

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.	POTENȚIAL DE DEZVOLTARE	3
2.3.	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	3
2.4.	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	3
2.5.	CIRCULAȚIA	4
2.6.	OCUPAREA TERENURILOR	4
2.7.	ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ	5
2.8.	PROBLEME DE MEDIU	5
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	9
3.7.	PROTECȚIA MEDIULUI	12
3.8.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	12
4.	CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	14

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

II PIESE DESENATE

- | | |
|---|--|
| - 1. Încadrare în teritoriu | -7. Ilustrare urbanistica |
| - 1a. Încadrare pe suport aerofotografic | -8. Studiu de circulație |
| - 2. Situația existentă | -8a-b. Profile transversale caracteristice |
| - 3. Reglementări urbanistice | |
| - 4. Reglementări - echipare edilitară | |
| - 5. Proprietatea asupra terenurilor și circulația terenurilor - situația existentă | |
| - 6. Proprietatea asupra terenurilor situația propusă | |

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

• **Denumirea lucrării: ELABORARE P.U.Z. PENTRU PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

• **Adresa: Str. Stejarului, nr. 17 (T75, P5), Mun. Craiova, Jud. Dolj**

• **Beneficiar: DUMITRESCU LEONID LIVIU**

• **Domiciliul: Str. Stejarului, nr. 6, Mun. Craiova, Jud. Dolj**

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

• **Data elaborării: Iunie 2018**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării de elaborare P.U.Z. pentru PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, constă în reglementarea terenurilor care în prezent conform P.U.G. Municipiul Craiova au categoria de folosință parțial în zona de locuințe, parțial interdicție cauzată de rețele și protecție a acestora, afectat parțial de traseu strada propusă prin P.U.G.. Terenul ce a generat documentația P.U.Z. are destinația de U.T.R. LM6a și conform P.U.Z. BV1 aprobat cu HCL 114/1997, amplasamentul este situat în zona de locuințe cu regim de înălțime maxim P+1-2. Pentru întregul teren se va propune destinația de zonă locuințe individuale mici cu un regim maxim de înălțime de P+2, reglementarea unei alei de acces și spații verzi.

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propun următoarele obiective principale:

- parcelare teren intravilan cu suprafața totală de 33.782,00 m² în 41 corpuri în vederea construirii de noi locuințe individuale cu un regim maxim de P+2;
- o noua propunere a tramei stradale ce modifică propunere strada conform P.U.G. (cat. III) și P.U.Z. aprobat cu HCL 114/1997;
- organizarea structurii funcționale și a cadrului arhitectural-urbanistic;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T. și C.U.T.)
- revizuirea și reformularea circulației carosabile și pietonale la nivelul traficului existent și prognozat, asigurarea fluenței traficului, stabilirea tramei stradale prin preluarea traseelor drumurilor comunale existente și completarea cu noi trasee propuse;
- asigurarea echipării edilitare a zonei;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- 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 precum și măsurători vizate O.C.P.I.;
- P.U.Z. aprobat cu HCL 114/1997

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

- Încadrare în teritoriu emisă de Primăria Municipiului Craiova;
- Certificat de Urbanism nr. 903/22.05.2018;
- Regiile autonome deținătoare ale rețelelor edilitare;

- Studiu aerofotografic - sursa Google Earth.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul ce a generat documentatia P.U.Z. este neconstruit și neamenajat.

Prin prezenta documentație se propune parcelarea unor terenuri în vederea construirii de locuințe individuale cu un regim maxim de înălțime P+2 în intravilanul Municipiului Craiova cu o suprafață de 33.782.00 m² (3,37 ha) (Nr. Cad. 230296) din măsuratori alcătuit din-un singur teren, imobil situat în Municipiul Craiova, Tarlaua 75, Parcela 5.

