai, bucatarii, zone de lucru, etc).

Apele uzate de tip menajer se vor evacua prin racord la rețeaua canalizare propusa pe terenul ce agenerat documentatia P.U.Z..

Apele uzate provenite de la activitatile de locuinre, spatii comerciale, bai, bucatarii, etc. se vor evacua in rețeaua de canalizare.

Apele pluviale colectate de pe suprafața betonată aferentă cailor de circulații pentru autovehicule și parcări supratereane vor fi colectate de catre rețeaua de ape pluviale.

Condițiile de amplasare si dimensionarea tehnologica a instalatiilor de preepurare pentru apele pluviale se vor prezenta la faza de proiect tehnic (D.T.A.C.).

Masurile prevazute pentru prevenirea poluarii apelor in perioada de funcționare sunt urmatoarele:

- Asigurarea functionării instalatiilor de canalizare pentru apele uzate si apele pluviale la parametrii proiectați.
- Asigurarea functionarii instalatiilor de preepurare a apelor pluviale- separatoare de hidrocarburi- si a apelor uzate tehnologice- separatoare de grasimi- la parametrii tehnici proiectati.
- Aplicarea in caz de necesitate a masurilor de prevenire si combatere a poluarii accidentale conform prevederilor legislatiei in vigoare.

#### - **Protectia calitatii aerului**

Sursele existente de poluare a aerului in zona aferenta proiectului de plan sunt generate de :

- Traficul autovehiculelor pe Str. Fagaras si Str. Amaradia;
- Functionarea activitatilor existente in vecinatatea amplasamentului;

Sursele potentiale de poluare a aerului determinate de implementarea P.U.Z. în zona studiata sunt urmatoarele:

- Executarea lucrarilor de constructii pentru functiunile propuse a se realiza conform P.U.Z..
- Intensificarea traficului rutier din zona, respectiv a traficului catre zona de locuinte.

#### - **Surse de poluare a aerului in perioada de constructie**

In perioada de constructie a obiectivelor de investitie conform P.U.Z., activitatile din santier pot avea un impact asupra calitatii aerului din zonele de lucru si din zonele adiacente acestora.

Executia lucrarilor de constructii constituie, pe de o parte, o sursa de emisii de pulberi sedimentabile si in suspensie, iar pe de alta parte surse de emisii a poluantilor specifici arderii combustibililor (motorinei) in motoarele utilajelor necesare efectuarii lucrarilor si ale mijloacelor de transport folosite.

Emisiile de pulberi din timpul executiei lucrarilor sunt asociate lucrarilor de constructii : lucrari de excavare, de vehiculare si punere in opera a pamantului si a materialelor de constructie, de nivelare si taluzare, precum si a altor lucrari specifice desfasurate in perimetrul de lucru.

Degajarile de pulberi (praf) in atmosfera pot varia substantial de la o zi la alta, depinzand de nivelul activitatii, de specificul operatiilor efectuate si de conditiile meteorologice.

Natura temporara a lucrarilor de constructii, specificul diferitelor faze de execuție, ampoarea lucrărilor diferențiază net emisiile specifice acestor lucrări de alte surse nedirijate de pulberi, atat in ceea ce priveste estimarea, cat si controlul emisiilor.

Poluarea specifică activității utilajelor se apreciază dupa consumul de carburanti (substante poluante NO<sub>x</sub>, CO, COVNM, particule materiale din arderea carburantilor, etc) si de aria pe care se desfasoara aceste activități (substanțe poluante-particule materiale în suspensie și sedimentabile).

- **Arderea carburantilor (motorina) in motoarele utilajelor de constructie si vehiculelor grele de transport**



#### Surse de poluare mobile

- Circulația mijloacelor auto ce vor asigura aprovizionarea cu materiale de construcții, preluarea și transportul deșeurilor de pe amplasament, efectuarea lucrărilor în perimetrul organizării de șantier.

- Funcționarea utilajelor pentru realizarea lucrărilor de construcții; manevrarea echipamentelor / instalațiilor.

Cantitățile de poluanți emise în atmosfera de utilaje depind, în principal, de următorii factori:

- nivelul tehnologic al motorului;
- puterea motorului- consumul de carburant pe unitatea de putere;
- capacitatea utilajului;
- vârsta motorului/utilajului;
- dotarea autovehiculelor cu dispozitive pentru reducerea poluării.

