

<p>S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L. Str. Unirii, nr. 196, M un. Craiova, jud. Dolj</p>	<p>ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE PARTIALA IN INTRAVILAN SI REGLEMENATARE URBANISTICA ZONA DRUMUL CORNESULUI CENTRURA DE NORD IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE S+P+2</p> <p>Adresa: str. DRUMUL CORNESULUI nr. 84, Mun. Craiova, Jud. Dolj Beneficiar: ZAMFIR DUMITRU Domiciliul: Proiect: nr. 20/2022 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	6
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.	8
3.7.	PROTEȚIA MEDIULUI.....	11

• 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 PENTRU INTRODUCERE PARTIALA IN INTRAVILAN SI REGLEMENATARE URBANISTICA ZONA DRUMUL CORNESULUI CENTRURA DE NORD IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE S+P+2

Data elaborării: 08.02.2023

- **Adresa:** DRUMUL CORNESULUI nr. 84, Mun. Craiova, Jud. Dolj
- **Beneficiar:** ZAMFIR DUMITRU
- **Domiciliul:**
- **Proiectant:** S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L. – Arh. Stefarta Emilian
- **Proiect:** nr. 20/2022
- **Faza:** P.U.Z.

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării de elaborare P.U.Z. pentru **INTRODUCERE PARTIALA IN INTRAVILAN SI REGLEMENATARE URBANISTICA ZONA DRUMUL CORNESULUI CENTRURA DE NORD IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE S+P+2**

- Constă în reglementarea terenului ce a generat documentatia P.U.Z. care în prezent conform P.U.Z. B.V.3 aprobat cu HCL nr. 38/2002 ampasamentul este afectat in totalitate de strada propusa prin PUZ. Pentru terenul ce a generat documentatia P.U.Z se va propune destinația de zonă locuințe individuale mici cu un regim maxim de înălțime de S+P+2, reglementarea DRUMUL CORNESULUI nr. 84, Mun. Craiova, Jud. Dolj, precum si strada de acces, cu reglementarea aliniamentului si a limitei de constructibilitate.

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propun următoarele obiective principale:

- stabilirea condițiilor de construire in zonă
- **introducerea în intravilan a unei suprafețe de 130 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;
- o reglementare corespunzatoare a circulatiilor;
- organizarea structurii funcționale și a cadrului arhitectural-urbanistic;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T. și C.U.T.)
- asigurarea echipării edilitare a zonei;
- statutul juridic și circulația terenurilor;

. Suprafata care a generat PUZ de 12048.00 mp din acte si 12359.00 din masuratorilor – din care 12229 mp teren intravilan si 130 mp extravilan , a fost inclusa in zona studiata prin P.U.Z., avand adresa str Drumul Cornesului nr.84 (fost T12, P18 ; 21 ; 21/1) jud Dolj cu Nr. topografic: 241259 conform extras cf nr, 241259 din 12.01.2023 , Proces Verbal de Receptie nr. 1167 / 2023 si ridicare topo atasata.

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 prin Proces Verbal de Receptie nr. 1167 / 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 apartinand titularului .

Suprafata de teren detinuta de beneficiar totaliza 12048.00 mp din acte si 12359.00 mp din masuratori – din care 12272 mp teren intravilan si 130 mp extravilan.

Prin avizul de oportunitate se stabileste zona ce se va studia si reglementa in suprafata totala de 1.55 ha. Din aceasta suprafata 0.25 ha 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 **350 mp** drum

SITUATIE PROPUSA Caile de comunicatie vor ocupa 4797.77 mp din care 4170.34 mp strazi + 627.43 mp 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 studziata 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 Cornesului, pana in proximitatea Centurii de Nord – Craiova (DN 65F).

Suprafata zonei studiate / reglementate în Planul Urbanistic Zonal este de 1.55 ha din care suprafata existenta in intravilan este de 1.30 ha si 0.25 ha extravilan si este delimitata zona astfel:

- la nord – Teren proprietate privata
- la est – Ocolitoare Est
- la sud – Teren proprietate privata
- la vest – Str. Drumul Cornesului si teren proprietate privata

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

In ceea ce priveste dezvoltarea specificam faptul ca in zona studziata se doreste realizarea unor locuinte individuale cu regim de inaltime maxim S+P+2 .