Suprafața zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal este de 35.267,30 m² (3,52 ha) și este delimitată zonal astfel:

- la Nord – Str. Plopului;
- la Est – Proprietate privată cu Nr. Cad. 218983;
- la Sud – Str. Stejarului;
- la Vest – proprietăți private – Nr. Cad. 228041 si Nr. Cad. 219093;

2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

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

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

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

Zona este cuprinsă între centura de Nord a Craiovei în partea de Est, Str. Plopului în partea de Nord, zona de locuințe individuale în partea de Vest, iar în partea Sud se învecinează cu Str. Stejarului și zona de locuințe individuale cu regim mic de înălțime.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

• Relief

Zona este situată pe terasa medie a Jiului, la limita de Nord a Municipiului Craiova.

• 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 520 m;
- vânturi dominante pe direcția Est - Vest, reci iarna și calde și uscate vara.

• Condiții geotehnice

Teritoriul studiat se situează pe terasa (platforma) medie.

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

Terenul de fundare este din pământ macroporic.

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

Ag = 0,20g

Tc = 1,0 secunde perioadă de colț.

2.5. CIRCULAȚIA

- **Date generale**

Zona studiată reprezintă teritoriul din cadrul Municipiului Craiova, amplasat în partea de Est, la frontul sudic al Centurii de Nord Craiova.

- **Căile de comunicație - situația existentă**

Circulația principală din zona studiată se desfășoară pe Str. Stejarului - stradă de categoria a III-a și Str. Plopului – stradă de categoria a III-a.

Accesul la proprietăți se face și din Str. Stejarului, stradă de categoria a III-a și din Str. Plopului, stradă tot de categoria a III-a. Aceste străzi nu sunt asfaltate și sunt nesatisfăcătoare din punct de vedere al caracteristicilor geometrice (traseu, profil transversal, profil longitudinal etc.).

- **Disfuncționalități**

Din analiza situației existente, reies următoarele:

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

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

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

Principalele funcțiuni - prezente în teritoriul studiat sunt:

- zonă locuințe cu regim mic de înălțime;
- zonă de agrement;
- zonă de comunicație rutieră și amenajări aferente;

Zona de locuințe cu regim mic de înălțime, conform P.U.G. Municipiul Craiova, este prevăzută în planșa 'Situația existentă', ce este în prezent neocupată de construcții și este formată dintr-o suprafață de 2,19 Ha (21.901,86 mp).

Zona de agrement, conform P.U.G. Municipiului Craiova, prevăzută în planșa 'Situația existentă', formată dintr-o suprafață de 1,18 Ha (11.880,21 mp).

Zona de comunicație rutieră și amenajări aferente este reprezentată de partea carosabilă a străzilor Stejarului și Plopului.

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

În zona studiată nu există nici o construcție.

- **Aspecte calitative**

Din punct de vedere calitativ, terenul se afla într-o zonă parțial de locuințe cu regim mic de înălțime.

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

În zonă nu există servicii.

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

Cea mai apropiată zonă de servicii fiind situată pe Str. Gîrlești (în vecinătatea de Sud a zonei studiate).

- **Riscuri naturale**

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ

- **ALIMENTAREA CU APĂ**

Consumatorii de apă din zonă și-au rezolvat alimentarea cu apă prin puțuri forate, deoarece în zonă nu există rețea de alimentare cu apă.

- **CANALIZAREA**

Zona studiată nu dispune de canalizare. (Str. Stejarului și Str. Plopului)

Canalizarea apelor menajere uzate pentru construcțiile învecinate zonei studiate, s-a rezolvat prin fose septice pentru fiecare proprietate.

Apele pluviale nu sunt colectate.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

În vecinătatea zonei studiate există posturi de transformare (PT 666) ce asigură alimentarea cu energie electrică a construcțiilor existente adiacente zonei studiate situate pe Str. Stejarului. În partea de Est a zonei studiate cu direcția Nord- Sud trece un culoar de linie electrică aerian LEA 110 KV și linie electrică aerian LEA 20KV pe direcția Nord-Sud, iar în partea de Vest trece un culoar de linie electrică LEA 20KV pe direcția Sud-Nord ce se oprește pe terenul ce a generat documentația P.U.Z..

