

OBIECT : ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE IN  
INTRAVILAN A TARLALEI 36 SI REGLEMENTAREA URBANISTICĂ  
ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE  
TARLAUA 36, PARCELA 3, CRAIOVA  
BENEF.: ENACHE DRAGOS IRONEL  
PR.NR. : 2233/2018  
FAZA : PUZ

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIRE ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE IN  
INTRAVILAN A TARLALEI 36 SI  
REGLEMENTAREA URBANISTICĂ ÎN ZONĂ DE  
LOCUIȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE  
TARLAUA 36, PARCELA 3, CRAIOVA

BENEFICIAR ENACHE DRAGOS IRONEL  
PROIECTANT SC GETRIX SA CRAIOVA  
Str. Vasile Alecsandri, nr.15, Craiova  
Tel 0251/41.86.64 ; 0351/41.60.01  
Fax. 0351/41.60.02  
e- mail : getrixcraiova @ gmail.com  
office@getrix.ro  
www.getrix. ro

DATA ELABORĂRII: iunie 2020

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Conform PUG aprobat prin HCL 23/2000, prelungit prin HCL 543/2018  
amplasamentul este situat in extravilanul municipiului Craiova

Obiectivele generale sunt crearea unui cadru de reglementare urbanistică a zonei,  
care se dorește a se introduce în intravilanul municipiului Craiova și stabilirea destinației  
acesteia ca zonă rezidențială, de locuire ( locuințe individuale), cu regim max. P+2 și  
funcțiuni complementare.

Obiectivele principale ale PUZ vor urmări:

- a) stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan la limita pârâului Șerca pe latura de sud-vest;
- d) organizarea și dezvoltarea căilor de comunicație;
- e) stabilirea și delimitarea zonelor funcționale;
- f) stabilirea condițiilor de constructibilitate și delimitarea zonelor cu restricții;
- g) stabilirea și delimitarea zonelor protejate, dacă este cazul;
- h) modernizarea și dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- i) evidențierea regimului proprietății imobiliare și a circulației juridice a terenurilor;
- j) delimitarea terenurilor propuse pentru obiectivele de utilitate publică.

Obiectivele specifice ale PUZ vor urmări:

- a) relația intravilan-extravilan-dezvoltare zonală;
- b) mutațiile ce intervin în categoriile de folosință a terenurilor;
- c) probleme specifice de apropiere cu zone cu risc de inundare, etc

Prin prezenta documentație se propune :

- introducerea în intravilan a terenurilor studiate, propunându-se următorii indicatori urbanistici : C.U.T.- 1,50, P.O.T. 50% și regimului de înălțime P+2, cu o înălțime la cornișă de maxim 14 m.

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE - BAZA TOPOGRAFICĂ

La elaborarea planului urbanistic zonal s-a folosit PUG al municipiului Craiova aprobat în anul 2000, cât și unele studii mai simple asupra unor probleme vitale în dezvoltarea urbanistică a localității și anume :

- date statistice și informații privind relieful, clima, hidrografia zonei
- date despre amplasarea rețelelor de apă, canalizare, electrice, gaze, telefonie obținute de la organisme abilitate

Prezentul P.U.Z. s-a elaborat în conformitate cu actele normative în vigoare, specifice domeniului sau complementare acestuia. Dintre principalele acte normative , cu implicații asupra dezvoltării urbanistice, se menționează:

- □Regulamentul general de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10/04/2000, abrogat de Ordinul 289/2002.
- Reglementările cuprinse în PUG și prescripțiile RLU aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (nr. 50/1991 completată prin L199/2004);
- Legea fondului funciar(nr. 18/1991, republicată L169/1998);
- OUG 57/2019 privind fondul administrativ;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică (nr. 33/ 1994 actualizată 2015);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/ 1996, modificată prin L247/2005, actualizată 2008)
- Legea privind calitatea construcțiilor (nr. 10/ 1995, republicată 2016);
- Legea privind protecția mediului (nr.137/ 1995, modificată și aprobată de Ordonanța de Urgență nr. 195/2005, L292/2018);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/ 1998, pentru aprobarea OG nr. 43/ 1997 );
- Legea apelor (nr. 107/1996, actualizată pe 12 iulie 2015);

- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998, modificat[ prin L 528/2004, abrogat[ prin OUG 34 / 2006 și actualizată în 2016);
- Legea privind @mbun[t\irile funciare (nr.138/ 2004 și republicată în 2009);
- Legea 98/2016 privind achizițiile publice;
- Codul civil;
- Ordinul ministrului s[n[t\ii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igien[ ]i a recomand[rilor privind mediul de via\] al popula\iei;
- HG 1076/2004 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documenta\iilor ]i emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism ]i de amenajarea teritoriului.
- Legea nr. 26/1996-Codul silvic
- Legea Legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare care prive]te amenajarea teritoriului ]i urbanism;
  - Ordinul nr. 176/11.08.2000 elaborat de MLPTL care abrogă cap. IIIc al Ordinului nr.91/1991 în corelare cu Legea nr. 350/ iulie 2001- privind urbanismul și amenajarea teritoriului, modificată și completată;
  - Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000 pentru Regulamentele Locale de Urbanism ,abrogat de Ordinul 289/2002 ;
  - HGR 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism,
  - Legea fondului funciar(L169/1997);
  - Legea administrației publice locale ( L24/1996);
  - Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/ 1998);
  - Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică (nr. 33/ 1994);
  - Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/ 1996;modificată prin L247/2005)
  - Legea apelor (nr. 107/1996,modificată prin L112/2006);
  - Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/ 1998, modificată prin L 241/2003);
  - Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998, modificată prin L528/2004.);
  - Legea privind zonele protejate (nr. 5/ 2000);
  - Legea 82/98 privind regimul juridic al drumurilor;
  - Legea privind Protecția Mediului aprobată de Ordonanța de Urgență nr. 195/2005;
  - Codul Civil;
  - Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, modificată in 2015 ;
  - Legea 50/91/97 privind autorizarea executării construcțiilor, modificata si completată ;
  - Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, actualizată în 2018;

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

Conform PUG municipiul Craiova aprobat in 2000, terenul ce a generat prezentul PUZ se află în extravilanul municipiului. Terenul aparținând Enache Dragoș Ironel, este anturat la nord-est, de terenuri, proprietăți private, parțial construite, aflate în intravilanul municipiului Craiova.

Zona studiată prezintă o dezvoltare recentă, având în componență construcții cu regim de înălțime maxim P+2 cu funcțiunea de locuințe.

## 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul aparținând lui Enache Dragoș Ironel, care a generat prezentul P.U.Z., face parte din teritoriul administrativ al municipiului Craiova, fiind amplasat în extravilan, în sudul municipiului Craiova și este delimitat astfel:

- sud-est - prop. Linca Gheorghe
- la nord-est - prop. nr. cad.228446
- la nord-vest - alee acces nr. cad. 215672
- la sud-vest - prop. nr. cad.228452

Zona se află la limita de sud a municipiului Craiova, fiind o zonă cu dezvoltări urbanistice recente ce necesită o dezvoltare zonală coerentă precum organizarea și dezvoltarea căilor de comunicație, stabilirea și delimitarea zonelor funcționale, stabilirea condițiilor de construibilitate și delimitarea zonelor cu restricții, stabilirea și delimitarea zonelor protejate, dacă este cazul, modernizarea și dezvoltarea infrastructurii edilitare, delimitarea terenurilor propuse pentru obiectivele de utilitate publică.

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este un teren relativ plat, aflat în apropierea pâ râului Șerca.

Relieful predominant al municipiului Craiova este de câmpie, clima fiind caracterizată de veri foarte calde și ierni moderate, cu valori termice anuale medii de cca. 10<sup>0</sup>C, cu temperaturi max. de 42<sup>0</sup>C vara și minime de -35<sup>0</sup>C iarna, vânturile dominante fiind de la est la vest.

## 2.4. CIRCULAȚIA

Zona studiată are accesibilitate conferită de Str.Muntenia ( stradă de categoria a IV-a, cu îmbrăcăminte din pământ compactat, satisfăcătoare din punct de vedere al profilului transversal), în partea de nord precum și de un drum în partea de sud, nesistematizat, care nu este integrat în sistemul stradal urban, fiind paralel cu digul care delimitează pâ râul Șerca.