Emisiile de poluanți scad cu cât performanțele motorului sunt mai avansate, tendința actuală fiind fabricarea de motoare cu consumuri cât mai mici pe unitatea de putere și cu un control cât mai restrictiv al emisiilor.

Aria principală de emisie a poluanților ce vor rezulta din activitatea utilajelor și mijloacelor de transport se consideră ca fiind amplasamentul aferent implementării P.U.Z., în suprafața totală a terenului ce a generat documentația P.U.Z. de  $S = 3.893,00 \text{ m}^2$ . Concentrațiile maxime de poluanți se vor înregistra în cadrul acestei arii.

#### - **Execuția lucrărilor de construcții**

Surse de poluare neregulate- difuze

- Lucrările de pregătire ale platformelor pe care se vor monta echipamentele/ utilajele necesare executării lucrărilor de construcții.

- Executarea lucrărilor de construcții aferente obiectivelor de investiție, decaparea și depozitarea pamantului, execuția sistemului rutier în incintașii afara acestora, a rețelelor de alimentare cu apă și de canalizare, vehicularea materialelor în momentul punerii în opera, etc.

- Manevrarea deșeurilor rezultate din construcții.

Proiectul de plan prevede adoptarea de măsuri tehnice și operaționale pentru prevenirea/ reducerea emisiilor de poluanți în aer:

- Delimitarea arealului de realizare a lucrărilor de construcții.
- Folosirea de utilaje moderne dotate cu motoare ale căror emisii să respecte prevederile standardelor și normativelor în vigoare.
- Reducerea vitezei de circulație pe drumurile publice a vehiculelor grele pentru transportul deșeurilor rezultate din construcții.
- Verificarea vehiculelor care transportă materiale /deșuri, pentru a nu răspândi materiale în afara arealului de lucru.
- Diminuarea la minimum a înălțimii de descărcare a materialelor care pot genera emisii de particule.
- Stabilirea unui timp cât mai scurt de stocare temporară pe amplasament a deșeurilor din construcții la locul de producere pentru a împiedica antrenarea lor de către vânt, și, implicit, poluarea aerului din zonă.
- Realizarea lucrărilor de transport a deșeurilor în perioade fără curenți importanți de aer și aplicarea unor măsuri suplimentare de minimizare a emisiilor: ex.stropirea căilor rutiere, acoperirea cu prelate a mijloacelor de transport, etc.
- Soluțiile și tipurile de lucrări vor respecta standardele și normativele în vigoare pentru asigurarea exigențelor privind calitatea lucrărilor efectuate.
- Utilizarea apei sau a soluțiilor speciale care măresc eficiența apei în fixarea prafului la stropirea căilor de acces în șantier și de descărcare a deșeurilor din demolări.
- Protejarea solului decopertat în timpul realizării lucrărilor de construcții, depozitat temporar în incinta amplasamentului, pentru evitarea antrenării particulelor de praf în aer.

- Curățarea roților vehiculelor la ieșirea din șantier pe drumurile publice.
- Oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care nu sunt implicate în activitate.

Având în vedere măsurile de prevenire/ reducere a poluării prevăzute a se adopta, se apreciază că impactul direct asupra aerului va fi redus și va avea un caracter reversibil.

- **Surse de poluare a aerului în perioada de exploatare a funcțiunilor implementate conform P.U.Z.**

Sursa de poluare a aerului în perioada de exploatare este reprezentată în principal de circulația autovehiculelor în și din zona aferentă obiectivelor de investiție ce se vor realiza conform P.U.Z. și în zonele adiacente.

- Surse mobile:
  - Circulația autovehiculelor în zona.
  - Manevrele de circulație ale autovehiculelor în incinta parcarilor ce se propun a fi realizate pe amplasament.
  - Traficul rutier stradal – trama stradală.
- Surse fixe:
  - Arderea combustibilului- gazul metan.

- **Protecția calității solului, subsolului și a apelor subterane**

Implementarea funcțiunilor conform P.U.Z. va avea un impact redus asupra solului și apelor subterane în condițiile respectării tehnologiilor de construcții-montaj conform reglementărilor tehnice în vigoare, respectiv a adoptării măsurilor tehnice și operaționale stabilite pentru exploatarea funcțiunilor noi propuse a se realiza pe amplasament.