În partea de Sud a zonei pe Str. Stejarului și în partea Nord pe Str. Plopului, sunt situați stâlpi LEA JT (Alimentați cu energie electrică de la postul de transformare PT 666 aflat pe Str. Stejarului în vecinătatea zonei studiate în partea de Est.

- **TELECOMUNICAȚII**

Zona dispune de rețele de telecomunicații amplasate pe stâlpii existenți pe străzile Stejarului pe latura de Sud și Plopului pe latura de Nord.

- **ALIMENTARE CU CALDURĂ**

În vecinătatea zonei studiate sunt construcții existente, iar încălzirea spațiilor acestora se face cu centrale termice proprii alimentate cu combustibil gazos.

- **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

În zona studiată nu există rețele subterane de alimentare cu gaze naturale.

- **GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

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

- **PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI**

Analiza situației existente evidențiază principalele disfuncționalități:

- aspectul arhitectural - urbanistic al zonei este incipient, terenul nefiind ocupat de fond construit;
- incompatibilitatea și incomodarea în relațiile dintre circulația carosabilă și pietonală;
- circulația carosabilă defectuoasă cu intersecții neorganizate și trasee neamenajate;
- inexistența unei trame organizate în zonă;

2.8. PROBLEME DE MEDIU

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

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Planul Urbanistic Zonal are ca principal obiectiv reorganizarea zonei luate în studiu în vederea deschiderii zonei pentru construcții noi de locuințe:

- parcelare corespunzătoare pentru zona de locuințe cu regim mic de înălțime;
- organizarea funcțională a zonei;
- organizarea tramei stradale;
- echiparea tehnico-edilitară;

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Nu au fost făcute studii de fundamentare.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Conform P.U.G. aprobat cu HCL 23/2000 și prelungit cu HCL 479/2015, amplasamentul este situat parțial în zona de locuințe, parțial interdicție cauzată de rețele și protecție a acestora, afectat parțial de traseu stradă propusă prin P.U.G (profil 3, cu lățimea de 16 ml) și în culoarul de zbor al aeroportului, cu regim de înălțime maxim P+2, P.O.T. max = 51% și C.U.T. max= 0.85, cu retrageri de min. 9,00 ml și pentru împrejmuire de 6,00 ml din axul străzilor (proapse și existente – inclusiv Str. Stejarului), cu profil 4 și 5 (conf. PUZ BV1).

Terenul ce a generat documentația P.U.Z. are destinația de U.T.R. LM6a și conform P.U.Z. BV1 aprobat cu HCL 114/1997, amplasamentul este situat în zona de locuințe cu regim de înălțime maxim P+1-2.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu există plantații în zona studiată, de asemenea, se vor prevedea noi zone de spații verzi pentru protecția căilor de comunicații.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

• Organizarea circulației rutiere

Organizarea circulației în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

Accesul la zonă se face din rețeaua de străzi care debusează în Municipiul Craiova, respectiv Str. Stejarului cât și Str. Plopului.

Se impune astfel pentru terenul studiat, reglementarea unei trame stradale compusă dintr-o stradă de categoria a III-a (Alee de acces) care să asigure accesul la cele 41 de parcele propuse.

• 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 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.

În cazul traseelor nou creat prin reparcelare se va utiliza profilul 3 cu străzi de categoria III-a, având trotuare de 1,50 ml.

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

Astfel, în zonă vor fi următoarele:

- a) stradă de categoria a III-a - de legătură cu 2 benzi de circulație conform profil tip 1 pentru Strada Stejarului având din ax limita de construibilitate la 10,00 m și limita de împrejmuire la 8,00 m;
- b) stradă de categoria a III-a - colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 2 pentru Strada Plopului având din ax limita de construibilitate la 9,00 m și limita de împrejmuire la 6,00 m;
- c) stradă de categoria a III-a – colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 3 pentru aleea de acces proiectata având din ax limita de construibilitate la 9,00 m și limita de împrejmuire la 6,00;

• **Transportul în comun**

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

Prin dezvoltarea zonei construite și creșterea populației din zonă, probabil se va impune necesitatea înființării unor noi linii de transport în comun care să preia populația din zonă spre principalele centre de interes.

