

<p>S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L. Str. Unirii, nr. 196, Mun. Craiova, jud. Dolj</p>	<p>ELABORARE PUZ PRIVIND INTRODUCERE PARTIAL IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+3</p> <p>Adresa: str. DRUMUL MUNTENILOR nr. 56 si 56A T 24 P7, Mun. Craiova, Jud. Dolj Beneficiar: VELEANU STEFAN MIHAI Domiciliul: str. Stefan cel Mare nr. 50 Mun. Craiova, Jud. Dolj Proiect: nr. 17/2022 Faza: P.U.Z.</p>
--	---

BORDEROU

PIESE SCRISE

• MEMORIU GENERAL

1.	INTRODUCERE	2
1.1.	DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	2
1.2.	OBIECTUL LUCRĂRII	2
1.3.	SURSE DOCUMENTARE.....	2
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	3
2.1.	EVOLUȚIA ZONEI.....	3
2.2.	POTENTIAL DE DEZVOLTARE.....	3
2.3.	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	3
2.4.	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	3
2.5.	CIRCULAȚIA	4
2.6.	OCUPAREA TERENURILOR.....	4
2.7.	ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ	5
2.8.	PROBLEME DE MEDIU.....	5
2.9.	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	5
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	5
3.1.	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	6
3.2.	PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL.....	6
3.3.	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	6
3.4.	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	6
3.5.	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.....	7
3.6.	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE.....	9
3.7.	PROTEȚIA MEDIULUI.....	11
3.8.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	11
4.	CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	12

• REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

II PIESE DESENATE

- Incadrare in teritoriu
- Incadrare pe suport aerofotografic
- Situatia existenta
- Reglementari urbanistice
- Reglementari - echipare edilitara
- Proprietatea asupra terenurilor situatia existenta si propusa

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PRIVIND INTRODUCERE PARTIAL IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+3**
- **Data elaborării:** Oct. 2022
- **Adresa:** str. DRUMUL MUNTENILOR nr. 56 si 56A T 24 P7, Mun. Craiova, Jud. Dolj
- **Beneficiar: VELEANU STEFAN MIHAI**
- **Domiciliul:** str. Stefan cel Mare nr. 50 Mun. Craiova, Jud. Dolj
- **Proiectant:** S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L. – Arh. Stefarta Emilian
- **Proiect: nr. 17/2022**
- **Faza: P.U.Z.**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrări de elaborare P.U.Z. pentru **INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+3**, constă în reglementarea terenurilor care in prezent conform registrului agricol al Primăriei Municipiului Craiova au destinația de zona terenuri agricole in extravilan pentru care se va schimba destinația zonei in zona de locuinte locuinte colective si cai de circulație.

În cadrul planului urbanistic zonal se propun următoarele obiective principale:

- stabilirea condițiilor de construire in zonă
- **introducerea in intravilan a unei suprafete de 0.45 ha, respectiv 4540 m²**
- parcelarea si reglementare acesteia in vederea construirii de locuinte pe terenurile propuse precum si diferenta necesara pentru realizare circulatii auto si pietonale;
- organizarea structurii funcționale și a cadrului arhitectural-urbanistic;
- revizuirea și reformularea circulației carosabile și pietonale la nivelul traficului existent și prognozat, asigurarea fluenței traficului, stabilirea tramei stradale prin preluarea traseelor drumurilor existente și completarea in vederea asigurarii unor gabarite conforme;
- asigurarea echipării edilitare a zonei;
- .

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului Craiova;
- Ridicare topo a zonei insusita de OCPI Dolj procea verbal receptie nr 113 din 2023;
- Documentatie cadastrala pentru terenul propus a fi parcelat.

Alte surse de informații utilizate în cadrul planului urbanistic zonal sunt:

- Incadrare in teritoriu emisa de Primăria Municipiului Craiova;
- Regiile autonome deținătoare ale rețelelor edilitare;
- Studiu aerofotografic - sursa Google Earth.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Documentatia de fata a fost generata de o suprafata de teren compusa din trei parcele invecinate apartinand titularului .

