S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L.
Str. Unirii, nr. 196,
M un. Craiova, Jud. Dolj

Obiect**: ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE 3 BLOCURI DE LOCUINȚE COLECTIVE P+11E CU PARCARE LA PARTER**
Adresa: str. Sărarilor, Nr. 29A, Mun. Craiova, Jud. Dolj
Beneficiar**: S.C. FRAȚII BACRIZ S.R.L. prin reprezentant BAKRI MAHMOUD**
Sediul: Str. Grigore Pleșoianu, Nr. 3B, Mun. Craiova, Jud. Dolj
Proiect**: nr. 34/2016**
Faza**: P.U.Z.**

BORDEROU

PIESE SCRISE

- **MEMORIU GENERAL**

1. INTRODUCERE 2
1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI 2
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII 2
1.3. SURSE DOCUMENTARE 2
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII 2
2.1. EVOLUȚIA ZONEI 2
2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE 3
2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE 3
2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL 3
2.5. CIRCULAȚIA 3
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 7
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL 7
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI 7
3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI 9
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE 11
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI 15
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ 15
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE 16

- **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

PIESE DESENATE

- 01. Încadrare în teritoriu
- 01a. Încadrare pe suport aerofotografic
- 02. Situația existentă
- 03. Reglementări urbanistice
- 04. Reglementări - echipare edilitară
- 05. Proprietatea asupra terenurilor
- 06. Propunere mobilare urbanistică (Investiție ce a generat doc. PUZ)

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

- **Denumirea lucrării: ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE 3 BLOCURI DE LOCUINȚE COLECTIVE P+11E CU PARCARE LA PARTER**
- **Adresa:** Str. Sărarilor, Nr. 29 A, Mun. Craiova, Jud. Dolj
- **Beneficiar: S.C. FRAȚII BACRIZ S.R.L. prin reprezentant BAKRI MAHMOUD**
- **Sediul: Str. Grigore Pleșoianu, Nr. 3B, Mun. Craiova, Jud. Dolj**
- **Proiectant:** S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L. – Arh. Stefârță Emilian
- **Data elaborării: Noiembrie 2016**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrări de elaborare P.U.Z. constă în organizarea zonei studiate **în vederea reglementării zonificării, privind realizarea a 3 blocuri de locuințe colective P+11E cu parcare la parter, precum și reglementarea zonei pentru modernizarea căii de acces pe teren. Terenul este proprietatea S.C. FRAȚII BACRIZ S.R.L. reprezentată de administratorul BAKRI MAHMOUD conform actului de alipire autentificat cu Nr. 902/18.08.2016.**

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propun următoarele obiective principale:

- modernizarea traseelor și aducerea la dimensiuni corespunzătoare a profilelor transversale;
- asigurarea acceselor terenurilor prin corectarea și asfaltarea traseului existent;
- asigurarea premiselor unei dezvoltări armonioase pe termen mediu și lung a acestei zone având relații concrete cu vecinătățile și cu dezvoltarea întregului oraș, pe principiile dezvoltării durabile;
- amenajarea și reabilitarea spațiilor verzi din zonele de comerț/servicii, de locuire colectivă, dar și în zonele aferente acestora;
- stabilirea condiţiilor de construire pentru toate intervenţiile din zonă.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista documentaţiilor de urbanism întocmite anterior documentaţiei de faţă, este următoarea:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Craiova;
- Ridicări topo în zonă extrase din cadastrul Craiovei;
- Documentație cadastrală pentru terenul studiat.

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

- Încadrare în teritoriu emisă de Primăria Municipiului Craiova;
- Regiile autonome deținătoare ale reţelelor edilitare;
- Studiu aerofotografic - sursa Google Earth.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUŢIA ZONEI

Suprafaţa zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal este de 31.791,00 m^2 (3,17 ha), o zonă cu caracter urban ce prezintă construcții cu destinație de comerț/servicii și o zonă industrială ce nu prezintă un fond construit.

2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

În ceea ce privește dezvoltarea, specificăm faptul că în zona studiată există zone de comerț/servicii și zonă industrială cu fond neconstruit. De asemenea, terenul studiat este situat într-o zonă cu circulație ridicată, datorită poziționării cât și a funcțiunii dominante de comerț și servicii.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se situează în Municipiul Craiova, în partea de Est a localităţii, intersectată de Calea Bucureşti şi Str. Sărarilor, şi este delimitată astfel:

- la Nord – zonă funcțional ă mixtă (locuire individuală, comerț/servicii, industrie - depozitare);
- la Sud – zonă de locuire colectivă (P+10) și comerț/servicii Spitalul Clinicși Boli Infecțioase;
- la Est – cale ferată dezafectată – teren CFR;
- la Vest – fabrică dezafectată Pan Group;

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Relief**

Din punct de vedere morfologic, amplasamentul este plan.