La momentul actual, parcelele din zona studiată sunt deservite de o alee de acces de 6m lățime, de pământ, fără racordare sistematizată cu cele două drumuri care delimitează zona studiată la nord și la sud. De asemenea, drumul este lipsit de marcaje și indicatoare auto.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiată prin PUZ cuprinde atât teren extravilan ce se dorește a se introduce în intravilanul municipiului, cât și terenuri aflate deja în intravilan, parțial construite, cu funcțiunea de locuințe individuale. Regimul de înălțime al acestor construcții este maxim P+2.

Bilanț teritorial pentru situația existentă  
afereent zonei studiate pentru context P.U.Z.

Destinații teren studiat pentru context P.U.Z.	Existent		
	Suprafață	POT	CUT
Teren studiat din care	13061,10 mp		
-teren proprietate Enescu Dragoș-Ironel	1115,00 mp		
-teren intravilan	8654,10 mp		
-construcții	3035,00 mp	35,00%	0,70
-alei carosabile în proprietate privată	2252,50 mp	-	-

-teren extravilan	4407,00 mp	-	-
-------------------	------------	---	---

### **ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT**

Arealul studiat pentru stabilirea contextului aferent prezentului PUZ este situat conform reglementărilor urbanistice actuale, în extravilanul municipiului Craiova. În prezent, terenul este delimitat pe laturile de nord-vest și sud-est de proprietăți private parțial construite cu locuințe individuale, construite relativ recent, având o stare bună din punct de vedere structural, dar destul de modeste ca finisaje de fațade.

### **DISFUNCTIONALITATI**

Analiza zonei de aplicabilitate a PUZ-ului s-a concentrat pe stabilirea unui raport obiectiv între oportunitate și eventuale dezavantaje. Extinderea intravilanului Craiovei în sud, către pârâul Șerca prin construirea locuințelor pe aceste parcele aflate la momentul actual în extravilan va genera oportunități de investiție care vor permite închiderea fronturilor construite de la alea de acces deja existentă. De asemenea, coagularea țesutului construit va conduce la o mai bună întreținere și siguranță a zonei. Tipul acesta de țesuturi avantajează formarea unor comunități strânse care avantajează nivelul de trai al societății respective.

Pe de alta parte, terenurile virane nu permit dezvoltarea zonei. De asemenea, lipsa infrastructurii amenajate determină o slabă calitate a mediului ambiant. Lipsa reglementărilor de construire generează o dezvoltare haotică și lipsită de calități estetice deosebite.

### **ANALIZA GEOTEHNICĂ**

Normativul P100-3/2019, încadrează locația amplasamentului în zona seismică "D", având  $a_g = 0.20g$  și perioada de control (de colt)  $T_c = 1.0$  secunde.

- echivalentă cu gradul VIII de intensitate seismică pe scara MSK.

Adâncimea medie de îngheț este conform STAS 6054/89= 0,85 m de la cota terenului natural.

### **2.6. ECHIPARE EDILITARĂ**

Pe amplasamentul studiat nu există trasee ale rețelelor tehnico-edilitare însă, acestea se pot realiza prin extinderea rețelelor existente pe strada Muntenia și anume:

- **ALIMENTAREA CU APĂ**

În zona studiată există rețeaua de apă potabilă de-a lungul Str. Muntenia, iar consumatorii existenți în zona studiată prin P.U.Z și-au rezolvat alimentarea cu apă prin puț forat.

- **CANALIZAREA**

Str. Muntenia dispune de rețeaua de canalizare menajeră ce se afla de-a lungul acesteia. Pentru canalizarea pluvială există rețeaua de canalizare pe strada Muntenia. Se va extinde rețeaua de canalizare în vederea racordării proprietarilor condorm PUZ studiat.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

În zonă există linii electrice aeriene LES 20 pe strada Muntenia, rețele ce asigură alimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți din zona studiată prin prezentul P.U.Z..

