

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

Obiect: **ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL
Sparcare+P+5-6Rretras CU DESTINATIA DE
LOCUINTE COLECTIVE CU LOCURI DE PARCARE
LA SUBSOL SI IMPREJMUIRE TEREN**

Adresa: str. Constantin Brancoveanu, nr.34E, Mun. Craiova, Jud. Dolj
Beneficiar: **IONESCU IULIEA prin TURCU VIRGIL**
Domiciliul: Str. 1 Decembrie 1918, Bl. G6, Sc. 1, Ap. 15, Mun. Craiova
Jud. Dolj
Proiect: nr. 5/2018
Faza: P.U.Z.

BORDEROU

PIESE SCRISE

• MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE	2
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	2
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII.....	2
1.3. SURSE DOCUMENTARE	2
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	3
2.1. EVOLUȚIA ZONEI	3
2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE	3
2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	3
2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	3
2.5. CIRCULAȚIA	3
2.6. OCUPAREA TERENURILOR	4
2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	5
2.8. PROBLEME DE MEDIU	6
2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	6
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	6
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	6
3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL	6
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	6
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	6
3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.....	8
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	10
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI.....	14
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	14
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	14

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

PIESE DESENATE

- 01. Incadrare in teritoriu
- 01a. Incadrare pe suport aerofotografic
- 02. Situatia existenta
- 03. Reglementari urbanistice
- 04. Reglementari - echipare edilitara
- 05. Proprietatea asupra terenurilor
- 06. Propunere mobilare urbanistica (Investitie ce a generat doc. PUZ)

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

• **Denumirea lucrării:** ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL Sparcare+P+5-6Rretras CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE CU LOCURI DE PARCARE LA SUBSOL SI IMPREJMUIRE TEREN

- **Adresa:** Str. Constantin Brancoveanu, nr.34E, Mun. Craiova, Jud. Dolj
- **Beneficiar:** IONESCU IULIEA prin TURCU VIRGIL
- **Domiciliul:** Str. 1 decembrie 1918, Bl. G6, Sc. 1, Ap. 15, Mun. Craiova, Jud. Dolj
- **Proiectant:** S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L. – Arh. Stefarta Emilian
- **Data elaborării:** August 2018

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării de elaborare P.U.Z. constă în organizarea zonei studiate **in vederea reglementarii zonificării, privind realizarea unui imobil Sparcare+P+5-6Rretras cu destinația de locuințe colective cu locuri de parcare la subsol și împrejmuire teren, precum și reglementarea zonei pentru modernizarea căii de acces de categoria a-IV-a.**

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 locuire colectivă și locuire individuale, dar și în zonele aferente acestora;
- 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;
- Plan Urbanistic de Detaliu aprobat cu HCL nr. 504/2005;
- Plan Urbanistic de Detaliu aprobat cu HCL nr. 42/2004;
- Plan Urbanistic de Detaliu aprobat cu HCL nr. 89/2004;
- Plan Urbanistic de Detaliu aprobat cu HCL nr. 131/2005;
- Plan Urbanistic de Detaliu aprobat cu HCL nr. 136/2005;
- Plan Urbanistic de Detaliu aprobat cu HCL nr. 93/2008;
- Ridicări topo în zona extrase din cadastrul Craiovei;
- Documentație cadastrală pentru terenul studiat.

Alte surse de informații utilizate în cadrul planului urbanistic zonal sunt:

- Incadrare 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 11,467.00 m² (1,14 ha), o zona cu caracter urban ce prezintă construcții de locuințe colective realizate după anul 1980 precum și locuințe individuale realizate după anul 2000.

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

În ceea ce privește dezvoltarea, specificăm faptul că în zona studiată există zone de locuire colectivă și locuire individuală, iar în imediată apropiere se află un teren viran ce are potențial de dezvoltare a unei zone de locuire colectivă și spații verzi special amenajate – parc.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se situează în Municipiul Craiova, în partea de Nord-Vest a localității și este delimitată astfel:

- la Nord-Est – Str. George Enescu;
- la Nord-Vest – Str. Constantin Brancoveanu;
- la Sud-Vest – teren viran;
- la Sud – teren viran, Colegiul Tehnic Costin D. Nenitescu;
- la Sud-Est – teren viran;

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

• Relief

Din punct de vedere morfologic, amplasamentul este plan, ușor înclinat pe direcția Vest-Est, fiind marginit în partea estică de un taluz cu înălțime de 5-7m și pantă mare 100-120% (45-60%) PL00.