Transportul în comun în zonă, se va putea dezvolta și pe alte trasee odată cu modernizarea străzilor. Acest aspect este conceput a se realiza ținând seama de:

- rețeaua de transport existentă;
- trama stradală propusă;
- fluxurile de călători.

Soluția transportului în comun ce se va impune va avea în vedere capacitatea de transport oferită, protecția mediului și prețul de cost al exploatarei.

• **Parcaje și garaje**

În cazul zonei destinate construcției de locuințe se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare / garare pe loturile proprii în cazul locuințelor individuale;

• **Intersecții**

În cadrul zonei studiate, intersecțiile importante sunt:

- a) intersecție între străzi de categoria a III-a, această intersecție va fi amenajată cu racordare circulară având raza de 9,00 m la intersecția dintre aleea de acces propusă pe terenul parcelat și Strada Stejarului, atât pentru intrare cât și pentru ieșire la virajul de dreapta.
- b) intersecție între străzi de categoria a III-a, această intersecție va fi amenajată cu racordare circulară având raza de 9,00 m la intersecția dintre aleea de acces propusă pe terenul parcelat și Strada Plopului, atât pentru intrare cât și pentru ieșire la virajul de dreapta.

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 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 precum și cele nou create sunt prevăzute cu

trotuare de lățimi corespunzătoare în funcție de categoria străzii și de posibilitățile de execuție având în vedere că zona este liberă de construcții.

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

- **Sistematizare verticală**

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

- zonă de locuințe cu regim mic de înălțime P – P+2;
- zonă spații verzi;
- zonă de comunicație rutieră și amenajări aferente;

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

Zona de locuit cuprinde zona locuințelor P, P+1 - 2 etaje cu o înălțime maximă de 13.00 m și totalizează o suprafață reglementată de 2,84 ha.

Planul Urbanistic Zonal face următoarele propuneri:

- stabilește regimul de aliniere al construcțiilor
- stabilește regimul de înălțime maxim
- stabilește amplasamentele pentru construcții noi
- stabilește procentul de ocupare maxim și coeficientul de utilizare maxim al terenului, specific regimului de înălțime.

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

- **LM 1:** POT maxim 35%, CUT maxim = 1,05 și regim de înălțime maxim P+2 – Hmax. – 13.00 m.

- **Zonă spații verzi**

Zona spațiilor verzi este reprezentantă de zonele spațiilor verzi publice de folosință specializată având destinația de culoare de protecție fata de infrastructura tehnică, propuse pe Str. Stejarului, Str. Plopului și Aleea de acces și totalizează o suprafață de 0,09 ha. Pe aceste zone este interzisă amplasarea construcțiilor.

- **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**

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	HA	%	HA	%
1. ZONA LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME	2.19	62.21	2.84	80.69
2. ZONA AGREMENT	1.18	33.53	0.00	0.00
4. CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT din care:	0.15	4.26	0.59	16.76
Circulatii carosabile	0.15	4.26	0.41	11.65
Circulatii pietonale	0.00	0.00	0.18	5.11
5. ZONA SPATII VERZI	0.00	0.00	0.09	2.55
TOTAL TERITORIU STUDIAT	3.52	100,00	3.52	100,00

• **INDICI URBANISTICI**

Principalii indici urbanistici maximi propuși pe zone funcționale sunt:

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zona de locuințe cu regim mic de înălțime LM 1	35%	1,05

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

• **ALIMENTARE CU APĂ**

Pentru zona studiată se va extinde rețeaua de apă pe Str. Stejarului, Str. Plopului și pe Aleea de acces din zonă pentru aprovizionarea populației din această zonă.