Suprafata de teren detinuta de beneficiar totaliza 9430 mp fiind compusa din trei loturi in suprafata de 1189 mp , 3701 mp situate in intravilan si un lot in suprafata de 4540.00 mp situat in extravilan care va fi introdusa in intravilan.

Prin avizul de oportunitate se stabileste zona ce se va studia si reglementa in suprafata totala de **12280** mp. Din aceasta suprafata 5890.10 este in extravilan care se va introduce in intravilan.

CAILE DE COMUNICATIE

Pe terenul propus spre reglementare prin avizul de oportunitate se afla un drum de acces in stare neamenajata.

SITUATIE ACTUALA Caile de comunicatie ocupa o suprafata de **3780.0 mp** drum si trotuare din care

in intravilan **2189.70 mp si 1590,30 mp in extravilan**

SITUATIE PROPUSA Caile de comunicatie vor ocupa 5116.7 mp din care 3978.05 mp strazi + 1138.65 mp trotuare.

Din suprafata de teren detinuta de titularul PUZ de 9430 mp va ramane o suprafata destinata construirii de **7163.3** mp restul fiind destinati realizarii cailor de comunicatii – strada si trotuare

Caile de comunicatie propuse prin PUZ vor avea o deschidere de 3,50 pe firul de circulatie si trotuare pe ambele laturi cu o latime de 1.00 m .

In zona studiata nu exista constructii cu destinatia de locuinta, iar prin prezenta documentatie se propune parcelarea unor terenuri in vederea construirii de locuinte si pentru realizare caii de comunicatie – strada si trotuare ce debuseaza in strada str. Drumul Muntenilor, pana in proximitatea Centurii de Nord – Craiova (DN 65F).

Suprafata zonei studiate / reglementate în Planul Urbanistic Zonal este de 12280 m² (1.23 ha) din care suprafata existenta in intravilan este de 0.59 ha si este delimitata zona astfel:

- la nord – Teren proprietate privata
- la est – Teren liber
- la sud – Teren proprietate privata
- la vest – Str. Drumul Muntenilor / DC 241

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

In ceea ce priveste dezvoltarea specificam faptul ca in zona studiata se doreste realizarea unor locuinte colective cu regim de inaltime maxim S+P+3.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se situează în municipiul Craiova, în partea de Est a localității.

Zona este cuprinsă între centura de Nord a Craiovei si DC 262/1 in partea de Est si str. Drumul Muntenilor in partea de Vest.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

• Relief

Zona este situată pe terasa medie a Jiului, la limita de Nord a municipiului Craiova.

Terenul studiat este în cea mai mare parte plan.

• Clima

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

- temperatura medie anuală +11°C;

- cantitatea medie anuală de precipitații este de peste 520 m;
- vânturi dominante pe direcția est - vest, reci iarna și calde și uscate vara.

- **Condiții geotehnice**

Teritoriul studiat se situează pe terasa (platforma) medie.

Nivelul și conținutul chimic al apei din pânza freatică, situată la adâncime medie nu impun lucrări de asanare, drenare și fundații speciale.

Terenul de fundare este din pământ macroporic.

Conform normativului P100-1/2013, Municipiul Craiova are următorii coeficienți:

$A_g = 0,20$

$T_c = 1,0$ secunde coeficientul perioadelor de colț.

2.5. CIRCULAȚIA

- **Date generale**

Zona studiată reprezintă teritoriul din cadrul municipiului Craiova, amplasat în partea de Est, la frontul estic al Centurii de Nord Craiova.

- **Căile de comunicație - situația existentă**

Circulația principală din zona studiată se desfășoară pe str. Drumul Muntenilor / DC 241- strada de categoria a III-a de legatură.