### **TELECOMUNICAȚII**

Zona dispune de rețele de telecomunicații amplasate de-a lungul străzii Muntenia,

montate suprateran / subteran, circuite telefonice majore interurbane, internationale (cabluri interurbane si cablu fibra optica).

Astfel, in zona sunt oferite servicii de telefonie vocala clasice suplimentare, precum si servicii moderne.

### **ALIMENTARE CU CALDURĂ**

În zona studiată, incalzirea se face cu propriile centrale termice sau sobe ce functioneaza cu combustibil solid sau lichid.

- **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

Pe strada Muntenia nu exista retea de gaze naturale .

- **GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

Zona este asigurată în prezent de serviciul de salubritate al municipiului Craiova..

Pentru satisfacerea solicitării noilor consumatori se propune, astfel, extinderea acestor rețele pe aleea carosabilă propusă in zona studiată din PUZ.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

**2.7.1.** Din punct de vedere al mediului, putem aprecia că zona studiată nu este sub influența unor factori poluanți sau perturbatori de mediu :

- aerul - este slab poluat, poluarea rezultând din cauza circulației carosabile de nivel mediu, pe arterele perimetrare, principale
- zgomotul – nu este un factor perturbator important, el fiind generat tot de circulatia carosabila de pe arterele perimetrare
- solul - terenul permite realizarea de construcții cu regimul de înălțime propus, coroborat cu studiul geotehnic întocmit pe amplasament
- apele de suprafață – in vecinatatea zonei studiate curge pârâul Șerca, care, în general are apă puțină. Totuși, ocazional, când apar excese de ape pluviale, acesta se poate umfla. Pe marginea lui, către amplasamentul studiat, există un dig de pământ și un drum de acces neamenajat. Se impune ca, o dată cu sistematizarea și modernizarea cu îmbrăcăminte asfaltică a acestui drum, să se realizeze și amenajarea cursului pârâului Șerca. Studiul geotehnic care se va elabora, va stabili exact la ce nivel este pânza de apă freatică, natura terenului de fundare și ce măsuri vor trebui a fi luate pentru asigurarea condițiilor optime de edificare a construcțiilor;

Activitățile aferente zonei studiate în contextul P.U.Z.-ului, de locuințe individuale și funcțiuni complementare, nu sunt producătoare de deșeuri periculoase, contaminante pentru sol, aer sau pânza de apă freatică.

Deșeurile rezultate din exploatare, pentru activitățile caracteristice zonei, sunt de tip menajer, hartie, cartoane, plastic, care se preiau în mod organizat de către serviciul de salubritate al municipiului, propunerea fiind de stocare selectiva. Unele dintre deșeuri care sunt de natura reciclabilă pot fi preluate prin contract, de firme specializate în acest domeniu.

### **2.7.2. Masuri pentru protecția așezărilor umane**

Nu sunt necesare masuri pentru protecția așezărilor umane în ceea ce privește amplasamentul proprietate a lui Enescu Dragoș Ironel, care a generat P.U.Z.-ul, in contextul arealului studiat.

## **2.8. OPȚIUNI ȘI PRIORITĂȚI**

Proprietarul solicită:

- includerea în intravilan a terenului studiat prin PUZ, conform cu indicațiile autorității locale și schimbarea destinației ca zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Prin Avizul prealabil de oportunitate nr.6/02.06.2020, instituția Primarului și Arhitectul Șef al municipiului Craiova, ca urmare a solicitării proprietarului terenului privind investiția menționată mai sus, și-au dat acordul pentru întocmirea unui PUZ pe zona cuprinsă între străzile: str Muntenia, terenuri aparținând lui Linca Gheorge (către sud-est), str. Timișoara, neamenajată, și proprietăți private (pe latura de nord-vest) în acest areal fiind cuprins terenul proprietate Enache Dragoș Ironel.