- **Clima**

Temperatura medie anuală la staţia meteorologică Craiova este de 10.8^{o}C, de-a lungul anilor valorile variind între 9.1^{o}C în 1933 şi 12.5^{o}C, în anul 2000. Mersul anual este unul normal pentru zona temperat-continentală, cu media lunară cea mai ridicată în iulie (22.5^{o}C) şi cea mai coborâtă în ianuarie (-2.4^{o}C), rezultând astfel o amplitudine medie anuală de 24.9^{o}C.

Vânturile dominante bat din direcţiile NE (40%) şi SE (23%). Viteza medie a vânturilor este de 2.3-3.1 m/sec. Presiunea de referinţă a vântului este de 0.4 kPa.

- **Condiţii geotehnice**

Teritoriul studiat se situează pe un teren plan.

Conform STAS 6054-77 (”Zonarea după adâncimea de îngheț”, perimetrul investigat corespunde unei valori a adâncimii de îngheț cuprinsă între 70-80 cm (+10…20 cm).

Conform hărții de zonare a încărcărilor date de către zăpadă, amplasamentul în cauză corespunde unei valori normate a încărcării din zăpadă la nivelul solului $s_{0,k}$ = 2.0 kPa.

Nivelul apei subterane este întâlnit în jurul adâncimii de 5.00 m – 5.20 m.

Cei doi parametri seismici ai zonei în cauză, stabiliți conform codului de proiectare seismică P100-1/2013 au valorile:

- accelerația maximă a terenului pentru proiectare ag=0.20g;
- perioada de control/colț a spectrului de răspuns T_C=1.0 s.

2.5. CIRCULAŢIA

- **Date generale**

Zona studiată reprezintă teritoriul din cadrul Municipiului Craiova, amplasat în partea de Est, amplasat pe o arteră principală Calea Bucureşti , ce se intersectează cu o stradă colectoare de categoria a III-a – Str. Sărarilor.

- **Căile de comunicaţie - situaţia existentă**

Circulaţia principală din zona studiată se desfăşoară pe Calea Bucureşti - stradă cu îmbrăcăminte asfaltică în stare bună. Acest drum este satisfăcător atât din punct de vedere al caracteristicilor geometrice (traseu, profil transversal, profil longitudinal etc.), cât şi din punct de vedere al caracteristicilor structurale. Acesta face legătura cu Bulevardul Decebal, cu zona centrală a Municipiului Craiova, cu Aeroportul Internaţional Craiova cât şi cu exteriorul Municipiului Craiova.

Alte străzi de pe care se face accesul la funcţiunile din zonă, sunt Str. Sărarilor situată pe direcţia Nord-Sud ce se intersectează cu Calea Bucureşti, stradă care au în prezent îmbrăcăminte asfaltică în stare bună.

Aleea de acces situată în partea de Est-Vest a zonei studiate, ce reprezintă zona de acces atât pe terenul ce a generat documentaţia P.U.Z cât si accesul pe terenurile aflate în imediata vecinătate, se află într-o continuă degradare fără a avea un profil caracteristic.

- **Disfuncţionalităţi**

Din analiza situaţiei existente, reies următoarele:

- construcţii cu alinierea discontinuă;
- terenuri în stare degradabilă;
- cale de acces nemodernizată;
- lipsa trotuarelor de acces pietonal;
- aleea de acces nu respectă normele privind profilul transversal corespunzător;
- spaţii verzi în stare de degradare;
- incompatibiliate funcţională între zona industrială dezafectată şi zonele de comerţ şi zonele de locuire.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcţiunilor din zonă. Relaţionări între funcţiuni**

Principalele funcţiuni - prezente în teritoriul studiat sunt:

- zonă de comerţ/servicii;
- zonă spaţiilor verzi;
- zonă teren industrial dezafectat - viran;
- zona de comunicaţie rutieră şi amenajări aferente.

Zona de comerţ/servicii amplasată la intersecţia dintre Calea Bucureşti şi Str. Sărarilor, totalizează o suprafaţă de 0,72 Ha . Indicii de urbanism conform documentaţiilor aprobate anterior sunt: P.O.T. = 40,00 % şi C.U.T. = 0,80.

Zona spaţiilor verzi, este reprezentată de zonele spaţiilor verzi publice cu acces nelimitat având destinaţia de fâşii plantate şi totalizează o suprafaţă de 0,08 Ha.

