

**PUZ -REGLEMENTAREA ZONEI SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINTE INDIVIDUALE P+2
- PRIMA VERSIUNE A PLANULUI-**

**BENEFICIAR – MATEIȚĂ ADRIAN NICOLAE
ÎNTOCMIT: Avocat Ofelia POPESCU**

CUPRINS

- **MEMORIU GENERAL**

1. INTRODUCERE3
 - 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI3
 - 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII3
 - 1.3. SURSE DOCUMENTARE.....3
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII4
 - 2.1. EVOLUȚIA ZONEI4
 - 2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE4
 - 2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE4
 - 2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL4
 - 2.5. CIRCULAȚIA5
 - 2.6. OCUPAREA TERENURILOR.....5
 - 2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ.....6
 - 2.8. PROBLEME DE MEDIU.....7
 - 2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI7
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ7
 - 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE7
 - 3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL7
 - 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL8
 - 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI8
 - 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.....9
 - 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE10
 - 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI12
 - 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....13
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....14
5. ANEXE
 - Încadrare în teritoriu
 - Încadrare pe suport aerofotografic
 - Situația existentă
 - Reglementări urbanistice
 - Profile caracteristice ale strazilor
 - Reglementări - echipare edilitară
 - Ilustrare urbanistica
 - Studiu de circulație

PUZ -REGLEMENTAREA ZONEI SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE
INDIVIDUALE P+2
MUNICIPIUL CRAIOVA, ALEEA 2 MĂLINULUI NR.16, JUDEȚUL DOLJ

1. **INTRODUCERE**

1.1. **DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

Denumirea lucrării: **PUZ pentru REGLEMENTAREA ZONEI SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE P+2
- PRIMA VERSIUNE A PLANULUI-**

- **Adresa:** Aleea 2 Malinului nr. 16, Mun. Craiova, Jud. Dolj
- **Beneficiar:** MATEITA ADRIAN NICOLAE
- **Domiciliul:**
- **Proiectant:** S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L. – Arh. Ștefăruță Emilian
- **Proiect :** 61/2021
- **Data elaborării:** FEB 2023
- **Faza P.U.Z.**

1.2. **OBIECTUL LUCRĂRII**

Obiectul lucrării de elaborare P.U.Z. ce privește **REGLEMENTAREA ZONEI SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE 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 situat in zona de protectie retele de inalta tensiune LEA 20 kV 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 Aleea 2.Malinului, nr. 16 Craiova, Jud. Dolj, strada de acces, reglementarea aliniamentului si a limitei de construibilitate.

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propun următoarele obiective principale:

- o reglementare corespunzătoare a circulațiilor;
- 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 de 6212 mp – teren intravilan , a fost inclusa in zona studiata prin P.U.Z., cu Nr. Cadastral : 229134 conform ridicarii topo atasata.

1.3. **SURSE DOCUMENTARE**

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului Craiova;
- Ridicări topografice în zonă extrase din cadastrul Craiovei precum și măsurători vizate O.C.P.I.;

Alte surse de informații utilizate în cadrul Planului Urbanistic Zonal sunt:

- Încadrare în teritoriu emisă de Primăria Municipiului Craiova;

- Studiu aerofotografic - sursa Google Earth.
- Ridicare topografica vizata O.C.P.I. a zonei studiate in cadrul P.U.Z.
- Vizita pe teren.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul ce a generat documentatia P.U.Z. este in suprafata de 6212 mp si este neconstruit și neamenajat.

Prin prezenta documentație se propune reglementare urbanistica în vederea parcelarii si construirii de locuințe cu un regim maxim de înălțime P+2 pe terenul de 6212 mp ce a generat documentatia P.U.Z. precum si pentru terenurile din zona studiata ce insumeaza in total o suprafată de 0.62 ha situate în Municipiul Craiova, Aleea 2 Malinului nr. 16.

