

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.....	2
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	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	6
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 localitate	nr. planșă: 1
- Încadrare pe suport aerofotografic	nr. planșă: 1a
- Situația existentă	nr. planșă: 2
- Reglementări urbanistice	nr. planșă: 3
- Reglementări - echipare edilitara	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 CONSTRUIRE IMOBIL P+3E+4_{RETRAS} CU DESTINAȚIA DE BIROURI ȘI SPAȚII COMERCIALE LA PARTER

• **Adresa:** Calea Severinului, nr. 44A, Mun. Craiova, Jud. Dolj

• **Beneficiar:** S.C. MITLIV EXIM S.R.L.

• **Sediul :** B-dul Dacia , nr. 69, Mun. Craiova, Jud. Dolj

• **Proiectant:** S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L. – Arh. Ștefărtă Emilian

• **Data elaborării:** August 2017

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării de elaborare P.U.Z. constă în reconfigurarea zonei studiate prin **reevaluarea indicilor urbanistici și a zonificării existente în vederea construirii unui imobil P+3+4_{Retras} cu destinația de birouri și spații comerciale la parter.**

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 actualizata vizata de OCPI;
- Documentație cadastrală pentru terenul studiat.

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Suprafața zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal este de 194.431,00 m² (19,44 ha) și este delimitată astfel:

- la Nord - Est - teren proprietate privată S.C. ELPRECO S.A.
- la Nord - Vest - Fabrica de bere – Heineken România SA
- la Sud - Vest - Calea Severinului
- la Sud - Est - clădirea fostului BAUMAX

2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

În ceea ce privește dezvoltarea specificăm faptul că în zona studiată se dorește realizarea unui imobil P+3+4Retras cu destinația de birouri și spații comerciale la parter.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se situează în municipiul Craiova, în partea de Nord-Vest a localității.

Zona este cuprinsă între Calea Severinului, Calea de acces la proprietăți și terenul proprietate privată S.C. ELPRECO S.A. în partea de Nord-Est și clădirea fostului BAUMAX.

2.4. 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 $+11^{\circ}\text{C}$;
- cantitatea medie anuală de precipitații este de peste 520 m;
- vânturi dominante pe direcția Est - Vest, reci iarna și calde și uscate vara.

- **Condiții geotehnice**

Teritoriul studiat se situează pe terasa (platforma) medie.

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

Terenul de fundare este din pământ macroporic.

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

$A_g = 0,20g$

$T_c = 1,0 \text{ sec}$ - perioada de colț.

2.5. CIRCULAȚIA

- **Date generale**

Zona studiată reprezintă teritoriul din cadrul municipiului Craiova, amplasat în partea de Nord-Vest, zonă ce este străbătută de o arteră principală a orașului, Calea Severinului.

- **Căile de comunicație - situația existentă**

Circulația principală din zona studiată se desfășoară pe două străzi:

- Str. Calea Severinului, situată în partea de Nord-Vest a zonei studiate, stradă de categoria II, 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 ;
- Calea de acces situată în partea de Nord-Est a zonei studiate, stradă de categoria III, cu îmbrăcăminte asfaltică definitivă. Partea carosabilă este în stare bună cu trotuar decât pe o singură parte.
- Calea de acces situată în partea de Sud-Est a zonei studiate, stradă de categoria III, cu îmbrăcăminte asfaltică definitivă. Partea carosabilă este în stare bună cu trotuar pe partea de Sud, iar pe partea de Nord, aceasta are o bandă destinată parcării autoturismelor.

- **Disfuncționalități**

În urma analizării situației existente, reies următoarele:

- Calea de acces din strada Calea Severinului la proprietățile private prezintă trotuar decât pe o singură parte.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

• Principalele caracteristici ale funcțiunilor 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 11,854 ha.

Zonă servicii de interes general, este reprezentată de zonele de servicii - comerciale (Praktiker) și hoteluri, cu o suprafață de 2,551 Ha.

Zona spațiilor verzi este reprezentată de zonele spațiilor verzi publice cu acces nelimitat având destinația de fâșii plantate și totalizează o suprafață de 0,626 ha.