Zona industrială dezafectată – teren viran, are o suprafaţă de 1,48 Ha.

Zona de comunicaţie rutieră şi amenajări aferente, este reprezentată de partea carosabilă de terenul aferent pentru amenajări pietonale, totalizând o suprafaţă de 0,89 Ha.

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

Fondul construit din zona studiată se compune dintr-o construcţie P cu destinaţia de comerţ/servicii.

- **Aspecte calitative**

Construcţia din zona studiată, prezintă un imobil construit în anul 2014, cu structură din beton şi închideri din isopan.

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

Zona dispune în prezent de spații cu destinație de servicii sau comerț - supermarket Lidl.

Asigurarea cu spaţii verzi se rezolvă prin existenţa în interiorul proprietatilor private precum și spațiul verde existent adiacent circulațiilor rutiere.

- **Riscuri naturale**

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAŢIA EXISTENTĂ

- **ALIMENTAREA CU APĂ**

Zona dispune de rețele de alimentare cu apă.

- **CANALIZAREA**

Zona dispune de reţele de canalizare.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

În zona studiată, construcția existentă este alimentată cu energie electrică de la postul de transformare propriu.

- **TELECOMUNICAŢII**

Zona dispune de rețele de telecomunicații.

- **ALIMENTARE CU CALDURĂ**

În zona studiată, construcția ce are ca destinație fiunțiunea de comerț, încălzirea spațiului se face cu centrale termice proprii.

- **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

În zonă există rețea de alimentare cu gaze naturale.

- **GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

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

- **PRINCIPALELE DISFUNCŢIONALITĂŢI**

În urma analizării situației existente, nu au fost remarcate disfuncționalități ale rețelelor edilitare.

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 zonă.

2.9. OPŢIUNI ALE POPULAŢIEI

Planul Urbanistic Zonal are ca principal obiectiv reorganizarea zonei luate în studiu în vederea deschiderii zonei pentru construcţii noi cu destinația de locuire colectivă precum și următoarele probleme remarcate:

- crearea de noi locuințe în zonă;
- modernizarea tramei stradale – aleea de acces;
- reabilitarea spațiilor verzi publice aferente Căii București și crearea de spații verzi special amenajate în zona terenului ce a generat documentația P.U.Z.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Investiția ce a generat documentația P.U.Z. este un ansamblu de construcții alcătuite din 3 imobile cu destinația de locuire colectivă cu un total de apartamente de circa 188, ce au un regim de înălțime de P+11, ce se va amplasa astfel pe terenul cu suprafața a de 6.919,00 mp din măsurători, situat pe Str. Sărarilor la nr. 29A :

- *la o distanță cuprinsă între 1.75 ml și 7.15 ml față de limita de Nord a proprietății;*
- *la o distanță de minim 3.43 ml față de limita de Sud a proprietății;*
- *la o distanță cuprinsă între 5.85 ml și 20.05 ml față de limita de Est a proprietății;*
- *la o distanță de 7.00 ml față de limita de Vest a proprietății;*

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru construcțiile propuse au fost realizate studiile de fundamentare pentru această fază și constau în studiul geotehnic și studiul de însorire pentru amplasament.

În vederea asigurării unui grad maxim de siguranță în execuție și exploatare (S.L.U. și S.L.S.), se vor adopta următoarele măsuri:

- Având în vedere sarcinile importante ale construcţiei (imobil înalt P+11E) transmise terenului de fundare, este evident faptul că soluţia de fundare directă nu se va adopta, putând avea consecinţe grave.
- Soluţia de fundare recomandată pentru prezentul obiectiv este aceea de FUNDAȚIE DE ADÂNCIME PE PILOȚI – RADIER PILOTAT (indirectă / sarcinile construcţiei sunt transmise terenului de fundare prin intermediul piloţilor) sau perna de balast cu o grosime de cca 1,20m sub talpa fundatiei.
- Piloţii vor fi executaţi de aşa manieră încât să ajungă la adâncimea de -14.00 m faţă de cota terenului, în stratul de nisip îndesat bun de fundare.
- Se recomandă piloţi foraţi din beton armat cu tubaj recuperabil.
- Pentru construcţiile mai mici de pe amplasament sau anexe, se poate baza pe o presiune convenţională de 200-250 kPa.