• Clima

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

- temperatura medie anuală +11⁰C;
- cantitatea medie anuală de precipitații este de peste 523 mm;
- vânturi dominante pe direcția est - vest, reci iarna și calde și uscate vara.

• Condiții geotehnice

Teritoriul studiat se situează pe un teren plan ușor înclinat. Din punct de vedere tectonic, zona face parte din Domeniul Moesic (Platforma Valaha).

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

Stratul de pamant prospectat de la suprafața (0-6m) este slab (dificil) la mediu pentru fundare.

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

Ag = 0,20

Tc = 1,0 secunde coeficientul perioadelor de colț.

2.5. CIRCULAȚIA

• Date generale

Zona studiată reprezintă teritoriul din cadrul Municipiului Craiova, amplasat în partea de Nord-Vest, la Sud-Vest de o arteră principală a orașului, drumul național european Calea Severinului.

- **Căile de comunicație - situația existentă**

Circulația principală din zona studiată se desfășoară pe Str. Constantin Brancoveanu - strada cu imbracaminte asfaltică în stare bună, ce a fost reabilitată în anul 2015. 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. Acesta face legătura cu Str. Toporasi și Str. George Enescu.

Alte străzi de pe care se face accesul la proprietăți sunt Str. Craiovesti situată în partea de Nord-Vest în vecinătatea zonei studiate precum și Str. Paraului situată în partea de Sud-Vest, străzi care au în prezent imbracaminte asfaltică în stare bună.

Aleea de acces situată în partea de Nord-Sud a zonei studiate, ce se intersectează cu Str. Constantin Brancoveanu, se află într-o stare continuă de degradare (o zonă neasfaltată) și nu oferă accesibilitate tuturor terenurilor pe care urmează să se contruiască.

- **Disfuncționalități**

Din analiza situației existente, reies următoarele:

- construcții de locuire cu alinierea discontinuă;
- terenuri în stare degradabilă;
- circulație carosabilă nemodernizată;
- traseu carosabil neasfaltat;
- lipsa trotuarelor de acces pietonal;
- aleea de acces nu respectă normele privind profilul transversal corespunzător;
- spații verzi în stare de degradare.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

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

Principalele funcțiuni - prezente în teritoriul studiat sunt:

- zona de locuire individuală cu regim de înălțime P+2;
- zona de locuințe colective cu regim de înălțime P+4;
- zona spații verzi;
- zona teren viran – fostă zonă ape;
- zona de gospodărire comună;
- zona de comunicație rutieră și amenajări aferente.

Zona de locuințe individuale cu regim de înălțime P+2, este în prezent marcată conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 23/2000 și prelungit cu HCL nr. 479/2015. Indicii de urbanism conform documentațiilor aprobate anterior sunt: P.O.T. = 35,00 % și C.U.T. = 1,05. Aceasta zonă totalizează o suprafață existentă de 0,17 Ha.

Zona de locuințe colective cu regim de înălțime P+4, cu indici de P.O.T. = 35.00% și C.U.T. = 1.75, ce totalizează o suprafață de 0,024;

Zona de teren viran, conform P.U.G. este situată pe locul unui fost lac ce în prezent nu mai există. Din punct de vedere juridic acesta este alcătuit din parcele din domeniul privat și public, cu o suprafață totală de 0,77 ha din care 0,5 Ha zonă fostei ape.

Zona de gospodărire comună are o suprafață de 0,002 Ha și aceasta deserveste zona de locuire colectivă din partea de Nord-Est a zonei.

Zona spațiilor verzi este reprezentată de zonele spațiilor verzi publice cu acces nelimitat având destinația de fasii plantate și totalizează o suprafață de 0,004 Ha.

Zona de comunicație rutieră și amenajări aferente este reprezentată de partea carosabilă de

terenul aferent pentru amenajari pietonale, totalizand o suprafata de 0,17 Ha.

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

Fondul construit din zona studiată se compune din 5 construcții cu destinația de locuințe individuale P+2.

- **Aspecte calitative**

Toate imobilele din zona sunt construcții cu structura durabilă, din zidărie de cărămidă și planșee de beton, avand finisaje obisnuite.

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

Zona nu dispune in prezent de spatii cu destinatie de servicii.

