

## 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 .....	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 .....	3
2.7.	ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ .....	4
2.8.	PROBLEME DE MEDIU .....	5
2.9.	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI .....	5
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ .....	5
3.1.	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE .....	5
3.2.	PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL .....	5
3.3.	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL .....	5
3.4.	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI .....	6
3.5.	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI .....	7
3.6.	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE .....	8
3.7.	PROTECȚIA MEDIULUI .....	12
3.8.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ .....	13
4.	CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE .....	13

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

#### II PIESE DESENATE

- Încadrare în teritoriu	nr. planșă: 1
- Încadrare pe suport aerofotografic	nr. planșă: 1a
- Situația existentă	nr. planșă: 2
- Reglementări urbanistice	nr. planșă: 3
- Profile caracteristice ale străzilor	nr. planșă: 4
- Proprietatea asupra terenurilor	nr. planșă: 5
- Propunere ilustrare urbanistică	nr. planșă: 6

# MEMORIU GENERAL

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Denumirea lucrării:**  
*ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBAREA DESTINAȚIEI ZONEI DIN INDUSTRIALĂ ÎN ZONĂ MIXTĂ DE LOCUINȚE ȘI SERVICII*
- **Adresa:** Str. Elena Teodorini, Nr. 49, Mun. Craiova, Jud. Dolj
- **Beneficiar:** S.C. FRAȚII BACRIZ S.R.L. prin BAKRI MAHMOUD
- **Sediul :** Str. Grigore Pleșoianu, Nr. 3B, Mun. Craiova, Jud. Dolj
- **Proiectant:** S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L. – Arh. Ștefăruță Emilian
- **Data elaborării:** August 2017

### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării de elaborare P.U.Z. constă în configurarea zonei studiate prin stabilirea indicilor urbanistici și a schimbarea zonificării din zonă industrială în zonă mixtă de locuințe și servicii.

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propun următoarele obiective principale:

- restudierea zonelor funcționale precum și indicii urbanistici aferenți;
- organizarea structurii funcționale și a cadrului arhitectural-urbanistic;
- 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;
- stabilirea condițiilor de construire pentru toate intervențiile din zonă.

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

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

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

- Încadrare în teritoriu emisă de Primăria Municipiului Craiova;
- Rețele autonome deținătoare ale rețelelor edilitare;
- Studiu acrofotografic - sursa Google Earth.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Suprafața zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal este de 22.506,00 m<sup>2</sup> (2,25 ha) și este delimitată astfel:

- la Nord – zonă destinată locuirii individuale și servicii;
- la Nord - Vest - zonă destinată locuirii individuale;
- la Sud – zonă destinată locuirii individuale;
- la Est – zonă de servicii (învățământ - Școala Gimnazială Anton Pann)

## 2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

În ceea ce privește dezvoltarea specificăm faptul că în zona studiată se dorește realizarea unui ansamblu de imobile cu un regim de înălțime de P+3E și P+3-4E cu funcțiuni mixte ce cuprind locuirea colectivă și servicii.

## 2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

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

Zona este cuprinsă între Str. Elena Teodorini și Str. Bucovăț.

## ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

### • Relief

Zona este situată pe terasa medie a Jiului, iar terenul studiat este în cea mai mare parte plan.

### • Clima

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

- temperatura medie anuală +11°C;
- cantitatea medie anuală de precipitații este de peste 520 m;
- vânturi dominante pe direcția Est - Vest, reci iarna și calde și uscate vara.

### • Condiții geotehnice

Nu au fost făcute studii de fundamentare.

## 2.4. CIRCULAȚIA

### • Date generale

Zona studiată reprezintă teritoriul din cadrul Municipiului Craiova, amplasat în partea de Vest, zonă ce este străbătută de o arteră principală a orașului, Strada Râului.