Accesul la proprietăți se face parțial din drum de exploatare comunal care are în prezent strat de pamant. Acest drum este total nesatisfăcător atât din punct de vedere al caracteristicilor geometrice (traseu, profil transversal, profil longitudinal etc.), cât și din punct de vedere al caracteristicilor structurale.

- **Disfuncționalități**

Din analiza situației existente, reies următoarele:

- existența în zonă a unor drumuri aflate în stare deosebit de proastă, neamenajate, nemodernizate;
- densitate mică a drumurilor explicată prin categoria de folosință agricolă a terenurilor (în zona liberă de construcții);
- zone lipsite de echipare tehnico-edilitară;
- accese carosabile necorespunzătoare în zona studiată;
- lipsa spațiilor verzi destinate plantărilor de protecție.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

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

Principalele funcțiuni - prezente în teritoriul studiat sunt:

- zona terenuri agricole în extravilan;
- zona terenuri în intravilan neparcelate și libere de construcții ;
- zona de comunicație rutieră și amenajări aferente;

Zona de terenuri agricole în extravilan, conform registrului agricol al Primăriei Municipiului Craiova, este prevăzută în planșa 'Situația existentă' ca zona propusă a fi introdusă în intravilan, este în prezent neocupată de construcții și este formată din parcele relativ mari care sunt în proces de reparcelare - dezmembrare în vederea vânzării.

Zona de comunicație rutieră și amenajări aferente este reprezentată de partea carosabilă a str. Drumul Muntenilor.

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

Fondul construit din zona studiată nu este reprezentat de nici o construcție realizată în zona.

- **Aspecte calitative – Nu este cazul.**

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

Celelalte dotări necesare se află în zonele învecinate - în cartierul Lapus Arges la o distanță de 2km, sau în zona centrală a municipiului Craiova.

Asigurarea cu spații verzi se rezolvă individual pe fiecare parcelă după ce s-a asigurat procentul alocat realizării de construcții și locuri de parcare

- **Riscuri naturale**

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ

- **ALIMENTAREA CU APĂ**

Consumatorii de apă din zonă și-au rezolvat alimentarea cu apă din rețeaua orașului existentă în zona în estul zonei studiate, pe str. Drumul Muntenilor.

- **CANALIZAREA**

Zona studiată dispune de conductă de canalizare menajeră.

Canalizarea apelor menajere uzate pentru construcțiile învecinate zonei studiate, s-a rezolvat prin racordarea la rețeaua de canalizare a orașului existentă în zona.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

În zona există posturi de transformare și este asigurată alimentarea cu energie electrică a construcțiilor existente.

- **TELECOMUNICAȚII**

Zona dispune de rețele de telecomunicații.

- **ALIMENTARE CU CALDURA**

În zona pentru construcțiile existente, încălzirea spațiilor se face cu centrale termice proprii alimentate cu combustibil gazos.

- **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

În zona studiată există rețeaua de alimentare cu gaze naturale OL 6" de medie presiune ce traversează terenul și are o zonă de siguranță de 3,00 m față de construcții cu subsol și de 2,00 m față de construcții fără subsol.

- **GOSPODĂRIE COMUNALA**

Zona este asigurată în prezent de societate de salubritate privată.

- **PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI**

Analiza situației existente evidențiază principalele disfuncționalități:

- aspectul arhitectural - urbanistic al zonei este incipient, având mari zone neconstruite;
- incompatibilitatea și incomodarea în relațiile dintre circulația carosabilă și pietonală;
- circulația carosabilă defectuoasă cu intersecții neorganizate și trasee neamenajate;
- inexistența unei trame organizate în zonă;

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Nu există probleme de mediu, zona neavând factori de risc natural, iar valori de patrimoniu ce trebuie prezervat nu există în zona.