Dotări necesare se află în zonele învecinate, adiacente Str. George Enescu (benzinarie Lukoil, supermarket Lidl).

Asigurarea cu spații verzi se rezolvă prin existența în interiorul proprietatilor private precum si spatiul verde existent adiacent circulatiilor rutiere si zonei de locuire colectiva.

- **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 apa, iar consumatorii de apă din zonă și-au rezolvat alimentarea cu apă din rețeaua orasului existenta in zona.

- **CANALIZAREA**

Zona dispune de rețele de canalizare, iar canalizarea apelor menajere uzate s-a rezolvat prin racordarea la rețeaua de canalizare a orasului existenta in zona.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

In zona studiata nu exista posturi de transformare, inasa asigurarea alimentarii cu energie electrica a constructiilor existente se face de la postul de transformare PT-403 aflat in partea de Nord a zonei studiate.

- **TELECOMUNICAȚII**

Zona dispune de rețele de telecomunicatii.

- **ALIMENTARE CU CALDURA**

In zona pentru constructiile individuale incalzirea spatiilor se face cu centrale termice proprii, iar pentru constructiile colective incalzirea se face in sistem centralizat de la furnizorul de energie termica al orasului.

- **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

In zona exista rețea de alimentare cu gaze naturale.

- **GOSPODĂRIE COMUNALA**

Zona este asigurata in prezent de serviciul de salubritate a orasului.

- **PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI**

In urma analizarii situatiei existente, nu au fost remarcate disfunctionalitati ale retelelor edilitare.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Nu exista probleme de mediu, zona neavand factori de risc natural, iar valori de patrimoniu ce trebuie prezervat nu exista in zona.

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Planul urbanistic zonal are ca principal obiectiv reorganizarea zonei luate în studiu în vederea deschiderii zonei pentru construcții noi locuire colectiva precum si urmatoarele probleme remarcate:

- asigurarea acceselor terenurilor rezultate in urma parcelarii a unei portiuni a terenului viran;
- modernizarea tramei stradale – aleea de acces;
- reabilitarea spatiilor verzi publice aferente zonei de locuire colectiva si a vegetatiei de aliniament si crearea de spatii verzi special amenajate (parc) in zona terenului viran.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Investitia ce a generat documentatia P.U.Z. este o constructie de locuire colectiva cu un regim de inaltime de S+P+5+6R, ce se va amplasa astfel pe terenul in suprafata de 650,00 mp din masuratori, situat pe Str. Constantin Brancoveanu la nr. 34E :

- la 2.00 ml fata de limita de Nord-Est a proprietatii;
- la 2,00 ml fata de limita de Sud-Est a proprietatii;
- la 2,00 ml fata de limita de Sud-Vest a proprietatii;
- la 15,50 ml fata de limita de Nord-Vest a proprietatii;
- la 71.90 ml fata de locuinta individuala P+, in partea de Nord-Vest;
- la 35.55 ml fata de constructia statiei Peco Lukoil – Parter, situate in partea de Nord-Est;

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru constructia propusa nu au fost realizate studiile de fundamentare pentru aceasta faza.

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 studiata este incadrata in zona de locuinte individuale cu regim de inaltime P+2 cu P.O.T. = 35,00 % si C.U.T. = 1,05.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Plantațiile existente ce prezinta material arboricol din zona studiata vor fi mentinute,intretinute si integrate in amenajarile speciale ce se vor realiza ulterior.

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 locuințele existente în zonă.

In zona nu se reglementeaza noi strazi, trama stradala existenta fiind compusa din străzi de

categoria a III-a - Str. Constantin Brancoveanu precum si alee de acces de categoria a IV-a - fundatura, cu un profil transversal necorespunzator ce va fi reglementata.

- **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) strada de categoria a III-a – colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 3 pentru Str. Constantin Brancoveanu : limita de construibilitate la 10 m, limita de împrejmuire la 7m.
- b) strada de categoria a IV-a - fundatura cu 2 benzi de circulație conform profil tip 1 si 2 pentru aleea de acces: limita de construibilitate la 6,50m si 25,95 m, cu limita de împrejmuire la 4,50 m.

- **Transportul în comun**

În prezent în zona studiată nu există trasee de transport în comun, acesta aflându-se pe Str. George Enescu situata in partea de Nord-Est.

- **Parcaje și garaje**

În cazul zonei destinate construcțiilor de locuințe se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare / garare pe loturile locuintelor colective parcarile.