Suprafața zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal este de 0.62 ha și este delimitată zonal astfel:

- la Nord – Aleea 2 Malinului
- la Est – Drum exploatare
- la Sud –SNP Petrom si teren arabil;
- la Vest – teren liber constructii

Conform PUZ BV3 aprobat cu HCL nr.38 din 2002 UTR Lc17 amplasamentul este situat in zona verde de protectie (retele utilitate publica) LEA 20 KV,

Avizul de oportunitate nr 9 / 17.05.2023 ne pune in vedere urmatoarele :

Conf Legii nr 135 din 2014 pentru completarea art.18 din Legea nr 24 din 2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor “ terenurile inscrise in carte funciara ca fiind in categoria curti constructii , terenuri ce se afla in proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice , nu pot fi inventariate sau declarate ca spatii verzi in sensul legii decat dupa indeplinirea procedurii de expropriere conform legislatiei in domeniu”.

Terenul in prezent este liber de constructii. Nu exista un POT sau CUT stabilit anterior.

Exista pe teren o linie de inalta tensiune ce presupune o zona de protectie, zona pe care nu se poate construi. Pe traseul respectivei linii de inalta tensiune am amplasat calea rutiera si pietonala de acces la loturile create. Acest gen de amenajari nefiind restrictionat de existenta retelei electrice.

2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

În ceea ce privește dezvoltarea, specificăm faptul că în zona studiată se dorește realizarea unor locuințe individuale cu regim de înălțime maxim P+2.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

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

- la Vest : teren proprietate privata liber de constructii si in plan secund str Malinului,
- la Sud : Societate Comerciala si teren arabil si in plan secund str Prelungirea Teilor,
- la Est : str. Maslinului
- la Nord : Aleea 2 Malinului.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Relief**

Zona este situată pe terasa medie a Jiului, in partea de Est a Municipiului Craiova.

- **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:

Ag = 0,20g

Tc = 1,0 secunde perioadă de colț.

2.5. CIRCULAȚIA

- **Date generale**

Zona studiată reprezintă teritoriul din cadrul Municipiului Craiova, amplasat în partea de Nord-Est a orasului.

- **Căile de comunicație - situația existentă**

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

Accesul la proprietăți se face din aleea 2 Malinului și str Maslinului, precum și din alea interioara, strada de categoria IV-a, ce urmează să se realizeze.

Disfuncționalități

Din analiza situației existente, reies următoarele:

- Trama stradală existentă în stare de degradare ce nu corespunde caracteristicilor geometrice;
- zone lipsite de echipare tehnico-edilitară;
- accese carosabile necorespunzătoare în zona studiată;
- lipsa spațiilor verzi destinate plantațiilor de protecție.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

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

Principalele funcțiuni - propuse în teritoriul studiat sunt:

- zonă locuințe individuale cu regim maxim de înălțime P+2;
- zonă de comunicație rutieră și amenajări aferente;
- **Zona de locuințe individuale cu regim maxim de înălțime P+2 este formată dintr-o suprafață de 0.487 ha.**
- **Zona de comunicație rutieră și amenajări aferente este reprezentată de partea carosabilă a Aleea 2 Malinului și str. Maslinului și alea nou realizată este formată dintr-o suprafață de 0,134 ha.**

Total zona studiată și reglementată este de 6212.00 mp conform solicitare aviz de oportunitate.

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

În prezent, terenul studiat are categoria de folosință teren arabil. Terenul se afla în intravilan și este proprietate privată.

Suprafața terenului studiat este de 6,212 mp din acte și din măsurători și este liber de sarcini.

Bilanțul existent al terenului studiat este următorul:

suprafață construită existentă = 0mp

POT= 0%

CUT= 0%

Conform P.U.Z B.V.3 aprobat cu HCL nr. 38/2002 amplasamentul este situat în zona de protecție rețele de înaltă tensiune LEA 20 kV Pentru terenul ce a generat documentația P.U.Z se va propune destinația de zonă locuințe individuale mici cu un regim maxim de înălțime de S+P+2, reglementarea Aleea 2.Malinului, nr. 16 Craiova, Jud. Dolj, strada de acces, reglementarea aliniamentului și a limitei de constructibilitate.