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

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare:

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarii lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare. Din prescripțiile acestui STAS precum și din HG nr. 101/1997 art. 31 menționăm :
- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.
- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10 m) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime.

• **CANALIZARE**

Pentru zona studiată se va extinde rețeaua de canalizare pe Str. Stejarului, Str. Plopului și pe Aleea de acces propusă pentru evacuarea apelor uzate de la populația prezentă în această zonă precum și pentru evacuarea apelor pluviale din această zonă.

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

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură"

stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare. Din prescripțiile acestui STAS menționăm :

- Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apă.
- Din prescripțiile "Normelor de igienă" privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981.1984 menționăm că :
- Stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.

***Nota:** Până la realizarea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare de către Primăria Municipiului Craiova pe strada propusă, autorizarea construcțiilor din zona studiată se va face cu puț forat pentru alimentarea cu apă și cu bazin vidanjabil pentru canalizarea locuințelor.*

De asemenea se va propune o rețea pentru evacuarea apelor pluviale pe Str. Stejarului și pe Str. Plopului, iar pe Aleea de acces, apele pluviale de pe proprietățile private vor fi evacuate prin rețeaua de canalizare de ape menajere.

• ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Rețeaua de energie electrică va fi pozată subteran pe trama stradală propusă.

Pentru asigurarea necesarului de energie electrică pentru eventualele locuințe în zona nou parcelată se va realiza un calcul de consum de energie electrică mai detaliat într-o fază ulterioară de proiectare, precum și verificarea rezervei de energie electrică din postul de transformare existent PT 666 situat pe Str. Stejarului la aproximativ 100 m de zona studiată în partea de E, propunere analizată și avizată de S.C. CEZ Distribuție S.A.

În această fază de proiectare se estimează un necesar de putere instalată de cca. 500 kW pentru toate construcțiile eventuale (cca 41 locuințe) de pe cele 41 de loturi. În urma analizării rezervei de energie electrică precum și cea necesară pentru funcționarea construcțiilor din această zonă se va stabili necesitatea amplasării în partea de Sud a zonei studiate a unui post de transformare (în partea de Sud a lotului 20) ce o să alimenteze prin racord subteran toate loturile.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

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

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

Distanțele față de rețelele tehnico-edilitare LES sunt precizate în Ordinul ANRE nr. 4 / 2007 conform anexei 5b. Aceste distanțe sunt următoarele:

- | | |
|--|-------------------------|
| - distanța față de - rețelele de apă și canalizare | - pe orizontală 0,50 m |
| | - pe verticală 0,25 m |
| - termice, apă fierbinte | - pe orizontală 1,50 m |
| | - pe verticală 0,50 m |
| - drumuri | - pe orizontală 0,50 m |
| | - pe verticală 1,00 m |
| - gaze | - pe orizontală 0,60 m |
| | - pe verticală 0,25 m |
| - fundații de clădiri | - pe orizontală 0,60 m. |

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice ș.a.) se va consulta un proiectant de specialitate și se va aviza proiectul de către S.C. CEZ Distribuție S.A.

Nota:

- Datorită culoarului de protecție al liniei aeriene de electricitate LEA 20 KV și LEA 110KV, pe Loturile 7,8,9,10,21, 22, 23, 24,25 și 26 retragerea clădirilor față de limita posterioară a acestora va fi până la limita culoarului de protecție, iar înălțimea construcțiilor pe Lotul 21 și 22 va fi de maxim P;

• TELECOMUNICAȚII

Rețeaua de telecomunicații este pozată pe trama stradală existentă pe stâlpii existenți situați la Nord de Plopului și la Sud pe Str. Stejarului, iar pe situația propusă pe alea de acces se va realiza subteran. Pe traseul cablurilor interurbane și fibră optică existente se vor crea culoare de protecție de 3 m (stânga, dreapta).