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Planul urbanistic zonal are ca principal obiectiv reorganizarea zonei luate în studiu în vederea deschiderii zonei pentru construcții noi de locuințe:

- organizarea funcțională a zonei;
- organizarea tramei stradale;
- echiparea tehnico-edilitară;

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În urma Studiului Pedologic elaborat concomitent cu Planul Urbanistic Zonal s-a emis Decizia Direcției de Agricultură Dolj .

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

În Planul Urbanistic General Craiova zona unde se propune realizarea de locuințe este parțial încadrată în extravilanul Craiovei.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Plantațiile existente situate în partea de Est a zonei studiate, plantații ce fac parte din plantație de protecție a centurii de nord, nu va fi afectată, de asemenea se vor prevedea spații verzi în incinta fiecărei parcele.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- **Organizarea circulației rutiere**

Organizarea circulației în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

Accesul la zonă se face din rețeaua de străzi care debusează în Municipiul Craiova, respectiv str. Drumul Muntenilor.

Se impune astfel pentru zona respectivă, reglementarea unei trame stradale compusă din străzi de categoria a III-a care să asigure accesul la parcelele propuse.

- **Profiluri transversale caracteristice**

Alcătuirea profilelor transversale s-a făcut în conformitate cu STAS-urile 10144/3,5,6 care stabilesc elemente geometrice ale străzilor, calculul capacității de circulație și intersecțiile de străzi, precum și cu STAS 10.144/1 privind profilurile transversale pentru străzi.

Concomitent s-a ținut seama și de posibilitățile existente în teren, de defecțiunile necesare pentru realizarea profilelor, căutându-se echilibrul între necesar și disponibilitate.

În funcție de importanța lor în rețeaua stradală propusă, de categoria arterelor, s-au stabilit profilele transversale aferente, conform normativelor în vigoare.

În cazul traseelor nou create prin reparcelări se va utiliza profilul 3 cu străzi de categoria III-a, având trotuare de 1,00 ml.

Toate noile circulații ce se vor crea, se vor realiza în strictă conformitate cu Regulamentul General de Urbanism.

Astfel, în zonă vor fi următoarele:

a) străzi de categoria a III-a - colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 1 pentru străzile Drumul Muntenilor și strada propusă pentru parcelare;

- **Transport în comun**

În prezent în zona studiată nu există trasee de transport în comun.

Prin dezvoltarea zonei construite și creșterea populației din zonă, probabil se va impune necesitatea înființării unor noi linii de transport în comun care să preia populația din zonă spre principalele centre de interes.

Transportul în comun în zonă, se va putea dezvolta și pe alte trasee odată cu modernizarea străzilor. Acest aspect este conceput a se realiza ținând seama de:

- rețeaua de transport existentă;
- trama stradală propusă;
- fluxurile de călători.

Soluția transportului în comun ce se va impune va avea în vedere capacitatea de transport oferită, protecția mediului și prețul de cost al exploatarei.

- **Parcaje și garaje**

În cazul zonei destinate construcției de locuințe se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare / garare pe loturile proprii;

- **Intersecții**

În cadrul zonei studiate, intersecțiile importante sunt:

a) intersecții între străzi de categoria a III-a, aceste intersecții vor fi amenajate cu racordare circulară având raza de 9 m la intersecția dintre strada propusă pe terenul parcelat, atât pentru intrare cât și pentru ieșire la virajul de dreapta.

Toate intersecțiile vor fi amenajate și marcate corespunzător.

- **Semaforizări**

În cazurile când circulația în intersecție este redusă, aceasta se poate desfășura în mod liber.

În zona nu se prevăd semaforizări cu semnale luminoase, intersecțiile vor fi reglementate cu semne de circulație STOP.

În cazul în care fluxul de circulație nu poate fi asigurat cu aceste reglementări, se vor amplasa semnale luminoase, în baza unui studiu de trafic amănunțit.

Practic se impune semnalizarea luminoasă la intersecții, în cazul când circulația depășește 6 - 7 vehicule pe minut, respectiv 400 vehicule pe oră și bandă de circulație.