- **In perioada executării lucrărilor de construcții:**

- Surse potențiale de poluare a solului
  - Executarea lucrărilor de excavare în vederea execuției lucrărilor de construcții pe amplasament.
  - Depozitarea necontrolată a deșeurilor rezultate din construcții și a deșeurilor menajere.
  - Ocuparea temporară a solului cu deșeuri din construcții și cu materiale de construcții.
  - Scurgeri accidentale de carburanți/ uleiuri de la utilajele folosite, ca urmare a funcționării necorespunzătoare ale acestora.

Se va prevedea, pentru perioada aferentă executării lucrărilor de construcții, în cadrul organizării de șantier și în frontul de lucru, luarea de măsuri operaționale pentru prevenirea/ reducerea impactului potențial asupra calității solului, subsolului și a apelor subterane.

Măsuri prevăzute pentru prevenirea/reducerea poluării solului, subsolului și a apelor subterane:

- Verificarea zilnică a stării tehnice a utilajelor și echipamentelor.
- Alimentarea cu carburanți a utilajelor și schimbarea uleiului la utilaje se va realiza în stațiile de distribuție carburanți autorizate/ service-uri auto, existente în zona. Nu se vor realiza depozite de carburanți și lubrifianți pe amplasamentul studiat.
- Colectarea selectivă și depozitarea temporară a deșeurilor generate pe amplasament în interiorul perimetrului de lucru, în zonele special amenajate în cadrul șantierului.

În condițiile în care se vor respecta tehnologiile de construcții-montaj conform reglementărilor tehnice în vigoare, respectiv se vor lua măsuri eficiente de prevenire a poluărilor accidentale în funcționarea activităților ce se vor desfășura pe amplasament, impactul asupra calității solului, subsolului și apelor subterane va fi redus și se va manifesta local, pe durata realizării lucrărilor de construcții.

- **In perioada de funcționare**

#### Surse potientiale de poluare a solului

- Traficul auto intern; scurgeri accidentale de produse petroliere (carburanți, uleiuri), provenite de la autovehicule.
- Evacuarea necorespunzătoare a apelor uzate menajere și a apelor pluviale colectate de pe amplasament.
- Gestionarea necorespunzătoare a deșeurilor rezultate din activitățile desfășurate pe amplasament.

Spatiile de parcare vor fi dotate cu materiale absorbante pentru colectarea în sistem uscat a eventualelor scurgeri accidentale de produse petroliere (carburanți și lubrifianți).

Măsuri prevăzute pentru prevenirea poluării solului și a apelor subterane

- Gestionarea deșeurilor generate pe amplasament cu respectarea prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor.
- Colectarea imediată, în sistem uscat, a scurgerilor accidentale de carburanți prin utilizarea de materiale absorbante cu eficiență ridicată. Deșeurile rezultate din colectarea scurgerilor accidentale se vor depozita în recipiente specializate, amplasate pe platforma din incintă—se vor gestiona ca deșeuri periculoase.

În condițiile în care respectarea măsurilor de prevenire/ reducere a poluării prezentate, impactul asupra calității solului, subsolului și apelor subterane în perioada de funcționare a obiectivelor ca urmare a implementării P.U.Z. în zona studiată, va fi nesemnificativ.

#### - **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Se propun adoptarea unor măsuri de reducere a nivelului de zgomot în interiorul zonei de locuințe colective și funcțiuni complementare prin:

- Izolarea fațadelor și a acoperisurilor viitoarelor clădiri propuse a se realiza pe amplasament.
- Pentru a se asigura rezultate bune privind protecția fonică se vor avea în vedere prevederile Standardului ISO 12354 „*Transmiterea zgomotului prin fațadele clădirilor*”.
- Instalarea de ferestre cu sticlă izolată fonic.
- Limitarea vitezei de circulație a autovehiculelor în interiorul amplasamentului aferent P.U.Z.

#### - **În perioada executării lucrărilor de construcții**

Surse generatoare de zgomot:

- Funcționarea utilajelor pentru realizarea lucrărilor de construcții; manevrarea echipamentelor și utilajelor specific.
- Circulația mijloacelor auto ce asigură aprovizionarea cu materiale de construcții, preluarea și transportul deșeurilor de pe amplasament, efectuarea lucrărilor în perimetrul organizării de șantier.