- **Aspecte calitative**

Din punct de vedere calitativ, terenul este liber de construcții iar în zona sunt construite imobile familiale, terenul supus analizei fiind înconjurat de imobile, zona fiind de construcții.

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

În zona studiată este asigurată de serviciul de salubritate a orașului.

În prezent, în zona studiată nu există spații verzi nici amenajate și nici neamenajate.

- **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 sunt racordați la rețeaua orașului existentă în zonă, pe str. Maslinului și care dispune de rezerve pentru noi consumatori.

- **CANALIZAREA**

Zona studiată dispune de canalizare pe Str. Maslinului.

Evacuarea apelor uzate menajere de la imobilele învecinate zonei studiate, se realizează prin racordarea la rețeaua de canalizare menajeră a orașului existentă în zonă.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

În zonă există un post de transformare PTA pe str. Prelungirea Teilor la o distanță de aproximativ 250 m față de zona studiată prin P.U.Z., ce asigură alimentarea cu energie electrică zonei studiate prin prezentul P.U.Z.

- **TELECOMUNICAȚII**

Zona dispune de rețele de telecomunicații amplasate pe stalpii existenți pe Str. Malinului și Str. Maslinului. Pe traseul cablurilor interurbane și fibră optică subterane existente se vor crea culoare de protecție de 3 m (stânga, dreapta).

Astfel, în zona sunt oferite servicii de telefonie vocală clasice suplimentare, precum și servicii moderne (internet, transmisii de date de mare viteză, circuite, închiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.).

- **ALIMENTARE CU CALDURĂ**

În zona studiată, încălzirea se face cu centrale termice proprii alimentate de la rețeaua de gaze naturale.

- **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

În zona studiată există rețele de alimentare cu gaze naturale pe Str. Malinului ce poate constitui o sursă de alimentare a noilor consumatori.

- **GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

Zona este asigurată în prezent de serviciul de salubritate a orașului.

- **PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI**

Analiza situației existente evidențiază principalele disfuncționalități:

- aspectul arhitectural - urbanistic al zonei este incipient.
- incompatibilitatea și incomodarea în relațiile dintre circulația carosabilă și pietonală;
- circulația carosabilă defectuoasă cu trasee neamenajate;
- inexistența unei trame organizate în zonă;

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată nu se află pe lista siturilor natural protejate SIT Natura 2000 și nici pe lista zonelor protejate de interes local.

Terenul studiat este situat în zona de protecție rețele de înaltă tensiune LEA 20 kV fiind instituit un anumit regim de protecție, cu retrageri de minim 4,50 m pentru împrejurimi.

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

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Investițiile propuse prin PUZ-ul de față au drept impact direct ridicarea nivelului de utilizare a zonei.

Planul Urbanistic Zonal are ca principală majorarea CUT și reorganizarea zonei luate în studiu în vederea deschiderii zonei pentru construcții de locuințe noi:

- reglementarea indicilor urbanistici;
- zona de locuințe cu regim maxim de înălțime P+2 ;
- 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 geotehnic, amplasamentul este relativ plan din punct de vedere morfologic, iar stratul de pamant prospectat de la suprafața (0-6 m) este bun pentru fundare, de asemenea este stabil din punct de vedere al stabilității la alunecare și este constituit din strat vegetal și umplutura nisip-praf cafenii pe primii 0,2 m.

Nisipuri fine mijlocii prafoase cafenii galbui plastice consistente cu compresibilitate mare la medie, umede de la 0.2 m în jos.

Orizontul acvifer nu a fost interceptat cu forajul geotehnic la precipitații pot apărea baltiri și infiltrații.

Se recomandă ca în faza de autorizare a viitoarelor construcții, să se realizeze fundații continue armate. În adâncimea de fundare se recomandă a fi de minim 90 cm.

Se va prevedea un sistem de preluare și conducere la canalizare a apelor de suprafață provenite din precipitații și din infiltrații astfel încât acestea să nu poată patrunde în zona perimetrului constructibil, afectând negativ comportarea terenului.

Se va asigura preluarea și îndepărtarea apelor de suprafață provenite din precipitații astfel încât acestea să fie îndepărtate de soclul construcțiilor.