- **Organizarea circulației pietonale**

Străzile existente și preluate în vederea modernizării precum și cele nou create sunt prevăzute cu trotuare de lățimi corespunzătoare în funcție de categoria străzii și de posibilitățile de execuție având în vedere că zona este parțial construită.

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

- **Sistematizare verticală**

Diferențele de nivel din perimetrul zonei studiate, în cea mai mare parte a ei, sunt neesențiale, astfel încât modernizarea străzilor existente și a celor proiectate, nu implică mișcări importante de terasamente, iar declivitățile sunt mult sub cele maxime admisibile.

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

- declivități acceptabile pentru acces locale la construcții;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- asigurarea unui ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje etc. rezolvate în plan și pe verticală în condiții de eficiență estetică și economică.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- **ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Zonificarea funcțională prezentată în planșa "Reglementări urbanistice" propune reglementare zonei astfel ca în zona studiată vor coexista și colabora:

- zona de locuințe colective cu regim mic de înălțime S+P+3
- zona de comunicație rutieră și amenajări aferente;

- **Zona de locuințe colective cu regim mic de înălțime S+P+3**

Zona de locuit cuprinde zona locuințelor S+P+3 etaje și totalizează o suprafață reglementată de 1,23 ha. **În această zonă sunt permise și funcțiuni complementare cum ar fi servicii de mică importanță (spații comerciale sau alimentație publică sub 100mp, farmacii, spații birouri, spații mici de depozitare, etc).**

Planul urbanistic zonal face următoarele propuneri:

- stabilește regimul de aliniere al construcțiilor
- stabilește regimul de înălțime maxim
- stabilește amplasamentele pentru construcții noi
- stabilește procentul de ocupare maxim și coeficientul de utilizare maxim al terenului, specific regimului de înălțime.

În cadrul prezentului P.U.Z. sunt prezente următoarele subzone funcționale având următoare caracteristici:

UTR 1- LM 1: POT maxim 40%, CUT maxim = 1,60 și regim de înălțime maxim S+P+3.

H max. cornisa/atic = 14.00 m

- **Zona de comunicare rutiera și amenajări aferente**

Zona de comunicare rutiera și amenajări aferente este reprezentată prin terenurile ocupate de traseele străzilor existente și propuse. La acestea se adaugă trotuarele, dimensionate în funcție de importanța străzii și de prevederile normativelor în vigoare.

Ponderea zonei circulațiilor carosabile, precum și a circulației pietonale este evidențiată în bilanțul teritorial existent și propus.

- **BILANȚ TERITORIAL**

	EXISTENT		PROPUS	
	HA	%	HA	%
TOTAL ZONA STUDIATA	1.23	100.00	1.23	100.00
INTRAVILAN	0.64	50.03	1.23	100.00
EXTRAVILAN	0.59	49.97	0.00	0.00

	EXISTENT		PROPUS	
	HA	%	HA	%
TOTAL ZONA STUDIATA	1.23	100.00	1.23	100.00
TEREN CARE A GENERAT PUZ	0,94	76,42	0,94	76,42
din care IN INTRAVILAN	0.49	39.84	0.94	76.42
și EXTRAVILAN	0,45	36,58	0,00	0,00

ZONA FUNCTIONALA		EXISTENT		PROPUS	
		HA	%	HA	%
1	TOTAL ZONA STUDIATA	1.23	100.00	1.23	100.00
2	ZONA LOCUINTE COLECTIVE REGIM MIC DE INALTIME P+3	0.00	0.00	0.72	58.54
3	ZONA CAI DE COMUNICATIE	0.38	30.89	0.51	41.46
	Din care : Circulatii rutiere	0.37	30.08	0.40	32,52
	Circulatii pietonale	0.01	0,81	0.11	8.94

- **INDICI URBANISTICI**

Principalii indici urbanistici maximi propuși pe zone funcționale sunt:

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zona de locuințe colective cu regim mic de înălțime S+P+3	40%	1,60
UTR 1 - LM 1	40%	1,60

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

• ALIMENTARE CU APĂ

Pentru zona studiata se va extinde rețeaua de apa existenta in zona pentru aprovizionarea populatiei din aceasta zona.