Pentru a preveni/ reduce producerea poluării fonice, toate utilajele generatoare de zgomot și/sau vibrații vor fi menținute în stare bună de funcționare.

Fata de împrejurimi, impactul zgomotului și al vibrațiilor va fi moderat advers și nu va afecta în mod negativ semnificativ vecinătățile directe din zonă.

- Zgomotul produs de traficul rutier

Referitor la traficul rutier, pot fi luate în considerare diferite aspecte ale zgomotului:

- Zgomotul continuu al traficului aglomerat și zgomotul mediu sau zgomotul de fundal la care populația este expusă de multe ori timp îndelungat.
- Traficul congestionat marcat de porniri și opriri repetate unde sunt mai importante accelerarea vehiculelor și zgomotele izolate ( ex. zgomotul produs de vehiculele grele la trecerea peste denivelări).

Efectele surselor de zgomot și vibrații se suprapun peste zgomotul existent în zonă generat în principal de traficul rutier- trasa stradală.

Perturbarea vecinatatilor in timpul executiei lucrarilor se poate manifesta prin:

- Zgomotul cauzat de utilaje si de traficul greu, activitatile de constructii in general. Zgomotul poate afecta vecinătățile imediate și cele adiacente căilor de rulare pentru utilajele și autovehiculele de transport a materialelor de construcții și a deșeurilor. Proiectul de plan prevede aplicarea de măsuri specifice tehnice, organizatorice și operaționale pentru prevenirea/ reducerea zgomotului din șantier.
- Vibrațiile cauzate de efectuarea lucrărilor de construcții, traficul greu și manipularea materialelor grele. Vibrațiile pot fi resimțite de clădirile din imediata vecinătate și de pe traseul de acces la șantier.
- Praful generat ( pulberi sedimentabile și în suspensie) de activitatile de constructii.
- Pentru prevenirea/ reducerea emisiilor de pulberi, proiectul de plan prevede adoptarea de măsuri specifice, cum ar fi: transportul materialelor pulverulente și al deșeurilor din constructii cu autovehicule prevazute cu prelata, stropirea permanentă a frontului de lucru, amplasarea in incinta santierului a unor bariere eficiente pentru retinerea prafului, temporizarea activitatilor generatoare de praf in functie de conditiile meteorologice, etc.
- Deșeurile din constructii pot constitui o sursă potențială de poluare a solului, aerului și a vecinătăților ( ex. deșeuri antrenate de vânt). Gestionarea deșeurilor în cadrul organizării de șantier se va realiza cu respectarea prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor. Deșeurile generate se vor colecta selectiv, se vor depozita temporar în containere specializate și se vor preda către operatori autorizați pentru colectarea și transportul în vederea valorificării/eliminării finale.
- Scurgerile de substanțe periculoase (carburanți, lubrifianți), cum ar fi: produse petroliere, uleiuri, etc. Se vor colecta în sistem uscat.
- Traficul greu - Lucrările de construcții implică un trafic greu semnificativ și funcționarea de utilaje grele: utilaje pentru deconstrucții, pentru forare, excavare, încărcare și transport.

În faza de execuție a lucrărilor de construcții se vor lua masuri pentru atenuarea zgomotelor și vibrațiilor produse, urmărindu-se ca nivelul de zgomot înregistrat să se încadreze în limitele prevăzute de normativele în vigoare.

Masurile prevazute de proiectul de plan ce se vor adopta in timpul realizarii lucrarilor de constructii:

- Respectarea programului de lucru stabilit de constructor, cu informarea, respectiv cu luarea în considerare a propunerilor/ observațiilor formulate de publicul interesat.
- Folosirea de utilaje care sa nu conduca în functionare la depășirea nivelului de zgomot și vibrații admis de normativele în vigoare.
- Stabilirea și controlul respectării limitelor de viteză și tonajului pentru camioanele care traversează zonele rezidențiale.
- Efectuarea de măsurători de control al nivelului de zgomot rutier în vederea adoptării măsurilor de corecție a poluării fonice excesive.
- Localizarea denivelărilor pentru reducerea vitezei în zonele construite și care fac să crească poluarea sonoră, mai ales dacă pe drum circulă vehicule mari. Se va avea în vedere relația reciprocă dintre geometria drumului, a structurilor din zona înconjurătoare și cea a teritoriului din zona studiată.
- Organizarea traficului de șantier în vederea limitării frecvenței de traversare a zonelor rezidențiale.
- Aplicarea celor mai bune tehnici disponibile și a celor mai bune practici de management pentru a minimiza, la sursă, zgomotul și vibrațiile generate de activitățile de construcții, oriunde acest lucru va fi posibil.
- Monitorizarea eficacității măsurilor de atenuare a impactului ținând seama de limitele impuse prin reglementările în vigoare.