În timpul solstițiului de iarnă, pe data de 22 decembrie, imobilele studiate asigură însorirea imobilelor din zonă, cel puțin 1h 1/2h pe zi pentru camerele de locuit conform OMS nr. 119/2014. după cum este figurat mai jos:

1. Clădiri servicii - P, P+M, P+1, P+2 - Nr. 7 - amplasate în partea de Nord și Nord - Vest - cu Nr. 9, 13 - le sunt asigurate lumină naturală între orele 14:00-17:00

2. Imobilul cu destinația de servicii - P+1 - NR. 15 - amplasat în partea de Vest - i se asigură lumină naturală între orele 11:00-17:00

3. Imobilele cu destinație mixtă - locuire și servicii - P, P+M, P+1 - Nr. 17, 19, 23, 25, 21 și 27 – amplasate în partea de Vest - le sunt asigurate lumină naturală între orele 9:00-17:00

4. Imobilul cu destinația de servicii - P+1 - Nr. 28 - amplasat în partea de Vest - i se asigură

lumină naturală între orele 11:00-17:00

5. Imobilul cu destinația de comerț/servicii - LIDL - P - Nr. 115 - amplasat în partea de Sud - îi este asigurat lumină naturală între orele 9:00-17:00

6. Blocul 1 - P+11 - Nr. 29 A - amplasat în partea de Nord - Vest a terenului - i se asigură lumină naturală astfel:

- partea Vestică - între orele – 13:00-17:00
- partea Estică - între orele – 12:00-13:30
- partea Sudică - îintre orele – 12:00-17:00

7. Blocul 2 - P+11 - Nr. 29 A - amplasat în partea de Nord - Est a terenului - i se asigură lumină naturală astfel:

- partea Vestică - între orele – 14:00-16:00
- partea Estică - între orele – 9:00-13:00
- partea Sudică - între orele - 12:00-17:00

8. Blocul 3 - P+11 - Nr. 29 A - amplasat în partea de Sud a terenului - i se asigură lumină naturală astfel:

- partea Vestică - între orele – 14:00-17:00
- partea Estică - între orele – 9:00-12:00
- partea Sudică - între orele - 12:00-16:00

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Conform Planul Urbanistic General Craiova aprobat cu HCL nr. 23/2000 si prelungit cu HCL nr. 479/2015 zona studiată este încadrată în zona industrială și parțial zonă protecție cale ferată fără stabilirea indicilor urbanistici.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Plantaţiile existente ce prezintă material arboricol din zona studiată vor fi menținute, întreținute și integrate în amenajările speciale ce se vor realiza ulterior.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI

- **Organizarea circulaţiei rutiere**

Organizarea circulaţiei în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual şi de perspectivă, preluând prevederile P.U.G. Municipiul Craiova. Organizarea circulaţiei se mai bazează pe condiţiile de asigurare a acceselor la proprietăţile existente în zonă.

În zonă nu se reglementează noi străzi, trama stradală existentă fiind compusă din străzi de categoria a I-a – Calea București, stradă de categoria a III-a – Str. Sărarilor, precum și două alei de acces de categoria a III-a – ce o sa facă accesul pe terenul ce a generat documentația P.U.Z. - de pe Str. Sărarilor și de pe Calea București, cu un profil transversal necorespunzător ce va fi reglementată.

.

- **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 capacităţii de circulaţie şi intersecţiile de străzi,

precum şi cu STAS 10.144/1 privind profilurile transversale pentru străzi.

Concomitent s-a ţinut seama şi de posibilităţile existente în teren, de dezafectările necesare pentru realizarea profilelor, căutându-se echilibrul între necesar şi disponibilitate.

În funcţie de importanţa lor în reţeaua stradală propusă, de categoria arterelor, s-au stabilit profilele transversale aferente, conform normativelor în vigoare.

a) stradă de categoria a I-a – magistrală cu 6 benzi de circulaţie conform profil tip 1 pentru Calea Bucureşti: limita de construibilitate la 27,00 m, limita de împrejmuire la 19,00 m.
b) stradă de categoria a III-a - colectoare cu 2 benzi de circulaţie conform profil tip 2: limita de construibilitate la 11,00 m, cu limita de împrejmuire la 5,00 m.
c) stradă de categoria a III-a – colectoare cu 2 benzi de circulaţie conform profil tip 3, limita de construibilitate de 5,20 m la Nord și 11,50 la Sud, cu limita de împrejmuire la 4,50 m la Nord și 8,00 m la Sud, ce are ca funcțiune accesul pe teren de pe Str. Sărarilor.
d) stradă de categoria a III- a – colectoare cu 2 benzi de circulaţie conform profil 4, cu limita de împrejmuire la 4,50 m la Vestși 4,50 m la Est, ce are ca funcțiune accesul pe teren de pe Calea Bucureşti.