Conductele de apa vor fi pozate pe trama stradala propusa, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect intr-o etapa ulterioara.

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, exploatarii lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare. Din prescripțiile acestui STAS precum și 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 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

Pentru zona studiata se va extinde rețeaua de canalizare pentru evacuarea apelor uzate de la populatia prezenta in aceasta zona precum și pentru evacuarea apelor pluviale din aceasta zona.

Conductele de apa vor fi pozate pe trama stradala existenta si propusa, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect intr-o etapa ulterioara.

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, exploatarii 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 apa.
- 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.

Nota: Pana la realizarea rețelelor de alimentare cu apa si canalizare de catre Primaria Municipiului Craiova pe strada propusa, autorizarea constructiilor din zona studiata se va face provizoriu cu put forat pentru alimentarea cu apa si cu bazin vidanjabil pentru canalizarea locuintelor.

• ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Reteaua de energie electrica va fi pozata pe trama stradala existenta si propusa.

Pentru asigurarea necesarului de energie electrica pentru locuintele propuse se va realiza un calcul de consum de energie electrica intr-o faza ulterioara de proiectare. Propunerea va fi avizata de S.C. CEZ Distributie S.A.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

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

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

Distanțele față de rețelele tehnico-edilitare LES sunt precizate în Ordinul ANRE nr. 4 / 2007

conform anexei 5b. Aceste distanțe sunt următoarele:

- distanța față de - rețelele de apă și canalizare	- pe orizontală 0,50 m
	- pe verticală 0,25 m
- termice, apă fierbinte	- pe orizontală 1,50 m
	- pe verticală 0,50 m
- drumuri	- pe orizontală 0,50 m
	- pe verticală 1,00 m
- gaze	- pe orizontală 0,60 m
	- pe verticală 0,25 m
- fundații de clădiri	- pe orizontală 0,60 m.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice ș.a.) se va consulta un proiectant de specialitate și se aviza proiectul de către S.C. CEZ Distribuție S.A.

• TELECOMUNICAȚII

Rețeaua de telecomunicații va fi pozată pe trama stradala existentă și propusă. Pe traseul cablurilor interurbane și fibra optică existente se vor crea culoare de protecție de 3 m (stânga, dreapta).

Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocală clasice suplimentare, precum și servicii moderne (internat, transmisii de date de mare viteză, circuite, închiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.).

În fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea rețelilor subterane și aeriene în vederea respectării normativelor în vigoare.

Instalarea cablurilor telefonice în canalizație, săpătură sau aerian nu prezintă un pericol pentru sănătatea oamenilor și nici nu influențează în mod direct sau indirect protecția mediului ambiant.

• ALIMENTARE CU CALDURA

Toate construcțiile existente și propuse în zona vor avea centrale termice proprii instalate numai după realizarea unui proiect de specialitate.

• ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la conductele de gaze naturale propuse pe trama stradala existentă și propusă în zona cu acordul S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L., pe baza unor documentații tehnice specifice întocmite de persoane de specialitate autorizate.

Secțiunea precum și traseul conductelor vor fi studiate într-o fază ulterioară de proiectare.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

În 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, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele :

- 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

În 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

• GOSPODĂRIE COMUNALA

Dupa reglementarea zonei propuse, Compania de salubritate va asigura evacuarea deseurilor precum și transportarea acestora la groapa de gunoi a orașului în baza unui contract întocmit cu fiecare proprietar în parte.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

În zona studiată nu vor exista activități industriale care să genereze poluare fonică, a apei, a aerului ori a solului.