Prin aplicarea măsurilor prevăzute a fi adoptate vibrațiile generate în perioada desfășurării activităților de construcții nu vor determina:

- Producerea de daune estetice și/ sau structurale clădirilor din vecinătatea amplasamentului studiat prin P.U.Z.
- Afectarea funcționării instalațiilor și echipamentelor sensibile la vibrații.
- Disconfortul semnificativ al populației rezidente din vecinătatea amplasamentului zonei studiate prin P.U.Z.

Impactul direct al zgomotului și vibrațiilor va fi redus și se va manifesta temporar, pe perioada de execuție a proiectului de construcții.

Impactul va fi reversibil- efectele vor înceta la terminarea lucrărilor de construcții în zona studiată prin P.U.Z.

- **In perioada de funcționare**

Surse generatoare de zgomot:

- Circulația autovehiculelor în interiorul amplasamentului.
- Traficul auto în zonă- trama stradală.
- Funcționarea instalațiilor de ventilație și climatizare aferente imobilelor ce se vor construi.  
Măsuri propuse pentru prevenirea/ reducerea zgomotului generat de traficul rutier:
- Interzicerea în zonă a circulației unor categorii de vehicule în intervalele orare în care se înregistrează un nivel al indicatorilor de zgomot peste limitele admise.

### **3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

- **IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL**

o **Terenuri proprietate publica**

Domeniul public prezent în zona studiată include terenurile ocupate de circulațiile carosabile, pietonale și vegetația aferentă.

o **Terenuri proprietate privata a primăriei**

Nu există terenuri proprietate privată a Municipiului Craiova în zona studiată.

o **Terenuri proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice**

Terenurile prezentate în planșa cu tipurile de proprietate marcate cu galben sunt proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice.

- **DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR ÎNTRE DETINATORI**

Reglementarea circulației carosabile și pietonale din zona studiată prin P.U.Z. necesită transferul unei suprafețe de 61,58 m<sup>2</sup> (51.61 ml) terenuri în proprietate privată în domeniul proprietății publice.

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

Organizarea reglementată în acest P.U.Z. se adaptează tramei stradale existente, a utilităților existente.

Costurile ce vor fi suportate de investitorul privat constau în racordarea la utilități pe propriile terenuri.

Costurile ce vor cădea în sarcina autorității publice locale sunt de a crea rețelele tehnico edilitare pe domeniul public și reabilitarea circulațiilor în zona.

### **4. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE**

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism de tip Plan urbanistic Zonal se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei prin asigurarea/proiectarea unui concept asemănător dezvoltărilor în zona.

Ținându-se cont de evoluția zonei confirmată prin modificările aduse P.U.G.-ului, propunerea de dezvoltare este întocmită astfel încât să aducă un plus de valoare întregii zone.

Din această perspectivă se propune revitalizarea zonei existente prin amenajarea unui ansamblu rezidențial de locuințe colective cu spații comerciale/servicii la parter. De asemenea, dezvoltarea acestei zone va avea consecințe pozitive din punct de vedere economic, funcțional și social.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde și Regulamentul de Urbanism odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în justiție.

După aprobare, Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia sunt utilizate

la:

- eliberarea certificatelor de urbanism si emiterea autorizaiilor de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z.;
- fundamentarea solicitarilor unor fonduri europene sau de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica;
- declansarea procedurilor legale pentru realizarea de investiii ce implica exproprii pentru cauza de utilitate publica;
- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. si ale regulamentului local de urbanism aferent acestuia, aprobate;
- alte operatiuni ale compartimentelor de specialitate ale autoritatilor administratiei publice locale. Dupa avizarea de catre toti factorii interesați locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de catre toti factorii interesati locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de care Consiliul Local al Municipiului Craiova.  
Planul Urbanistic Zonal are termen de valabilitate 10 ani incepand cu data aprobarii.

Intocmit,  
master urb. Constantin Ana-Maria