### • Căile de comunicație - situația existentă

Circulația principală din zona studiată se desfășoară pe două străzi:

- Str. Elena Teodorini, situată în partea de Nord-Vest a zonei studiate, stradă de categoria III, cu îmbrăcăminte asfaltică definitivă. Acest drum este satisfăcător atât din punct de vedere al caracteristicilor geometrice (traseu, profil transversal, profil longitudinal etc.), cât și din punct de vedere al caracteristicilor structurale;
- Str. Bucovăț situată în partea de Sud a zonei studiate, stradă de categoria III, neasfaltată, cu îmbrăcăminte din piatră cubică.

### • Disfuncționalități

În urma analizării situației existente, reies următoarele:

- Str. Elena Teodorini prezintă un trotuar în stare continuă de degradare pe ambele laturi, și lipsa vegetației de aliniament pe ambele laturi.
- Str. Bucovăț prezintă partea carosabilă și cea pietonală într-o stare degradată, nemodernizată, lipsa vegetației de aliniament.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale funcțiilor din zonă. Relaționări între funcțiuni

Principalele funcțiuni - prezente în teritoriul studiat conform P.U.G. sunt:

- zonă unități industriale;
- zonă servicii de interes general;

- zonă spații verzi;
- zonă de comunicație rutieră și amenajări aferente.

**Zonă unități industriale**, este în prezent marcată conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 23/2000 și prelungit cu H.C.L. NR. 479/2015 și totalizând o suprafață de 1,5 Ha, în prezent terenul este liber de construcții.

**Zonă servicii de interes general**, este reprezentată conform P.U.G. pe terenul se află fosta clădire BIG, cu o suprafață de 0,09 Ha.

**Zona spațiilor verzi** este reprezentată de zonele spațiilor verzi publice cu acces nelimitat având destinația de fâșii plantate și totalizează o suprafață de 0,11 Ha.

**Zona de comunicație rutieră și amenajări aferente** este reprezentată de partea carosabilă de terenul aferent pentru amenajări pietonale, totalizând o suprafață de 0,5 Ha.

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

În prezent în zona studiată există o suprafață a fondului construit de 677,00 mp (0,067 Ha) ce reprezintă un procent de 2,93% din totalul suprafeței zonei studiate.

- **Aspecte calitative**

Nu este cazul.

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

Zona studiată nu dispune în prezent de o suprafață mică de spații cu destinație de servicii.

Asigurarea cu spații verzi se rezolvă prin existența în interiorul proprietăților private, precum și spațiul verde existent adiacent circulațiilor carosabile ce se află într-o stare continuă de degradare cu lipsa vegetației de aliniament.

- **Riscuri naturale**

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ

- **ALIMENTAREA CU APĂ**

Zona dispune de rețele de alimentare cu apă, iar consumatorii de apă din zonă și-au rezolvat alimentarea cu apă din rețeaua orașului existentă în zonă.

- **CANALIZAREA**

Zona dispune de rețele de canalizare, iar canalizarea apelor menajere uzate s-a rezolvat prin racordarea la rețeaua de canalizare a orașului existentă în zonă.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

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

- **TELECOMUNICAȚII**

Zona dispune de rețele de telecomunicații ce nu sunt afectate de obiectivul propus.

- **ALIMENTARE CU CALDURĂ**

În zonele învecinate zonei studiate, construcțiile de pe terenurile private, încălzirea spațiilor 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 oraşului.

- **PRINCIPALELE DISFUNCŢIONALITĂŢI**

În urma analizării situaţiei existente, nu au fost remarcate disfuncţionalităţi ale reţelelor edilitare.

### 2.7. 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.

### 2.8. OPŢIUNI ALE POPULAŢIEI

Planul Urbanistic Zonal are ca principal obiectiv reglementarea zonei studiate în vederea realizării investiţiei propuse prin prezentul P.U.Z..