In faza de realizare construcției se vor respecta măsurile cerute prin studiu geo-hidrologic

Trebuie menționat că zona nu dispune de valori de patrimoniu.

În zonă nu sunt factori de risc natural.

În zona reglementată în prezentul PUZ se va respecta Regulamentul General de Urbanism art. 34, anexa 6 ce prevede următoarele valori minime de spații verzi astfel:

1) 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.

2) 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 2 m²/locuitor.

Toate construcțiile vor fi racordate la rețeaua tehnico-edilitară existentă. Se va putea de asemenea ca utilitățile să fie realizate și individual cu fosa septică, put forat până la extinderea rețelei tehnico-edilitare.

Pentru zona studiată, în faza de proiectare ulterioară, se vor respecta pentru circulațiile propuse, normele privind scurgerea apelor pluviale, realizarea rigolelor. Pentru construcții se vor asigura racordurile la utilitățile din zonă.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Tabelul prezentat, evidențiază obiectivele de utilitate publică propuse a se realiza în zona studiată.

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	National	Județean	Local	suprafata	lungime
INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII					
GOSPODARIE COMUNALA					
CAI DE COMUNICATIE					
Realizare strazi cat. a III-a			X	3703,85m ²	587 m
INFRASTRUCTURA MAJORA					

Salcarea, protejarea si punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice					
Salvarea, protejarea si punerea în valoare a parcurilor si rezervatiilor naturale, a monumentelor naturii					
Sisteme de protectie a mediului					
Apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala					

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

- **Terenuri proprietate publică**

Domeniul public prezent în zona studiată include terenurile ocupate de străzi si trotuare.

- **Terenuri proprietate privată a primăriei**

Nu exista terenuri proprietate privata a Municipiului Craiova in zona studiată.

- **Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice**

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

- **DETERMINAREA CIRCULATIEI TERENURILOR INTRE DETINATORI**

Reorganizarea intersecțiilor, crearea si redimensionarea străzilor pentru trafic necesită transferul unor terenuri aflate în proprietate privată în domeniul proprietății publice. Suprafata de teren afectata de modernizarea tramei stradale si de crearea unor noi drumuri, va trece din domeniu privat in domeniu public.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale.

Organizarea reglementata in acest PUZ se adapteaza tramei stradale existente, a utilitatilor existente precum si propunerile de strazi.

Costurile ce vor fi suportate de investitorului privat constau in racordarea la utilitatile existente in zona precum si cedarea terenului pentru realizarea strazii in vederea parcelarii.

Costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale sunt cele de modernizare a strazii Drumul Muntenilor prin realizarea trotuarelor, precum si realizarea strazii propuse si realizarea utilitatile tehnico-edilitare. Suprafata totala de circulatii auto si pietonale propuse pentru reglementare este de 5116.70 m².

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul urbanistic zonal are în vedere organizarea armonioasă a zonelor funcționale în teritoriul studiat, asigurarea legăturilor între subzonele funcționale din zona studiate.

Totodată s-a avut în vedere rezervarea terenurilor pentru realizarea în perspectivă a unor obiective de interes public, pentru rezolvarea circulației - funcțiunea principală din zona studiată.

Planul urbanistic zonal cuprinde și Regulamentul de urbanism care explică și detaliază sub forma unor prescripții (permisiuni - restricții) Planul urbanistic zonal în vederea aplicării acestuia.

După aprobarea sa la nivelul Consiliului Local, Planul urbanistic zonal devine act cu autoritate administrativă, asigurând condițiile materializării propunerilor.

Desfășurarea în continuare a proiectării are în vedere:

- elaborarea planurilor urbanistice de detaliu pentru obiective din zonă;
- elaborarea studiilor de specialitate pentru dezvoltarea echipării tehnico-edilitare.