Primăria Municipiului Craiova a propus următoarele opțiuni :

- extinderea zonei cu destinație locuințe cu individuale
- reglementarea regimului de înălțime pe terenul studiat la P+2
- reglementarea indicilor POT și CUT pe teritoriul studiat în conformitate cu prevederile legale
- stabilirea unui aliniement favorabil funcțiunii propuse
- soluționarea parcajelor și acceselor la loturi
- soluționarea spațiilor verzi în contextul Ordonanței 114/2007
- se va ține cont de clădirile existente și de funcțiunea dominantă a zonei de aplicare a reglementărilor PUZ.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Anterior întocmirii acestui plan urbanistic a fost întocmit PUG-ul municipiului Craiova care prevedea o parte din zona studiată ca zonă aflată în extravilan.

Prin noua documentatie elaborată privind P.U.Z. pentru introducerea în intravilan a tarlalei 36 și reglementarea urbanistică în zonă de locuințe și funcțiuni complementare, se propune CUT-ul de 1,50 și POT-ul de 50%.

### **3.2. PROPUNERI - ELEMENTE DE TEMĂ**

Prin tema de proiectare, având în vedere solicitarea investitorului, Enache Dragoș Ironel se dorește:

- Introducerea în intravilan a tarlalei 36
- Reglementarea urbanistică în zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare cu regim de înălțime maxim P+2, POT 50%, CUT 1,50 și înălțimea maximă la cornișă de 14 m.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Zona analizată este situată pe un teren relativ plat, în vecinătatea pâ râului Șerca. Prin reglementări se va încuraja amenajarea de spații plantate în curțile construcțiilor și amenajarea adecvată a elementelor de separare dintre domeniul privat și cel public.

### **3.4. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI**

#### **3.4.1. CAILE DE COMUNICATIE**

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

Zona are accesibilitate din strada Muntenia, pe latura de nord-est aceasta fiind o stradă cu prospect de o bandă pe sens, adecvat și pavaj din pământ compactat. Pe latura de sud-vest, str. Timișoara este o stradă nesistematizată, care nu este integrată în sistemul stradal urban, fiind paralelă cu digul care delimitează pârâul Șerca.

În incinta proprietății private, accesul carosabil se realizează din aleea de acces.

Prin prezenta documentație se propune racordarea aleii de acces la strada Muntenia, și la str. Timișoara, modernizarea acesteia prin pavarea cu îmbrăcăminte asfaltică, precum și amplasarea de marcaje și indicatoare auto, recomandându-se, de asemenea, asfaltarea și amenajarea celorlalte două străzi.

### 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 eventualele dezafectări necesare pentru realizarea profilelor. În funcție de importanța lor în rețeaua stradală propusă, de categoria arterelor, s-au stabilit profilele transversale aferente, conform normativelor în vigoare.

Toate noile circulații ce se vor crea și moderniza și se vor realiza în strictă conformitate cu prevederile legale

Astfel, în zonă vor fi următoarele:

a) strada Muntenia de categoria a IV-a pe care se recomandă lucrări de asfaltare, marcarea și racordare, ea fiind posibil să se amenajeze ca o arteră de legatură cu 2 benzi de circulație și o bandă de decelerare/accelerare conform profil tip. Totuși, această stradă nu face obiectul prezentului P.U.Z. deci lucrările de modernizare ale ei vor face obiectul deciziei autorității publice locale.

b) aleea carosabilă nesistematizată inclusă în zona studiată, adiacentă proprietății domnului Enache Dragoș, care a generat elaborarea prezentei documentații, se propune ca stradă de categoria a IV-a, pentru care se vor executa lucrările necesare pentru a deveni o stradă colectoare cu două benzi de circulație, având din ax limita de constructibilitate și de împrejmuire la 4,50 m. Pentru realizarea deschiderii de 9,00 ml, în conformitate cu avizul de oportunitate nr.6/02.06.2020, este necesară cedarea unei fâșii de 1,5 m lățime de către toți proprietarii din zonă.

### Transportul în comun

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

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.

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

### Intersecții

În cadrul zonei studiate prin P.U.Z. se va amenaja racordarea străzii de acces propuse prin P.U.Z. cu traseul străzii Muntenia, intersecția amenajându-se cu respectarea normelor de proiectare specifice.

### Semaforizări

La actualul flux de circulație considerăm că nu este necesar a se amplasa semaforizari



deoarece circulația în intersecții este redusă și se poate desfășura în mod liber, iar 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.