- **Intersecții**

În cadrul zonei studiate, intersecțiile sunt:

- a) intersecții între străzi de categoria III-a si a IV-a, aceste intersecții vor fi amenajate cu racordare circulara avand, atat pentru intrare cat si pentru iesire la virajul de dreapta.

Toate intersecțiile vor fi amenajate si marcate corespunzator.

- **Semaforizări**

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

In zona nu se prevad semaforizari cu semnale luminoase, intersecțiile vor fi reglementate cu semne de circulație STOP.

In cazul in care fluxul de circulație nu poate fi asigurat cu aceste reglementari, se vor amplasa semnale luminoase, in baza unui studiu de trafic amanuntit.

Practic se impune semnalizarea luminoasă la intersecții, în cazul când circulația depășește 6 - 7 vehicule pe minut, respectiv 400 vehicule pe oră și bandă de circulație.

- **Organizarea circulației pietonale**

Străzile existente și preluate în vederea modernizării sunt prevăzute cu trotuare de lățimi corespunzătoare în funcție de categoria străzii și de posibilitățile de execuție având în vedere că zona este parțial construită.

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

- **Sistematizare verticală**

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

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

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

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

• ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zonificarea funcțională prezentată în planșa "Reglementări urbanistice" propune reglementare zonei astfel ca în zona studiată vor coexista și colabora:

- zona de locuințe colective;
- zona de locuințe individuale;
- zona spații verzi;
- zona 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.

• Zona de locuințe colective

Zona de locuințe colective propusă, cu regim de înălțime ce cuprinde construcții de P+4 – P+6 și totalizează o suprafață reglementată de 0,31 ha.

În cadrul prezentului P.U.Z. sunt prezente următoarele subzone funcționale având următoare caracteristici:

- **LI1:** POT maxim = 35%, CUT maxim = 1.75 și regim de înălțime maxim P+4+M
- **LI2:** POT maxim = 40%, CUT maxim = 2.80 și regim de înălțime maxim de P+6

• Zona locuire individuală

Zona de locuire individuală existentă, ce cuprinde construcții cu un regim de înălțime de P+2, are o suprafață de 0,17 Ha.

- **LM:** POT maxim = 35%, CUT maxim = 1,05 și regim de înălțime maximă de P+2

• Zona spații verzi

Zona spațiilor verzi este reprezentată de fașiile plantate alcătuite din vegetație de aliniament și spații plantate aferente construcțiilor de locuire ce au o suprafață de 0,036 ha.

Terenul viran din partea sudică a zonei studiate, în urma reglementării, în locul acestuia s-a propus amenajarea unui parc cu o suprafață de 0,412 Ha.

- **Zona de comunicare rutiera si amenajari aferente**

Zona de comunicare rutiera si amenajari 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**

<u>BILANȚ TERITORIAL</u>	EXISTENT		PROPUS	
	HA	%	HA	%
ZONE FUNCTIONALE				
1. ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	0,17	14,91	0,17	14,91
din care:				
Constructii	0,056	4,94	0,056	4,94
Teren amenajat in incinta (domeniu privat)	0,114	9,97	0,114	9,97
2. ZONA LOCUINTE COLECTIVE	0,024	0	0,31	24,56
3. ZONA CAI DE COMUNICATII	0,17	14,91	0,21	18,42
din care:				
Circulatii rutiere	0,09	8,23	0,14	12,42
Circulatii pietonale	0,08	5,26	0,075	6,60
4. ZONA SPATII VERZI	0,004	2,65	0,448	41,94
Vegetatie aliniament	0,004	2,65	0,036	6,14
Parc	0	0	0,412	35,80
5. ZONA TERENURI VIRANE	0,77	67,39	0	0
din care:				
Fosta zona ape	0,5	44,73	0	0
6. ZONA GOSPODARIRE COMUNALA - PLATFORMA DESEURI	0,002	0,14	0,002	0,17
TOTAL IN INTRAVILAN	1,14	100,00	1,14	100,00

- **INDICI URBANISTICI**

Principalii indici urbanistici maximi propuși pe zone funcționale sunt:

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zona de locuinte colective		
LI1	35%	1.75
LI2	40%	2.80
Zona de locuinte individuale		
LM	35%	1.05
Zona spatii verzi – parc		
SV	10%	

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

• ALIMENTARE CU APĂ

Alimentarea cu apa potabila a imobilului proiectat se va face de la rețeaua de apa din zona, printr-un bransament pe care se va monta un contor apometru intr-un camin amplasat la limita de proprietate, bransament realizat prin conducta din polietilena pentru apa potabila.