- **Transportul în comun**

În prezent în zona studiată există trasee de transport în comun, linii de tramvaiși autobuze, acestea aflându-se pe Calea Bucureşti, arteră importantă în Municipiul Craiova.

- **Parcaje şi garaje**

În cazul zonei destinate construcţiilor de locuinţe se va avea în vedere realizarea condiţiilor de parcare / garare pe loturile locuințelor colective parcările ce sunt 188 la număr.

- **Intersecţii**

În cadrul zonei studiate, intersecţiile sunt:

a) intersecţie între străzi de categoria a I-a si a III-a, aceste intersecţii vor fi amenajate cu racordare circulară având, atât pentru intrare cât și pentru ieșire la virajul de dreapta.

Toate intersecțiile vor fi amenajate și marcate corespunzător.

- **Semaforizări**

În zonă sunt prevăzute semaforizări cu semnale luminoase, în intersecția dintre Calea Bucureşti și Str. Sărarilor.

- **Organizarea circulaţiei pietonale**

Străzile existente şi preluate în vederea modernizării sunt prevăzute cu trotuare de lăţimi corespunzătoare în funcţie de categoria străzii şi de posibilităţile de execuţie având în vedere că zona este parţial construită.

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

- **Sistematizare verticală**

Diferenţele de nivel din perimetrul zonei studiate, în cea mai mare parte a ei, sunt nesemnificative, astfel încât modernizarea străzilor existente şi a celor proiectate, nu implică mişcări importante de terasamente, iar declivităţile sunt mult sub cele maxime admisibile.

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

- declivităţi acceptabile pentru accese locale la construcţii;

- scurgerea apelor de suprafaţă în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- asigurarea unui ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje etc. rezolvate în plan şi pe verticală în condiţii de eficienţă estetică şi economică.

3.5. ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ, BILANŢ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- **ZONIFICAREA FUNCTIONALĂ**

Zonificarea funcţională prezentată în planşa "Reglementări urbanistice" propune reglementarea zonei astfel că în zona studiată vor coexista şi colabora:
- zonă de locuințe colective;
- zonă de comerț și servicii;
- zonă mixtă – locuire și comerț / servicii;
- zonă spații verzi;
- zonă de comunicație rutieră și amenajări aferente;

Planul Urbanistic Zonal face următoarele propuneri:
- stabileşte regimul de aliniere al construcţiilor;
- stabileşte regimul de înălţime maxim;
- stabileşte amplasamentele pentru construcţii noi;
- stabileşte procentul de ocupare maxim şi coeficientul de utilizare maxim al terenului, specific regimului de înălţime.

- **Zonă de locuințe colective**

Zona de locuințe colective propusă, are un regim de înălțime ce cuprinde construcții de P+11 și totalizează o suprafață reglementată de 0,73 Ha.

În cadrul prezentului P.U.Z. sunt prezente următoarele subzone funcționale având următoarele caracteristici:
- **LI:** POT maxim = 25%, CUT maxim = 2,80 și regim de înălțime maxim P+11

- **Zonă mixtă – locuire și comerț/servicii**

Zona mixtă propusă, are un regim de înălțime ce cuprinde construcții de locuire de P+11 și servicii/comerț de P+1, totalizează o suprafață reglementată de 0,75 Ha.

În cadrul prezentului P.U.Z. sunt prezente următoarele subzone funcționale având următoarele caracteristici:
- **ZM - L:** POT maxim = 25%, CUT maxim = 2,80 și regim de înălțime maxim P+11
- **ZM – S:** POT maxim = 50%, CUT maxim = 1,00 și regim de înălțime maxim P+1

- **Zonă de comerț**

Zonă de comerț existentă, are un regim de înălțime ce cuprinde o construcție de P+1 și are o suprafață de 0,72 Ha.

- **Zonă spații verzi**

Zona spațiilor verzi este reprezentată de fâșiile plantate alcătuite din vegetație de aliniament.

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

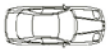
Zona de comunicare rutieră și amenajările aferente este reprezentată prin terenurile ocupate de traseele străzilor existente şi propuse. La acestea se adaugă trotuarele, dimensionate în funcţie de importanţa străzii şi de prevederile normativelor în vigoare.

Ponderea zonei circulaţiilor carosabile, precum şi a circulaţiei pietonale este evidenţiată în bilanţul teritorial existent şi propus.