Nu se vor depozita materiale de construcție sau pamant în apropierea săpăturilor pentru a nu produce surpari de maluri.

La proiectare vor fi avute în vedere existența traseelor subterane (conducte, canale, cabluri, etc).

În jurul elevațiilor vor fi construite trotuare etanșe elevațiilor, având o pantă de cca 3-5% spre exterior și umpluturi impermeabile sub trotuare.

Toate umpluturile realizate în apropierea construcțiilor se vor realiza din materiale impermeabile (argile, argile prafoase) sau semipermeabile (nisipuri argiloase).

Adâncimea de îngheț a zonei este de 85 cm conform STAS 6054

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Conform P.U.G. aprobat cu HCL Nr. 23/2000 și prelungit HCL Nr. 543/2018, terenul ce a generat documentația P.U.Z se află în intravilanul Municipiului Craiova, în zona de locuințe cu regim de înălțime P+2, P.O.T. max = 40% și C.U.T. max = 1,20, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea P.U.D./P.U.Z.

Zona studiată prin P.U.Z. se situează în intravilanul Municipiului Craiova.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu există spații verzi sau zonă verde în zona studiată, de asemenea, prin PUZ-ul propus sunt prevăzute spații verzi pentru protecția căilor de comunicații.

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 perimetrare care debusează în Municipiul Craiova, respectiv Str. Malinului, Str. Maslinului – și str. Prelungirea Teilor ce necesită modernizări.

- **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 dezafectările 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.

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

Astfel, în zonă vor fi avute în vedere următoarele circulații:

a) stradă de categoria a III-a **aleea II Malinului și strada Maslinului** propuse pentru modernizare – de acces cu 2 benzi de circulație și trotuare de 1 m pe ambele laturi – având din ax limita de împrejurire 4.50 ml și 9.00 ml limita de constructibilitate precum și

b) o **alee interioară** de acces cu 2 benzi de circulație și trotuare de 1 m pe ambele laturi – având din ax limita de împrejurire la 4.50 ml și 8.00 ml limita de constructibilitate propusă pentru realizare.

- **Transportul 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 să se realizeze 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 în cazul locuințelor individuale cu respectarea RGU și RLU;

- **Intersecții**

NU ESTE CAZUL

- **Semaforizări**

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

În zonă 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 sunt prevăzute cu trotuare de lățimi corespunzătoare în funcție de categoria străzii și de posibilitățile de execuție având în vedere că zona este liberă de construcții.

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

- **Sistematizare verticală**

Diferențele de nivel din perimetrul zonei studiate, în cea mai mare parte a ei, sunt nesemnificative, 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 că în zona studiată vor coexista și colabora:

- zonă de locuințe individuale cu regim mic de înălțime P+2;
- Cai de comunicație rutieră și amenajări aferente;

- **Zonă de locuințe individuale cu regim mic de înălțime**

Zona de locuit cuprinde zona locuințelor P+2 cu înălțime maximă la streasina 10.00m totalizând o suprafață reglementată de 0.62 ha.

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 următoarele caracteristici:

- **LM 1: POT maxim 40%, CUT maxim = 1,20 și regim de înălțime maxim P+2– Hmax. – 10.00 la streasina.**

- **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.

BILANT TERITORIU STUDIAT

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	m ²	%	m ²	%
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	0	0	4866.50	78.34
<i>TEREN NEPARCELAT</i>	6212	100	0	0
<i>CONSTRUCTII LOCUINTE INDIVIDUALE</i>	0	0	4866.50 m ²	78.34
CAI COMUNICATIE SI TRANSPORT	0.00	0.00	1345.50	21.66
<i>CIRCULATII CAROSABILE</i>	0.00	0.00	1012.30	16.30
<i>TROTUARE</i>	0.00	0.00	333.2	5.36
TOTAL TERITORIU STUDIAT	6212	100	6212	100

- **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 mic de înălțime		
LM 1	40%	1,20

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- **ALIMENTARE CU APĂ**

Pentru zona studiată sunt două posibilități de a se va extinde rețeaua de apă din cea mai apropiată stradă echipată cu rețea de apă potabilă, respectiv de pe Str. Maslinului.