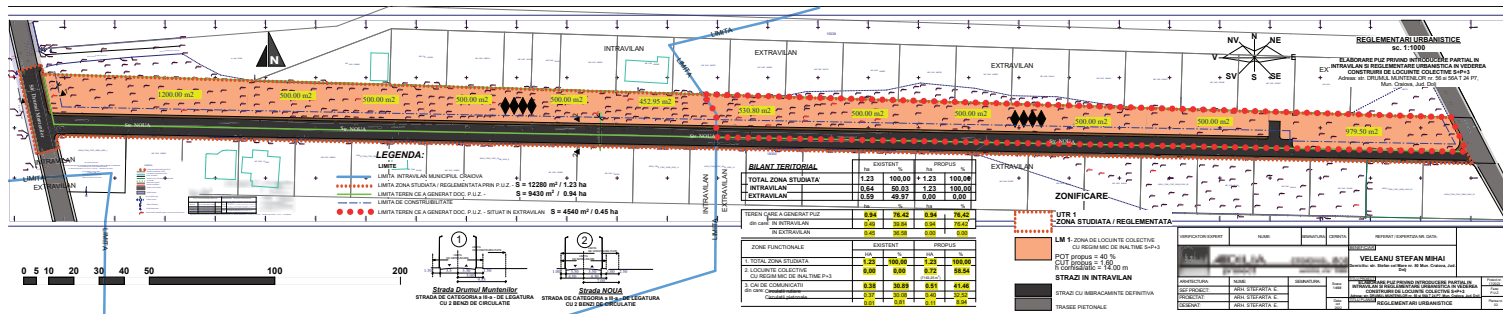
Dupa avizarea de către toți factorii interesați locali, Planul urbanistic zonal va fi aprobat de către toți factorii interesați locali, Planul urbanistic zonal va fi aprobat de către Consiliul Local al

municipiului Craiova.

Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local, aprobate, capătă valoare juridică, oferind instrumentele de lucru necesare administrației locale și diverșilor solicitanți ai autorizațiilor de construire. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal și Regulamentul aferent va fi de 10 ani.

Intocmit,
Arh Stefarta Emilian





LEGENDA:
 LIMITE
 LIMITE INTERVILAN MANCIPTĂ COMUNĂ
 LIMITE ZONA STUDIATĂ / REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z. S = 12280 mp / 1.23 ha
 LIMITE TEREN DE AGENSIAZĂ DOOC P.U.Z. S = 8439 mp / 0.84 ha
 LIMITE DE CONSTRUIBILIZATE
 LIMITE TEREN DE AGENSIAZĂ DOOC P.U.Z. - SETURĂ ÎN EXTRAVILAN S = 4540 mp / 0.45 ha

BALANȚ FECTOPIAL

	EXISTENT	PROIECT
TOTAL ZONA STUDIATĂ	1.23	100.00
INTRAVILAN	0.64	50.93
EXTRAVILAN	0.59	49.07

TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	EXISTENT	PROIECT
IN INTRAVILAN	0.64	76.42
IN EXTRAVILAN	0.59	0.59

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT	PROIECT
TOTAL ZONE STUDIATĂ	1.23	100.00
1. ZONE COLECTIVE	0.00	0.00
2. ZONE DE HAL-TIME P-3	0.00	0.00
3. C.A. DE CONSTRUCȚII	0.64	30.89
4. C.A. DE VERDE	0.00	0.00
5. C.A. DE ALTE DESTINAȚII	0.59	69.11

ZONIFICARE
 1. ZONA STUDIATĂ / REGLEMENTATĂ
 2. ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE
 3. ZONA DE HAL-TIME P-3
 4. ZONA DE CONSTRUCȚII
 5. ZONA DE VERDE
 6. ZONA DE ALTE DESTINAȚII

PROIECTANT	NUME	ADRESA	PROIECT	REPERTELE SUPERVIZORUL SAU
VELEANU STEFAN MIHAI				

PROIECTANT	NUME	ADRESA	PROIECT	REPERTELE SUPERVIZORUL SAU
VELEANU STEFAN MIHAI				