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

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

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

• ALIMENTARE CU CALDURĂ

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

• ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale a conductelor propuse pe strada proiectată se va face prin extinderea conductelor de gaze naturale din strada existentă (Str. Stejarului, Str. Plopului și Alea de acces) cu acordul S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L., pe baza unor documentații tehnice specifice întocmite de persoane de specialitate autorizate.

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

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

În conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915-94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele :

- | | |
|---|------|
| - depozite carburanți și stații PECO | 60 m |
| - instalații electrice de tip exterior cu tensiunea nominală de 110 Kv sau mai mare, inclusiv stațiile. | 55 m |
| - instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 Kv, posturi de transformare. | 50 m |
| - centre populate și locuințe individuale | 65 m |
| - paralelism cu drumuri : | |
| - naționale | 52 m |

- județene	50 m
- comunale	48 m
- depozite de gunoai	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 în parte.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

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

Trebuie menționat că zona nu dispune de valori de patrimoniu.

În zonă nu sunt factori de risc natural.

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

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.

Toate construcțiile vor fi racordate la rețeaua tehnico-edilitară existentă. Se va putea de asemenea ca utilitățile să fie realizate și individual cu fosa septică, puț forat până la extinderea rețelei tehnico-edilitare.

Pentru zona studiată, în faza de proiectare ulterioară, se vor respecta pentru circulațiile propuse, normele privind scurgerea apelor pluviale, realizarea rigolelor. Pentru construcții se vor asigura racordurile la utilitățile din zonă.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Tabelul prezentat, evidențiază obiectivele de utilitate publică propuse a se realiza în zona

studiată.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	National	Județean	Local	suprafata	lungime
INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII					

GOSPODARIRE COMUNALA					

CAI DE COMUNICATIE					
Realizare strazi cat. a II-a si a III-a			X	5.361,61 m ²	403,18 ml
INFRASTRUCTURA MAJORA					

Salvarea, protejarea si punerea in valoare a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice					

Salvarea, protejarea si punerea in valoare a parcurilor si rezervatiilor naturale, a monumentelor naturii					

Sisteme de protectie a mediului					

Apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala					

- **IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL**

- **Terenuri proprietate publică**

Domeniul public prezent în zona studiată include terenurile ocupate de străzi și trotuare.

- **Terenuri proprietate privată a primăriei**

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

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

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

- **DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR ÎNTRE DEȚINĂTORI**

Reorganizarea intersecțiilor, crearea și redimensionarea străzilor pentru trafic necesită transferul unor terenuri aflate în proprietate privată în domeniul proprietății publice. Suprafața de teren afectată de modernizarea tramei stradale și de crearea unei alei de acces, ce va trece din domeniu privat în domeniu public este de 5.361,61 mp.

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

Organizarea reglementată în acest P.U.Z. se adaptează tramei stradale existente, a utilităților existente precum și propunerile de străzi.

Costurile ce vor fi suportate de investitorul privat constau în racordarea la utilitățile existente în zonă precum și cedarea terenului pentru realizarea străzii în vederea parcelării.

Costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale sunt cele de modernizare a străzilor Stejarului și Plopului prin lățire și prin realizarea trotuarelor conform categoriei din care fac parte, precum și realizarea Aleii de acces, de asemenea și realizarea utilităților tehnico-edilitare. Suprafața totală de circulații auto și pietonale propuse pentru reglementare este de 0,59 ha.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul Urbanistic Zonal are în vedere organizarea armonioasă a zonelor funcționale în teritoriul studiat, asigurarea legăturilor între subzonele funcționale din zona studiată.

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

Planul Urbanistic Zonal cuprinde și Regulamentul de Urbanism care explică și detaliază sub forma unor prescripții (permisiuni - restricții) Planul Urbanistic Zonal în vederea aplicării acestuia.

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

Desfășurarea în continuare a proiectării are în vedere:

- elaborarea 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