Conductele de apă vor fi pozate pe trama stradală 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 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 studiată se va extinde rețeaua de canalizare din strada cea mai apropiată echipată cu rețea de canalizare menajeră de pe Str. Merisorului pentru evacuarea apelor uzate de la populația prezentă în această zonă, iar pentru evacuarea apelor pluviale din această zonă s-a propus o rețea pentru colectarea apelor pluviale pe Str. Merisorului apele pluviale vor fi colectate de către rețeaua de canalizare.

Conductele de canalizare vor fi pozate pe trasa stradală 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, exploatării 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 ELECTRICĂ**

În principiu pentru alimentare cu energie electrică se propune un racord la rețelele existente în zonă, vor fi pozate suprateran.

În această fază de proiectare se estimează un necesar de putere instalată de cca. 150 kW pentru toate eventualele construcții.

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.), documentațiile tehnice se vor realiza de către un proiectant de specialitate iar proiectele se vor aviza de către S.C. CEZ Distribuție S.A.

• **TELECOMUNICAȚII**

Rețeaua de telecomunicații este pozată pe trasa stradală existentă pe stâlpii existenți situați pe Str. Misorului. Pe traseul cablurilor interurbane și fibră 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 (internet, 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 CALDURĂ

Toate construcțiile propuse în zonă vor avea centrale termice proprii alimentate cu gaze naturale sau electrice, instalate numai după realizarea unor proiecte de specialitate.

• ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale a noilor consumatori se va face, în principiu, prin extinderea conductelor de gaze naturale existente pe Str. Maslinului cu acordul S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L., pe baza unor documentații tehnice de specialitate, întocmite de persoane 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.

Nota: Până la realizarea rețelelor de alimentare cu gaze naturale de către Primăria Municipiului Craiova pe strazile propuse reglementării, autorizarea construcțiilor din zona studiată se va face cu combustibil solid sau cu energie electrică.

• GOSPODĂRIE COMUNALĂ

După reglementarea zonei propuse, serviciul public de salubritate Craiova 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

Pentru protecția mediului se vor realiza spații verzi publice de folosință specializată având destinația de culoare de protecție față de infrastructura tehnică. În zona studiată nu vor exista zone industriale care să genereze

poluare fonică, poluare pentru apă, aer sol.

Trebuie menționat că zona nu dispune de valori de patrimoniu.

În zonă nu sunt factori de risc natural.

În subzonele prezente în prezentul P.U.Z. se va respecta Regulamentul General de Urbanism art. 34, anexa 6 ce prevede următoarele valori minime de spații verzi astfel:

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, puț 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.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

DOMENII	CATEGORIE DE INTERES			DIMENSIUNI	
	National	Judetean	Local	suprafata	lungime
INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII					

GOSPODARIE COMUNALA					

CAI DE COMUNICATIE					
Realizare strazi cat. a II-a si a IV-a			x	1520 m ²	283 ml
INFRASTRUCTURA MAJORA					

Salvarea, 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 protectia 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 și trotuare.

○ Terenuri proprietate privată a primăriei

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

○ **Terenuri proprietate privată 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 DEȚINĂTORI**

Reorganizarea intersecțiilor, crearea și redimensionarea străzilor pentru trafic necesită transferul unor terenuri aflate 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 precum și propunerile de străzi.

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 cele de modernizare a aleea 2 Malinului, str. Maslinului și realizare alee interioara respectiv realizare suprafata carosabila și realizare trotuare conform categoriei din care fac parte, de asemenea și a utilităților tehnico-edilitare după aprobarea Planului Urbanistic Zonal în C.L.M.

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 studiată.

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 documentațiilor pentru obtinere Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire;
- elaborarea studiilor de specialitate pentru dezvoltarea echipării tehnico-edilitare.

După 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.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are valabilitatea de 10 ani.

Întocmit,
Arh. Ștefăruță Emilian

Prin av. Ofelia Popescu