Presiunea si debitul de apa necesare obiectelor sanitare vor fi asigurate de bransamentul propus.

Se vor prevedea posibilitati de inchidere sectionala a rețelei de apa pentru posibile interventii ulterioare la armaturile obiectelor sanitare prin prevederea de robinete cu etansare sferica.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare:

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarii 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.

• CANALIZARE

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin coloane de scurgere pozitionate in bai si bucatarii, coloane ce se vor racorda la canalizarea stradala prin camine de racord.

Pentru canalizarea interioara se propun conductele din polipropilena, iar pentru cea exterioara cele din PVC (ambele sisteme cu etansare prin garnituri).

Pentru imobilul propus se va realiza un racord la rețeaua de canalizare pentru evacuarea apelor uzate de la populatia viitoare din acest imobil.

Conductele de canalizare vor fi pozate pe trama stradala existenta si propusa, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect intr-o etapa ulterioara.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarii 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 apa.

• ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pentru constructia propusa P+5+6R retras, avandu-se in vedere puterea instalata estimata la cca. 140 kW, bransamentul se va asigura subteran din postul de transformare cel mai apropiat de noua constructie printr-un cablu de tip armat Acyaby pozat in sant pe pat de nisip si protejat in teava din otel in cazul subtraversarii partii carosabile.

In functie de puterile electrice instalate si respectiv consumata simultan indicate in proiectul tehnic, beneficiarul va comanda la SC CEZ Distributie SA studiul de solutie privind alimentarea cu energie electrica a imobilului P+5+6R retras propus spre construire.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

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

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

Conform Ordinul Președintelui ANRE nr. 4/ 9.03.2007 anexa nr. 5b., distanțele de siguranță (m) dintre LEC pozate în pământ și obiective învecinate sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Obiectivul învecinat		în plan vertical	în plan orizontal	Note
Conducte, canale	Apă și canalizare	0,25	0,5 ¹⁾	¹⁾ La adâncimi peste 1,5 m distanța minimă este de 0,6 m
	Termice, cu abur	0,5	1,5	Distanța se măsoară până la marginea canalului termic; ea se poate reduce cu 50% cu măsuri de protecție termică a cablului
	Termice, cu apă fierbinte	0,2	0,5	
	Lichide combustibile	0,5 ²⁾	1	²⁾ Distanța 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 pozează deasupra ⁴⁾ În cazul protejării cablului în tub, distanța se mărește la 1,5 m pt. conducte de gaze de presiune joasă sau medie, respectiv la 2m, pt. conducte de gaze la presiune înaltă
Fundatii de clădiri		-	0,6 ⁵⁾	⁵⁾ Cu condiția verificării stabilității construcției
Arbori (axul acestora)		-	1 ⁶⁾	⁶⁾ Se admite reducerea distanței cu condiția protejării cablului în tub
LEA	0,4 kV	-	0,5 ⁷⁾	⁷⁾ Distanța se măsoară de la marginea stâlpului sau fundației
	(1-20) kV cu neutru izolat sau tratat	-	1 ⁸⁾	⁸⁾ Distanța se măsoară de la conductorul extrem al LEA
	(110-400) kV cu neutru legat la pământ	-	5 ⁸⁾	
Șină de tramvai (cea mai apropiată)		1 ⁹⁾	2 ¹⁰⁾	⁹⁾ Cablurile se montează în tuburi de protecție, conform NTE ¹⁸⁾ ¹⁰⁾ Se admite reducerea până la 1 m în cazul cablurilor cu înveliș din PVC sau pozate în tuburi
Căi ferate neelectrificate	Uzinale	1 ¹¹⁾	1	¹¹⁾ În condițiile precizate în NTE ¹⁸⁾
	SNCFR	2 ¹¹⁾	3	
Căi ferate electrificate	Uzinale	1,4 ¹²⁾ 3 ¹³⁾	1,5	¹²⁾ Cablu montat în tub izolat (PVC, beton) ¹³⁾ Cablu montat în tub metalic
	SNCFR		10 ¹⁴⁾	¹⁴⁾ Se admite reducerea distanței până la 3 m cu măsuri de protecție pentru cablu și cu aprobarea SNCFR
Drumuri		1 ¹⁵⁾	0,5 ¹⁶⁾	¹⁵⁾ Măsurată în axul drumului ¹⁶⁾ Măsurată de la bordură spre trotuar în localități,