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

*Investiţia ce a generat documentaţia P.U.Z. va fi alcătuită dintr-un ansamblu de imobile cu funcţiuni mixte – locuinţe şi servicii, cu regim de înălţime cuprinde între P+3E amplasate la fronturile stradale şi P+3-4E, amplasate în interiorul terenului., ce se vor amplasa pe terenul proprietate privată - proprietar S.C. FRAŢII BACRIZ S.R.L. . Ansamblul de imobile propuse vor avea următoarele distanţe faţă de limitele de proprietate şi vecinătăţi:*

- la 16.85 ml faţă de axul Străzii Elena Teodorini în partea de Nord-Vest;
- la 15.35 ml faţă de axul Străzii Bucovăţ în partea de Sud;
- la 14.21 ml faţă de limita de Sud-Vest a proprietăţii – intersecţia dintre Str. Elena Teodorini şi Str. Bucovăţ;
- la 7.30 ml şi 1.00 ml faţă de limita de Sud a proprietăţii;
- la 23.94 ml faţă de construcţiile cu regim de înălţime cuprinse între P şi P+1 în partea de Sud;
- între 44.52 ml şi 1.04 ml faţă de limita de Nord a proprietăţii;
- la 3.49 ml faţă de limita de Nord-Vest a proprietăţii;
- la 15.54 ml şi 11.73 ml faţă de construcţia din partea de Est a zonei studiate (Şcoala Gimnazială Anton Pann).

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Nu există studii de fundamentare elaborate anterior sau concomitent cu Planul Urbanistic Zonal.

### 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 de unităţi industriale şi servicii. Pentru zona industrială, indicii urbanistici nu sunt reglementaţi, iar pentru zona de servicii de interes general indicii reglementaţi conform P.U.G. sunt: P.O.T.= 70,00% şi C.U.T. = 4.00.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Spaţiile verzi existente pe Str. Elena Teodorini şi pe Str. Bacriz vor fi păstrate şi întreţinute pentru asigurarea spaţiilor verzi din zona studiată, iar vegetaţia de aliniament (plantaţii de arbori) va fi implementată în zonă.



### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

#### • Organizarea circulației rutiere

Organizarea circulației în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, preluând prevederile P.U.G. Municipiul Craiova. Organizarea circulației se mai bazează pe condițiile de asigurare a acceselor la proprietățile existente în zonă.

În zonă nu se reglementează noi străzi, trama stradală existentă fiind compusă din străzi de categoria a III-a – Str. Elena Teodorini și Str. Bucovăț, ce asigură accesele la proprietățile private.

Str. Elena Teodorini, cât și Str. Bucovăț, se vor reglementa conform profilului transversal caracteristic tip 1 și tip 2.

În urma reglementărilor urbanistice, accesele pe terenul studiat se vor face de pe Str. Elena Teodorini și Str. Bucovăț.

#### • Profile 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 profilele 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.

- a) strada de categoria a III-a - colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 1 pentru Str. Elena Teodorini: limita de constructibilitate de 12,80 m pe latura de Sud-Est și limita de aliniament de 7,50 m pe latura de Sud-Est;
- b) strada de categoria a III-a - colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 2 pentru Str. Bucovăț: limita de constructibilitate la 13,25 m pe latura de Nord și limita de aliniament la 8,00 m pe latura de Nord.

#### • Transportul în comun

În prezent în zona studiată există trasee de transport în comun cu stații pe Str. Elena Teodorini.

#### • Parcaje și garaje

În cazul zonei mixte de locuire și servicii se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare pe propriul teren cu acces din Str. Elena Teodorini și Str. Bucovăț.

#### • Intersecții

În cadrul zonei studiate, intersecțiile sunt:

- a) intersecție între două străzi de categoria a III-a dintre Str. Elena Teodorini cu Str. Bucovăț în partea de Sud-Vest a terenului studiat, această intersecție este nesemaforizată.
- b) intersecții între strada Elena Teodorini și căile de acces pe terenul studiat ce a generat documentația P.U.Z. în partea de Vest a a acestuia, aceste intersecții sunt nesemaforizate.
- c) intersecție între Str. Bucovăț și calea de acces pe terenul studiat ce a generat documentația P.U.Z., aceasta intersecție este nesemaforizată.

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 zonă nu se prevăd noi 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.

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

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- **ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Zonificarea funcțională prezentată în planșa "Reglementări urbanistice" propune reglementarea zonei astfel ca în zona studiată vor intra în raporturi de interdependență:

- zonă mixtă de locuire și servicii;
- zonă servicii de interes general;
- zonă spații verzi;
- zonă de comunicație rutieră și amenajări aferente;

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.