### 3.4.2. PARCAJE

În ceea ce privește parcarile, acestea vor fi asigurate în regim propriu, în incinta parcelelor (loturilor) private.

### 3.4.3. CIRCULAȚIA PIETONALĂ

În prezent circulația pietonilor în zona studiată se face pe carosabil deoarece lipsesc trotuarele care să delimiteze carosabilul și care să permită circulația pietonilor în condiții de siguranță

Circulația pietonală va fi asigurată prin zona care face obiectul cedării în vederea utilizării publice, conform avizului de utilitate publică. Deschiderea de 9,00 ml este impus de Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HG nr. 525/1996.

### 3.4.4. SISTEMATIZAREA VERTICALĂ

Terenul natural din perimetrul studiat este relativ plat, nefiind necesare lucrări speciale de sistematizare verticală.

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.

### 3.4.5. SPAȚIILE VERZI

În zona studiată nu sunt cuprinse amenajări de spații verzi publice.

## 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI ZONIFICAREA TERITORIULUI

### Bilanț teritorial pentru situația propusă aferent zonei studiate pentru context P.U.Z.

Destinații teren studiat pentru context P.U.Z.	Existent					
	Suprafață	POT	CUT	Suprafață	POT	CUT
Teren studiat din care	13061,10 mp			13061,10 mp		
-teren proprietate Enescu Dragoș-Ironel	1115,00 mp			1115,00 mp		
-teren intravilan	8654,10 mp			13061,10 mp		
-construcții	3035,00 mp	35,00%	0,70	6530,50 mp	50,0%	1,50
-alei carosabile în proprietate privată	2252,50 mp	-	-	2252,50 mp		
-alei pietonale propuse ca obiectiv de utilitate publică	0,00 mp	-	-	1337,90 mp		
-teren extravilan	4407,00 mp	-	-	0,00 mp		

POT-ul și CUT-ul propuse se evidențiază pe UTR-urile prezentate în R LU aferent prezentului PUZ.

#### **REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR:**

- maxim P+2 pe zona de aplicare a reglementărilor prezentului PUZ, înălțimea maximă la cornișă – 14m

#### **REGIMUL DE ALINIERE**

Prin prezenta documentație de PUZ, se propune respectarea regimului de aliniere existent în zonă.

#### **MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI**

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenului se stabilesc prin regulament - valori maxime privind procentul de ocupare al terenului (POT) și coeficientul de utilizare acestuia (CUT) pentru toate subzonele teritoriului considerat.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor, regimul de înălțime, relieful terenului, etc.

Indicii rezultați pe zonă sunt menționați în regulamentul aferent PUZ.

Condițiile de construibilitate ale terenului sunt în funcție de:

- restricții de construire impuse de Legea drumurilor.
- aliniamentul propus pentru construcții;
- reguli impuse prin normele Codului Civil;
- accesul carosabil;

Aliniamentul propus pentru construcții - se definește ca limita maximă admisă pentru construcții, de la care sunt permise retrageri, atât în plan orizontal, cât și în plan vertical.

Autorizarea executării construcțiilor în interiorul parcelelor este permisă cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil.

### **3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ**

**Alimentarea cu energie electrică** se va realiza în regim propriu, prin extinderea rețelei existente pe strada Muntenia printr-o rețeaua de energie electrică ce va fi pozată subteran pe trama stradală propusă la care se vor realiza bransamente ale proprietăților private

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu normativele MEE:

- P.E. 106/89 - Constr. LEA de joasă tensiune
- P.E. 132/95 - Proiectarea rețelelor electrice de distribuție publică
- P.E. 145/85 - Stabilirea puterii nominale economice pentru transformatoare în posturi trafo

Rețelele de distribuție de joasă tensiune aeriene, pe stâlpi din b.a., cu conductori neizolați și conductori torsadați cu secțiuni de 35,50 și 70 mmp.

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

**ALIMENTARE CU APĂ**

Pentru zona studiată, se va extinde rețeaua de apă de pe strada Muntenia, învecinată zonei studiate

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

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare:

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

stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS 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. 3,00 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 (10,00 m) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime.