				respectiv de la ampriză spre zona de protecție, în afara localităților
Cabluri	Comandă control	0,5 ¹⁷⁾	0,1	¹⁷⁾ Se admite reducerea distanței până la 0,25 m cu condiția protejării cablului, conform NTE ¹⁸⁾
	LES (1-20) kV	0,5 ¹⁷⁾	0,07	
	Tc, tracțiune 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 (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 localități 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.

- 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

Cladirea propusa se va racorda la cablu de fibra optica pentru asigurarea bransamentului de telefonie si internet si respectiv la televiziune prin cablu de la unul sau mai multi dintre operatorii de asemenea servicii existenti in zona.

Reteaua de telecomunicatii va fi pozata pe trama stradala existenta. Pe traseul cablurilor interurbane și fibra optica existente se vor crea culoare de protecție de 3 m (stânga, dreapta).

Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocală clasice suplimentare, precum și servicii moderne (internat, transmisii de date de mare viteză, circuite, închiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.).

În fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea rețelelor subterane și aeriene în vederea respectării normativelor în vigoare.

Instalarea cablurilor telefonice în canalizație, săpătură sau aerian nu prezintă un pericol pentru sănătatea oamenilor și nici nu influențează în mod direct sau indirect protecția mediului ambiant.

• ALIMENTARE CU CALDURA

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

Incalzirea imobilului propus se va 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 centrala 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 zona pe trasa strădala existentă 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 – 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 acestora astfel încât să se elimine complet riscul unor acumulări de gaze.

În exteriorul clădirii propuse se va amplasa o firidă cu regulator de gaze, alimentarea consumatorilor (centrale termice și mașini de gătit tip aragaz), urmând să se realizeze 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.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

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 actualizat conform art. 3.12, tabel 1 și STAS 859/91.

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă de la conductă de gaze din PE, în m:			Distanța minimă de la conductă 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

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

- **GOSPODĂRIE COMUNALA**

Dupa reglementarea zonei propuse, serviciul public de salubritate Craiova va asigura evacuarea deseurilor precum si transportarea acestora la groapa de gunoi a orasului in baza unui contract intocmit cu fiecare proprietar de teren in parte sau cu asociatia de locatari in cazul locuintelor colective.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru protectia mediului se vor realiza spatii verzi publice de folosinta specializata avand destinatia de culoare de protectie fata de infrastructura tehnica. In zona studiata nu vor exista zone industriale care sa genereze poluare fonica, poluare pentru apa, aer sol.

Trebuie menționat că zona nu dispune de valori de patrimoniu.

In subzonele prezente in prezentul PUZ se va respecta Regulamentul General de Urbanism art. 34, anexa 6 ce prevede urmatoarele valori minime de spatii verzi astfel:

- 1) Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor, propunandu-se prin prezenta documentatie ca sa fie asigurata o suprafata minima de 20% de spatii verzi din suprafata parcelei.

Pentru zona studiata, in faza de proiectare ulterioara, se vor respecta pentru circulatiile propuse, normele privind scurgerea apelor pluviale, realizarea rigolelor. Pentru constructii se vor asigura racordurile la utilitatile din zona.

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 si trotuare si terenul viran.

- **Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice**

Terenurile prezentate in plansa cu tipurile de proprietate marcate cu galben sunt proprietati private ale persoanelor fizice sau juridice.

- **DETERMINAREA CIRCULATIEI TERENURILOR INTRE DETINATORI**

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale.

Organizarea reglementata in acest PUZ se adapteaza tramei stradale existente si a utilitatilor existente.

Costurile ce vor cadea in sarcina investitorului privat sunt reprezentate de racordarea la utilitatile existente in zona.

Costurile ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale presupun amenajarea aleii de acces conform documentatiei (largire la 6 m carosabil + trotuar). Lungimea aleii este de 120,00 m.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul Urbanistic Zonal are în vedere organizarea armonioasă a zonelor funcționale în teritoriul studiat, asigurarea legăturilor între subzonele funcționale din zona 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 si Regulamentul aferent va fi de 10 ani.

Intocmit,
Arh Stefarta Emilian