- **BILANŢ TERITORIAL**

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	HA	%	HA	%
1. ZONA LOCUINTE COLECTIVE	**0,00**	**0,00**	**0,73**	**23,04**
2. ZONA MIXTA - LOCUINTE SI SERVICII DE INTERES GENERAL	**0,00**	**0,00**	**0,75**	**23,66**
3. ZONA DE COMERT/SERVICII	**0,72**	**22,71**	**0,72**	**22,71**
4. ZONA CAI DE COMUNICATII din care:	**0,89**	**28,07**	**0,89**	**28,07**
Circulatii carosabile	*0,63*	*19,88*	*0,66*	*20,82*
Circulatii pietonale	*0,23*	*7,25*	*0,23*	*7,25*
Cai de acces nemodernizate	*0,03*	*0,94*	*0,00*	*0,00*
5. ZONA SPATII VERZI	**0,08**	**2,52**	**0,08**	**2,52**
6. ZONA INDUSTRIALA	**1,48**	**46,70**	**0,00**	**0,00**
TOTAL IN INTRAVILAN	**3,17**	**100,00**	**3,17**	**100,00**



64 locuri de parcare amenajate la parterul blocurilor
124 de locuri amenajate in incinta
TOTAL: 188 locuri de parcare

- **INDICI URBANISTICI**

Principalii indici urbanistici maximi propuşi pe zone funcţionale sunt:

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zonă de locuințe colective		
LI	**25%**	**2, 80**
Zonă de comerț/servicii		
S	**40%**	**0, 80**
Zonă mixtă – locuire și servicii/comerț		
ZM-L	**25%**	**2, 80**
ZM-S	**50%**	**1, 00**

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- **ALIMENTARE CU APĂ**

Alimentarea cu apă potabilă a imobilelor proiectate se va face de la rețeaua de apă din zonă, printr-un branșament pe care se va monta un contor apometru într-un cămin amplasat la limita de proprietate, branșament realizat prin conductă din polietilenă pentru apa potabilă.

Presiunea și debitul de apă necesare obiectelor sanitare vor fi asigurate de branșamentul propus.

Se vor prevedea posibilități de închidere secțională a rețelei de apă pentru posibile intervenții ulterioare la armăturile obiectelor sanitare prin prevederea de robinete cu etanșare sferică.

Condiţii de protecţie a echipării tehnico-edilitare:

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabileşte distanţele minime între reţele, de la reţele la fundaţiile construcţiilor şi drumuri, funcţie de asigurarea execuţiei lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum şi pentru asigurarea protecţiei sanitare.

Din prescripţiile acestui STAS menţionăm :

- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheţ;
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanţă de min. 3 m de fundaţiile construcţiilor, iar în punctele de intersecţii la min. 40 cm şi totdeauna deasupra canalizării.

- **CANALIZARE**

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin coloane de scurgere poziționate în băi și bucătării, coloane ce se vor racorda la canalizarea stradală prin cămine de racord.

Pentru canalizarea interioară se propun conductele din polipropilenă, iar pentru cea exterioară cele din PVC (ambele sisteme cu etanșare prin garnituri).

Pentru imobilele propuse se va realiza un racord la rețeaua de canalizare pentru evacuarea apelor uzate de la populația viitoare din aceste imobile.

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

Condiţii de protecţie a echipării tehnico-edilitare :

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabileşte distanţele minime între reţele, de la reţele la fundaţiile construcţiilor şi drumuri, funcţie de asigurarea execuţiei lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum şi pentru asigurarea protecţiei sanitare.

Din prescripţiile acestui STAS menţionăm :

- Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheţ;
- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanţă de min. 3 m de fundaţiile construcţiilor, iar în punctele de intersecţii la min. 40 cm şi totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apa.

- **ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Pentru construcțiile din cadrul ansamblului cu regimul de înălțime de P+11, avându-se în vedere puterea instalată estimată la cca. 670 kW, branșamentul se va asigura subteran din postul de transformare propriu către construcțiile propuse printr-un cablu de tip armat Acyaby pozat în sanț pe pat de nisip și protejat în țeava din oțel în cazul subtraversării părții carosabile.

În funcție de puterile electrice instalate și respectiv consumată simultan indicate în proiectul tehnic, beneficiarul va comanda la SC CEZ Distributie SA studiul de soluție privind alimentarea cu energie electrică a celor 3 imobile P+11 retras propus spre construire.