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 in partea de Est si str. Drumul Cornesului 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 +11⁰C;
- 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:

Ag = 0,20

Tc = 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 vestic al Centurii de Nord Craiova.

- **Căile de comunicație - situația existentă**

Circulația principală din zona studiată se desfășoară pe str. Drumul Cornesului strada de categoria a III-a de legatură.

Accesul la proprietăți se face parțial din drum de exploatare 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 funcțiilor 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 Cornesului.

- **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 Cornesului.

- **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.

- **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 Cornesului.

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 defazafectările 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 1 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 strazile Drumul Cornesului și strazile propuse;

- **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 exploataării.

- **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 amanunțit.

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 accese 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 reglementarea zonei astfel ca în zona studiată vor coexista și colabora:

- zona de locuințe individuale cu regim înalt S+P+2
- zona de comunicație rutieră și amenajări aferente;

- **Zona de locuințe individuale cu regim de înalt S+P+2**

Zona de locuit cuprinde zona locuințelor S+P+2 etaje și totalizează o suprafață reglementată de 1.55 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 35%, CUT maxim = 1,05 și regim de înălțime maxim S+P+2.

H max. cornișă/atic = 12.50 **ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE PARTIALĂ ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ ZONA DRUMUL CORNESULUI CENTRURA DE NORD ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE S+P+2**

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

Zona de comunicare rutieră 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	1.55	100.00	1.55	100.00
INTRAVILAN	1.30	83.87	1.543	99.55
EXTRAVILAN	0.25	16.13	0.007	0.45

ZONA FUNCȚIONALĂ		EXISTENT			PROPUS		
		HA	mp	%	HA	mp	%
1	TOTAL ZONA STUDIATA	1.55	15500	100.00	1.55	15500.00	100.00
2	ZONA LOCUINTE REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME S+P+2	0.00	0.00	0.00	1.06	10632.05	68.59
3	TEREN EXTRAVILAN	0.25	248.21	16.13	0.007	70.18	0.45
4	ZONA CAI DE COMUNICATIE	0.035	350.68	2.26	0.48	4797.77	30.96
	Din care : Circulații rutiere	0.035	350.68	2.26	0.42	4170.34	26.91
	Circulații pietonale	0.00	0.00	0,00	0.06	627.43	4.05

- **INDICI URBANISTICI**

Principalii indici urbanistici maximi propuși pe zone funcționale sunt:

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zona de locuințe individuale cu regim de înălțime S+P+2	35%	1,05

UTR 1 - LM 1

35%

1,05

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

• ALIMENTARE CU APĂ

Pentru zona studiată se va extinde rețeaua de apă existentă în zona pentru aprovizionarea populației din această zonă.

Conductele de apă vor fi pozate pe trasa strădala propusă, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară.

Condiții de protecție a echipării 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 eficientă, 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 intersecție 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 studiată se va extinde rețeaua de canalizare pentru evacuarea apelor uzate de la populația prezentă în această zonă precum și pentru evacuarea apelor pluviale din această zonă.

Conductele de apă vor fi pozate pe trasa strădala existentă și propusă, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară.

Condiții de protecție a echipării 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 eficientă, 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 intersecție 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.

Nota: Pana la realizarea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare de către Primăria Municipiului Craiova pe strada propusă, autorizarea construcțiilor din zona studiată se va face provizoriu cu put forat pentru alimentarea cu apă și cu bazin vidanjabil pentru canalizarea locuințelor.

• ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Reteaua de energie electrică va fi pozată pe trasa strădala existentă și propusă.

Pentru asigurarea necesarului de energie electrică pentru locuințele propuse se va realiza un calcul de consum de energie electrică într-o fază ulterioară de proiectare. Propunerea va fi avizată de S.C. CEZ Distribuție S.A.

Condiții de protecție a echipării 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

Reteaua 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 rețelelor 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

redușă 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 deșeurilor 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	suprafața	lungime
INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII					
GOSPODARIE COMUNALA					
CAI DE COMUNICATIE					
Realizare strazi cat. a III-a			X	8407.49m ²	934 ml
INFRASTRUCTURA MAJORA					
Salcarea, protejarea si punerea in valoare					

A monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice					
Salvarea, protejarea si punerea in 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. Suprafața 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 Cornesului 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 8407.49m².

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