- **Zonă mixtă de locuințe și servicii**

Zona serviciilor de interes public reprezintă o suprafață de 1.55 Ha.

În cadrul prezentului P.U.Z. este prezentă următoarea zonă funcțională având următoarele caracteristici:

- ZM - Locuințe : P.O.T. maxim 35%, C.U.T. maxim = 1.70 și regim de înălțime maxim P+3-4E.
- ZM - Servicii : P.O.T. maxim 50%, C.U.T. maxim = 2.00 și regim de înălțime maxim P+3E.

- **Zonă servicii de interes general**

Este reprezentată conform P.U.G. pe terenul se află fosta clădire BIG, cu o suprafață de 0,09 Ha.

- **Zonă spații verzi**

Zona spațiilor verzi este reprezentată de zonele spațiilor verzi publice de folosință specializată având destinația de caloare de protecție față de infrastructura tehnică, existente și menținute adiacente străzii Elena Teodorini și străzii Bucovăț, ce totalizează o suprafață reglementată de 0.12 Ha.

- **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**

### BILANȚ TERITORIAL - ZONA STUDIATA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	HA	%	HA	%
1. ZONA UNITATI INDUSTRIALE	1.55	68.88	0.00	0.00
2. ZONA MIXTA - LOCUINTE SI SERVICII	0.00	0.00	1.55	68.88
3. ZONA SERVICII DE INTERES GENERAL	0.09	4.00	0.09	4.00
4. CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT	0.5	22.24	0.49	21.79
din care:				
Circulatii rutiere	0.303	13.49	0.31	13.77
Circulatii pietonale	0.197	8.75	0.18	8.02
5. ZONA SPATII VERZI	0.11	4.88	0.12	5.33
<b>TOTAL TERITORIU STUDIAT</b>	<b>2.25</b>	<b>100,00</b>	<b>2.25</b>	<b>100,00</b>

- **INDICI URBANISTICI**

Principalii indici urbanistici maximi propuși pe zone funcționale sunt:

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zonă mixtă		
ZM - locuire	35%	1.70
ZM - servicii	50%	2.00
ZS	70%	4.00

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- **ALIMENTARE CU APĂ**

Alimentarea cu apă potabilă a ansamblului de imobile se va face de la rețeaua de apă din zonă (pe Str. Elena Teodorini și Str. Bucovăț), printr-un bransament pe care se va monta un contor apometru într-un cămin amplasat la limita de proprietate, bransament realizat prin conductă din polietilenă pentru apă potabilă.

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

Pentru a nu se afecta partea carosabilă se recomandă ca subtraversarea străzii să se realizeze prin foraj orizontal.

Conductele de apă vor fi pozate pe trotuarul existent, 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 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

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin coloane de scurgere poziționate în băi și bucătărie, coloane ce se vor racorda la canalizarea stradală (pe Str. Elena Teodorini și Str. Bucovăț) 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 a nu se afecta partea carosabilă se recomandă ca subtraversarea străzii să se realizeze prin foraj orizontal.

Pentru zona studiată se va realiza un racord la rețeaua de canalizare pentru evacuarea apelor uzate de la populația viitoare din această zonă.

Conductele de apă vor fi pozate pe trama stradală existentă, 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 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

Pentru ansamblul de construcții propuse P+3 și P+3-4Etaje, avându-se în vedere puterea instalată estimată la oca. 920 kW, bransamentul se va realiza de la cel mai apropiat post de transformare existent (pe Str. Elena Teodorini și Str. Bucovăț), printr-un cablu de tip armat Acyaby.

În funcție de puterile electrice instalate și respectiv consumată simultan indicate în proiectul

tehnic, beneficiarul va comanda la SC CEZ Distribuție SA studiul de soluție privind alimentarea cu energie electrică a ansamblului de imobile P+3-4Etaje propuse spre construire.

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

Conform PE 107 articolul 4.3.1. Culoarul de protecție pentru liniile de tip LES 20 KV este de 0,8 m.