Condiţii de protecţie a echipării tehnico-edilitare :

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

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

Conform Ordinul Preşedintelui ANRE nr. 4/ 9.03.2007 anexa nr. 5b., distanţele de siguranţă (m) dintre LEC pozate în pământ şi obiective învecinate sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Obiectivul învecinat		**În plan vertical**	**În plan orizontal**	**Note**
Conducte, canale	**Apă şi canalizare**	0,25	0,5[1)]	[1)] La adâncimi peste 1,5 m distanţa minimă este de 0,6 m
	Termice, cu abur	0,5	1,5	Distanţa se măsoară până la marginea canalului termic; ea se poate reduce cu 50% cu măsuri de protecţie termică a cablului
	Termice, cu apă fierbinte	0,2	0,5	
	Lichide combustibile	0,5[2)]	1	[2)] Distanţa poate fi redusă până la 0,25 m în cazul protejării cablului în tub, conform NTE[18)]
	Gaze	0,25[3)]	0,6[4)]	[3)]De regulă, conducta de gaze se pozeză deasupra [4)] În cazul protejării cablului în tub, distanţa se măreşte la 1,5 m pt. conducte de gaze de presiune joasă sau medie, respectiv la 2m, pt. conducte de gaze la presiune înaltă
Fundaţii de clădiri		-	0,6[5)]	[5)]Cu condiţia verificării stabilităţii construcţiei
Arbori (axul acestora)		-	1[6)]	[6)]Se admite reducerea distanţei cu condiţia protejării cablului în tub
LEA	**0,4 kV**	-	0,5[7)]	[7)] Distanţa se măsoară de la marginea stâlpului sau fundaţiei
	(1-20) kV cu neutru izolat sau tratat	-	1[8)]	[8)] Distanţa se măsoară de la conductorul extrem al LEA
	(110-400) kV cu neutru legat la pământ	-	5[8)]	
Şină de tramvai (cea mai apropiată)		1[9)]	2[10)]	[9)] Cablurile se montează în tuburi de protecţie, conform NTE[18)] [10)] Se amite reducerea până la 1 m în cazul cablurilor cu înveliş din PVC sau pozate în tuburi
Căi ferate neelectrificate	**Uzinale**	1[11)]	1	[11)] În condiţiile precizateîn NTE[18)]
	SNCFR	2[11)]	3	
Căi ferate electrifi	**Uzinale**	1,4[12)] 3[13)]	1,5	[12)] Cablu montat în tub izolat (PVC, beton) [13)] Cablu montat în tub metalic [14)] Se admite reducerea distanţei până la 3 m cu măsuri de protecţie pentru cablu şi cu aprobarea SNCFR
	SNCFR		10[14)]	
Drumuri		1[15)]	0,5[16)]	[15)] Măsurată în axul drumului [16)] Măsurată de la bordură spre trotuar în localităţi,

				respectiv de la ampriză spre zona de protecţie, în afara localităţilor
Cabluri	**Comandă control**	0,5[17)]	0,1	[17)] Se admite reducerea distanţei până la 0,25 m cu condiţia protejări cablului, conform NTE[18)]
	LES (1-20) kV	0,5[17)]	0,07	
	Tc, tracţiune urbană, etc	0,5[17)]	0,5	

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (staţii şi posturi de transformare, linii şi cabluri electrice ş.a.) se va consulta proiectantul de specialitate SC CEZ Distributie SA.

Reţelele electrice existente şi propuse în localităţi respectă normele SC CEZ Distributie SA, precum şi cele din domeniile conexe.

În principal se face referinţă la :

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalaţiilor electrice de conexiuni şi transformare, cu tensiuni peste 1 Kv.
- PE 104/93 - Normativ pentru construcţia liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 Kv.
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune.
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea şi execuţia reţelelor de cabluri electrice.
- PE 125/89 - Instrucţiuni privind coordonarea coexistenţei instalaţiilor electrice cu liniile de telecomunicaţii.
- STAS 8589/1-91 - Amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane executate în săpătură.
- ID 17-86 - Ministerul Chimiei şi Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuţia, verificarea şi recepţionarea de instalaţii electrice în zone cu pericol de explozie.
- PE 122-82 - Instrucţiuni privind reglementarea coexistenţei liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 Kv cu sistemele de îmbunătăţiri funciare.
- PE 123-78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea şi repararea liniilor electrice care trec prin păduri şi terenuri agricole.

- **TELECOMUNICAŢII**

Clădirile propuse se vor racorda la cablu de fibră optică pentru asigurarea branşamentului de telefonie şi internet şi respectiv la televiziune prin cablu de la unul sau mai mulţi dintre operatorii de asemenea servicii existenţi în zonă.

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

Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocală clasice suplimentare, precum şi 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 reţelelor subterane şi aeriene în vederea respectării normativelor în vigoare.

Instalarea cablurilor telefonice în canalizaţie, săpătură sau aerian nu prezintă un pericol pentru sănătatea oamenilor şi nici nu influenţează în mod direct sau indirect protecţia mediului ambiant.