Zona de comunicație rutieră și amenajări aferente este reprezentată de partea carosabilă de terenul aferent pentru amenajări pietonale, precum și de zona aferentă liniei de tramvai, totalizând o suprafață de 4,409 ha.

• Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În prezent în zona studiată există o suprafață a fondului construit de 55 .340 mp (5.53 Ha) ce reprezintă un procent de 28.44% din totalul suprafeței zonei studiate.

• Aspecte calitative

Construcțiile existente sunt realizate din prefabricate din beton în mare măsură, existând și construcții metalice cu închideri din panouri sandwich. Destinația acestora este de hale industriale în mare măsură, existând și 2 cladiri de servicii (hoteluri) ce au un aspect diferit față de întreaga zonă.

• Asigurarea cu servicii, spații verzi a zonei

Zona studiată dispune în prezent de o suprafață mică de spații cu destinație de servicii - hoteluri. Restul serviciilor se regăsesc în cartierul Craiova, fiind cel mai apropiat.

Asigurarea cu spații verzi se rezolvă prin existența în interiorul proprietăților private, precum și spațiul verde existent adiacent circulațiilor rutiere.

• Riscuri naturale

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

2.7. 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 zona pentru construcțiile pe terenuri private și pentru construcțiile industriale, încălzirea spațiilor se face de la centralele termice proprii.

- **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

În zonă există rețea de alimentare cu gaze naturale supraterana situată aproape de limita de proprietate de Sud-Vest adiacentă străzii Calea Severinului, între limitele de proprietate și prima linie de tramvai.

- **GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

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

- **PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI**

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. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Investiția ce a generat documentația P.U.Z. va fi un imobil cu destinația de birouri și spații comerciale la parter cu regim de înălțime P+3+4. Retras ce se va amplasa pe terenul proprietate privată - proprietar S.C. MITLIV EXIM S.R.L. . Imobilul propus va avea următoarele distanțe față de limitele de proprietate și vecinătăți:

- la 38,90 ml față de axul străzii Calea Severinului în partea de Sud-Vest;
- la 10.65 ml față de limita de Sud-Vest a proprietății – Str. Calea Severinului;
- la 2.00 ml față de limita de Sud-Est a proprietății;
- la 52.68 ml față de construcția P+1 (Secția de prefabricate) în partea de Sud-Est;
- între 16.58 ml și 17.12 ml față de limita de Nord-Est a proprietății;
- la 3.50 ml față de limita de Nord-Vest a proprietății.

În partea de Nord-Vest terenul cu nr. cad. 15130 este liber de construcții.

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 și prelungit cu HCL nr. 479/2015 zona studiată este încadrată în zona de unități industriale fără indici de urbanism stabiliți.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Plantațiile existente pe Calea Severinului vor fi păstrate și întreținute pentru asigurarea spațiilor verzi din zona studiată, iar plantațiile ce prezintă material arboricol din zona studiată vor fi menținute și întreținute.

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 II-a – Calea Severinului și de categoria a III -a – Cale de acces la proprietăți.

Str. Calea Severinului se va reglementa conform profilului transversal caracteristic tip 1 și cele două căi de acces se vor reglementa conform profilelor transversale caracteristice tip 2 și 3.

• Profiluri transversale caracteristice

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

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

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

- a) stradă de categoria a II-a - de legatura cu 6 benzi de circulație conform profil tip 1 pentru str. Calea Severinului : limita de constructibilitate de 34,00 m la Nord-Est si limita de aliniament de 27,50 m la Nord-Est;
- b) stradă de categoria a III-a - colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 2 pentru Calea de acces: limita de constructibilitate la 7,00 m la Sud-Est si limita de aliniament la 9,00 m la Sud-Est.
- c) stradă de categoria a III-a – colectoare cu 2 benzi de circulație si o bandă destinată parcării conform profilului tip 3 pentru Calea de acces: limita de constructibilitate la 8,50 m si limita de aliniament la 3,50 m la Nord-Vest.

• Transportul în comun

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

• Parcaje și garaje

În cazul zonei de servicii de interes general se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare pe loturile proprii.