Distanțele față de rețelele tehnico-edilitare sunt precizate în normativul PE 107 la articolul

4.3.2. Aceste distanțe sunt următoarele:

- |  |                        |
|--|------------------------|
| - distanța față de - rețelele de apă și canalizare | - pe orizontală 0,5 m  |
|  | - pe verticală 0,25 m  |
| - termice, apă fierbinte                           | - pe orizontală 0,5 m  |
|  | - pe verticală 0,2 m   |
| - drumuri  | - pe orizontală 0,5 m  |
|  | - pe verticală 1 m     |
| - gaze   | - pe orizontală 0,6 m  |
|  | - pe verticală 0,1 m   |
| - fundații de clădiri                              | - pe orizontală 0,6 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 proiectantul de specialitate SC CEZ Distribuție SA.

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele SC CEZ Distribuție SA, precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință la :

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 1 Kv.
- PE 104/93 - Normativ pentru construcția 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 și execuția rețelelor de cabluri electrice.
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu liniile de telecomunicații.
- I Li - Ip 5 - ICMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.t. față de alte linii, instalații și obiective.
- STAS 8589/1-91 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură.
- ID 17-86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie.
- PE 122-82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 Kv cu sistemele de îmbunătățiri funciare.
- PE 123-78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

## • TELECOMUNICAȚII

Ansamblul de clădiri se vor racorda la cablu de fibră optică pentru asigurarea bransamentului de telefonie și internet și respectiv la televiziune prin cablu de la unul sau mai mulți dintre operatorii de asemenea servicii existenți în zonă.

Rețeaua de telecomunicații va fi pozată pe trama stradală existentă. 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 (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

În vecinătatea zonei studiate nu există conducte alimentate de către agentul termic al orașului în regim centralizat pentru construcțiile existente în zonă.

Încălzirea ansamblului de imobile propuse se va realiza cu centrală termică, cu combustibil gaze naturale, centrale instalate în apartamente numai după realizarea unui proiect de specialitate.

Apa caldă necesară consumului este asigurată de către centrala termică, 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 (pe Str. Elena Teodorini și Str. Bucovăț) cu acordul S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L., pe baza unor documentații tehnice specifice întocmite de persoane de specialitate autorizate.

Se va realiza un bransament – conducta 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 încât să se elimine complet riscul unor acumulări de gaze.

Pentru a nu se afecta partea carosabilă se recomandă ca subtraversarea străzii să se realizeze prin foraj orizontal.

În exteriorul clădirii 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 clădire.

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 NITPEE 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 NITPEE - 2008 și STAS 8591/1-91.

#### • GOSPODĂRIE COMUNALĂ

După reglementarea zonei propuse, serviciul public de salubritate Craiova va asigura evacuarea deșeurilor precum și transportarea acestora la grupa de gunoi a orașului în baza unui contract întocmit pentru întreg ansamblul de clădiri, locuințe și separat pentru servicii.

#### 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 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) 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 m<sup>2</sup>/locuitor, propunându-se prin prezenta documentație ca să fie asigurată o suprafață minimă de 15% de spații verzi din suprafața parcelei.

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.

Pentru investiția ce a generat documentația P.U.Z., măsurile de protecție a mediului sunt :



- **Protecția calității apelor:**

Apele uzate sunt reprezentate de apele uzate menajere, apele fecaloide de la grupurile sanitare (nu pun probleme din punct de vedere al încadrării în norma NTPA002).

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

- **DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR ÎNTRE DEȚINĂTORI**

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

Costurile ce vor fi suportate de investitorului privat constau în racordarea la utilitățile existente în zonă pe Str. Elena Teodorini și Str. Bucovăț.

Costurile ce vor cădea în sarcina autorității publice locale în ceea ce privește prezenta documentație sunt cele de amenajare a spațiilor verzi și a trotuarelor pe Str. Elena Teodorini și pe Str. Bucovăț.

## 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 zonă 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.

Întocmit,  
Arh. Ștefăniță Emilian