- **ALIMENTARE CU CALDURĂ**

În vecinătatea zonei studiate există conducte alimentate de către agentul termic al orașului în regim centralizat.

Încălzirea imobilelor propuse se vor realiza cu centrale termice de apartament de tip mural, cu combustibil gaze naturale, centrale instalate numai după realizarea unui proiect de specialitate.

Apa caldă necesară consumului este asigurată pentru fiecare apartament de către centrală termică aferentă respectivei unități locative, prepararea apei calde menajere realizându-se în regim prioritar față de încălzire.

- **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la conductele de gaze naturale existente în zonă pe trama stradală existentă cu acordul S.C. Distrigaz Sud Retele S.R.L., pe baza unor documentații tehnice specifice întocmite de persoane de specialitate autorizate.

Se va realiza un branșament – conductă din polietilenă pentru gaze naturale pozată subteran, protejată corespunzător la subtraversarea părții carosabile. Prin proiectare se vor asigura numărul necesar de aerisiri ale conductei/protecției acesteia astfel încat să se elimine complet riscul unor acumulări de gaze.

În exteriorul clădiriilor propuse se va amplasa o firidă cu regulator de gaze, alimentarea consumatorilor (centrale termice și mașini de gătit tip aragaz), urmând a se realiza printr-o coloană din conductă de oțel pozată aparent pe casa scării, cu contorizarea individuală a consumului la fiecare unitate locativă în parte.

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

Condiţii de protecţie a echipării tehnico-edilitare :

În ceea ce priveşte distanţele minime dintre conductele de gaze de presiune medie şi presiune redusă şi alte instalaţii, construcţii sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul NTPEE 2008 actualizat conform art. 3.12, tabel 1şi STAS 859/91.

Nr. crt.	Instalaţia, construcţia sau obstacolul	Distanţa minimă de la conducta de gaze din PE, în m:			Distanţa minimă de la conducta de gaze din OL, în m:		
		PJ	PR	PM	PJ	PR	PM
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1	1	2	2	2	3
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1	1,5	1,5	2

Distanţele de siguranţă de la staţiile de reglare-măsurare (cu debit până la 600 mc/h şi presiunea la intrare peste 6 bar) :

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

- **GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

După reglementarea zonei propuse, serviciul public de salubritate Craiova va asigura evacuarea deșeurilor de pe platforma de beton amenajată în incintă precum și transportarea acestora la groapa de gunoi a orașului în baza unui contract întocmit cu fiecare proprietar de teren în parte sau cu asociația de locatari în cazul locuințelor colective.

3.7. PROTECŢIA 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 menţionat că zona nu dispune de valori de patrimoniu.

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:

1) Construcţii de locuinţe

Pentru construcţiile de locuinţe vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de tipul de locuire, dar nu mai puţin de 2 m^2/locuitor, propunându-se prin prezenta documentație ca să fie asigurată o suprafață de 1.247,80 mp, locuitorii din cadrul ansamblului fiind în număr de circa 600.

2) Construcţii comerciale

Pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, cu rol decorativ şi de agrement, în exteriorul clădirii sau în curţi interioare - 2-5% din suprafaţa totală a terenului.

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

- **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 ale persoanelor fizice sau juridice**

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

- **DETERMINAREA CIRCULATIEI TERENURILOR INTRE DETINATORI**

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 și a utilităților existente.

Costurile ce vor cădea în sarcina investitorului privat sunt reprezentate de racordarea la utilitățile existente în zonă.

Costurile ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale presupun amenajarea aleii de acces conform documentației (lărgire la 6 m carosabil + trotuar). Lungimea aleii este de 65,44 m.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul Urbanistic Zonal are în vedere organizarea armonioasă a zonelor funcţionale în teritoriul studiat, asigurarea legăturilor între subzonele funcţionale din zonă studiate.

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

Planul Urbanistic Zonal cuprinde şi Regulamentul de Urbanism care explică şi detaliază sub forma unor prescripţii (permisiuni - restricţii) Planul Urbanistic Zonal în vederea aplicării acestuia.

După aprobarea sa la nivelul Consiliului Local, Planul Urbanistic Zonal devine act cu autoritate administrativă, asigurând condiţiile materializării propunerilor.

Desfăşurarea 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 toţi factorii interesaţi locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de către toţi factorii interesaţi locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de către Consiliul Local al Municipiului Craiova.

Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local, aprobate, capătă valoare juridică, oferind instrumentele de lucru necesare administraţiei locale şi diverşilor solicitanţi ai autorizaţiilor de construire.

Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal si Regulamentul aferent va fi de 10 ani.

Intocmit,
Arh Stefarta Emilian