- **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

Alimentarea cu gaze naturale a construcțiilor propuse în prezentul PUZ nu se poate asigura deoarece nu există rețele urbane în vecinătatea zonei studiate. În viitor, dacă se va extinde rețeaua de gaze naturale urbana pe str. Muntenia se vor putea racorda la aceasta și proprietățile incluse în prezentul PUZ, pe baza unei soluții dată de deținătorul rețelelor, iar elaborarea documentațiilor tehnice specifice se va face de către persoane de specialitate

autorizate care vor stabili definitiv atât secțiunea cât și traseul conductelor ( această documentație va fi elaborată într-o fază viitoare de proiectare).

**Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare față de rețeaua de gaze naturale :**

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

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

***Nota: Până la realizarea rețelelor de alimentare cu gaze naturale alimentarea construcțiilor din aceasta zona se va face cu GPL, combustibil solid(lemnos) sau alimentare cu energie electrica pentru incalzire***

**• CANALIZARE**

Pentru zona studiată se va extinde rețeaua de canalizare menajeră din strada Muntenia din imediata vecinătate a zonei studiate, pe strada nou propusă de acces a viitoarelor construcții.

Pentru evacuarea apelor pluviale din această zonă s-a propus colectarea acestora și evacuarea lor la canalizare străzii nou propuse.

Conductele pentru alimentarea cu apă potabilă, precum și cele pentru colectarea apelor uzate menajere vor fi pozate pe trama stradală existentă și propusă, iar pentru realizarea racordurilor se vor realiza proiecte 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.

- **ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ**

Incălzirea se va asigura în sistem propriu pentru construcțiile existente și investițiile private propuse.

- **TELECOMUNICAȚII**

Rețeaua de telecomunicații este pozată subteran pe trama stradală existentă, pe strada Muntenia, iar ca propuneri, se va realiza subteran în funcție de solicitări pe strada nou propusă.

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.

- **GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

Municipiul Craiova are o platformă de colectare a deșeurilor menajere, care va fi folosită și de către noii beneficiari, în conformitate cu contractul de preluare a deșeurilor dintre beneficiari și Serviciul de Salubritate Municipal.

### **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

Propunerile urbanistice făcute au avut în vedere:

- amplasarea unor investiții care să nu fie surse de poluare a mediului

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

#### **3.8.1. LISTA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ**

Zona studiată va fi o zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare celei de locuire (comerț de proximitate, prestări servicii).

#### **3.8.2. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL (TEREN + CONSTRUCȚII) - CIRCULAȚIA TERENURILOR**

Terenurile din zona studiată sunt în proprietate privată.

### **CONCLUZII**

Zona studiată, inițial neparcelată, aparținând unui alt proprietar, a primit adeverință de teren intravilan, fiind vândut ca atare. Ulterior, noul proprietar a parcelat terenul și înstrăinat o parte din loturi, dar la solicitarea de C.U. pentru construirea de locuințe individuale, a fost informat de autoritatea locală, că o parte a terenului era în extravilan, conform PUG -ului Craiovei. Beneficiarul, Enache Dragoș- Ironel solicită includerea în intravilan a terenului studiat prin PUZ, conform cu indicațiile autorității locale și schimbarea destinației ca zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare, obiectivul general fiind crearea unui cadru de reglementare urbanistică a zonei, și stabilirea destinației

---

acesteia ca zonă rezidențială, de locuire (locuințe individuale), cu regim max. P+2 și funcțiuni complementare.

În baza P.U.Z. se vor urmări în etapele următoare de proiectare și avizare a documentațiilor:

- documentații pentru obținerea avizelor de la organismele interesate;
- documentații pentru obținerea Autorizației de Construire. Se avizează de către organele administrației publice locale;
- proiect de execuție (P.T. și D.E.) - Aceste documentații tehnice se vor întocmi de către proiectant autorizat, în baza comenzilor de proiectare și se vor verifica de către verificatori tehnici atestați M.L.P.T.L.
- execuția lucrărilor.

Întocmit,  
Arh. dipl. NICOLAE TRIF