• Intersecții

În cadrul zonei studiate, intersecțiile sunt:

- a) intersecție între străzi de categoria a II-a și a III-a dintre Calea Severinului cu Calea de acces în partea de Nord-Vest a terenului studiat, această intersecție este nesemaforizată.
- b) intersecție între străzi de categoria a II-a și a III-a dintre Calea Severinului cu Calea de acces în partea de Sud-Est a terenului studiat, această intersecție este nesemaforizată.
- c) Intersecție între Calea Severinului și accesul la terenul ce a generat documentația P.U.Z.

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 neesențiale, astfel încât modernizarea străzilor existente și a celor proiectate, nu implică mișcări importante de terasamente, iar declivitățile sunt mult sub cele maxime admisibile.

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

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

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- **ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

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

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

Zona serviciilor de interes public reprezintă o suprafață de 2,651 Ha. Aceasta zonă se mărește cu suprafața terenului studiat de 998,00 mp proprietate S.C. MITLIV EXIM S.R.L. fără alte modificări ale zonelor existente.

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

- **ZS** : P.O.T. maxim 70%, C.U.T. maxim = 4,00 și regim de înălțime maxim P+5.
- **ZSc** : conform P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 176/2005.
- **ZS1** : fără reglementări.

- **Zonă unități industriale**

Zona unități industriale este formată din terenul proprietate privată cu Nr cad. 15130, S.C. ELPRECO SA și alte terenuri private unde sunt hale de producție. Aceasta zonă are o suprafață totală de 11,754 Ha.

- **Zonă spații verzi**

Zona spațiilor verzi este reprezentantă de zonele spațiilor verzi publice de folosință specializată având destinația de culoare de protecție față de infrastructura tehnică, existente și menținute adiacente străzii Calea Severinului, totalizează o suprafață reglementată de 0,626 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	11.854	60.98	11.754	60.46
2. ZONA SERVICII DE INTERES GENERAL	2.551	13.12	2.651	13.64
4. CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT din care:	4.409	22.68	4.409	22.68
Circulatii rutiere	2.777	14.28	2.778	14.29
Circulatii pietonale	0.616	3.17	0.616	3.17
Linie tramvai si zona aferenta	1.016	5.23	1.015	5.22
5. ZONA SPATII VERZI	0.626	3.22	0.626	3.22
TOTAL TERITORIU STUDIAT	19.44	100,00	19.44	100,00

- **INDICI URBANISTICI**

Principalii indici urbanistici maximi propuși pe zone funcționale sunt:

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zonă servicii de interes general		
ZS	70%	4.00
ZSc	conform P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 176/2005	
ZS1	fara reglementari	
ZI	fara reglementari	

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- **ALIMENTARE CU APĂ**

Alimentarea cu apă potabilă a imobilului proiectat se va face de la rețeaua de apă din zonă (pe Str. Calea Severinului), printr-un branșament 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, exploatării 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. Calea Severinului) 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, 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

Pentru construcția propusă P+3+4Retras, avându-se în vedere puterea instalată estimată la cca. 25 kW, bransamentul se va realiza aerian de la cel mai apropiat post de transformare aerian existent (pe Str. Calea Severinului), 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 imobilului P+3+4Retras propus 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 - ICEMENERG 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

Clădirea propusă se va 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 există conducte alimentate de către agentul termic al orașului în regim centralizat pentru construcțiile industriale existente în zonă.

Încălzirea imobilului propus se va realiza cu centrală termică, cu combustibil gaze naturale, centrală instalată 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. Calea Severinului) 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 NTPEE 2008 și STAS 859/91.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare-măsurare (cu debit până la 600 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar) :

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

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ NTPEE - 2008 și STAS 8591/1-91.

• GOSPODĂRIE 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 de teren 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 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.

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 protecția a mediului sunt :

- **Protecția calității apelor:**

Apele uzate sunt reprezentate de apele uzate menajere, apele fecaloide de la grupurile sanitare ale birourilor propuse (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 investitorul privat constau în racordarea la utilitățile existente în zonă pe str. Calea Severinului.

Nu sunt costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale în ceea ce privește prezenta documentație.

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