

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 i gmail.com
officeigetrix.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 organismele 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 în construcții (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, modificata prin L 528/2004, abrogata prin OUG 34 / 2006 și actualizată în 2016);
- Legea privind imbunatatirile funciare (nr.138/ 2004 și republicată în 2009);
- Legea 98/2016 privind achizițiile publice;
- Codul civil;
- Ordinul ministrului sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- HG 1076/2004 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.
- Legea nr. 26/1996-Codul silvic
- Legea Legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare care priveste amenajarea teritoriului si 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 si are o suprafata de 1115, 00 mp, iar suprafata de teren ce urmeaza a fi introdusa in intravilan prin prezentul PUZ este de 4407,00. 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. 10⁰C, cu temperaturi max. de 42⁰C vara și minime de -35⁰C 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, nesistemizat, 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 sistemizată 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
aferent zonei studiate pentru context P.U.Z.

Destinații teren studiat pentru context P.U.Z.	Existent		
	Suprafață	POT	CUT
Teren studiat conform PUZ din care	13061,10 mp		
-teren proprietate Enache Dragoș-Ironel (teren ce a generat PUZ)	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 (propus spre a fi introdus in intravilan)	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 calitate estetică 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.

Adancimea medie de inghet 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, internaționale (cabluri interurbane și cablu fibra optică).

Astfel, în zona sunt oferite servicii de telefonie vocală clasică suplimentară, precum și servicii moderne.

ALIMENTARE CU CALDURĂ

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

- **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

Pe strada Muntenia nu există rețeaua 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 alea carosabilă propusă în 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.

În perioada executiei oricărei investiții pot apărea sporadic poluanți atmosferici de natură prafului rezultat din demolări/desfaceri sau gaze de esapament de la mașinile care transportă materiale pentru șantier sau de la unele utilaje cu motoare pe carburanți. Tot sporadic pot să se emane mirosuri de la vopseluri sau diluanți folosiți în execuție. În sarcina antreprenorului va fi gestionarea riguroasă a acestor potențiale surse de poluare a aerului, asigurarea mentenanței periodice a echipamentelor și mașinilor folosite, folosirea unor utilaje performante, cu emisii de gaze reduse, controlate, folosirea unor materiale aprobate CE. Prin grija antreprenorului se vor evita tehnologiile generatoare de praf și particule în suspensie în aer, se vor reduce la maximum emisiile de gaze de esapament de la echipamente și mașinile folosite, în acest sens urmărindu-se să se utilizeze mașini și utilaje performante, cu emisii de noxe reduse, care respectă legislația UE în acest domeniu. Se vor gestiona cu atenție sporită pierderile de carburanți, lubrifianți de la utilajele și mașinile mari de lucru. Accesul pe amplasamentul aferent investiției se va face astfel încât să nu afecteze traficul stradal.

Zgomotul – nu este un factor perturbator important, el fiind generat tot de circulația carosabilă de pe arterele perimetrare

Zgomotul va fi generat în principiu, tot de circulația carosabilă de pe arterele perimetrare, care așa cum s-a precizat, este de nivel mediu.

Pe parcursul lucrărilor de execuție nu se va depăși nivelul de zgomot și vibrații admis, dar se apreciază că pot apărea surse de zgomot în timpul lucrărilor de desfaceri, montaje și fixări de materiale, piese diverse. Acestea sunt însă pe perioade scurte și vor fi atent gestionate de antreprenor în scopul reducerii la maximum a acestora, în scopul evitării creării unui disconfort în mediul înconjurător.

Protectia Solului și subsolului terenul din arealul PUZ studiat, permite realizarea construcțiilor conform destinațiilor zonelor/subzonelor din care fac parte, cu regimul de înălțime propus, coroborat cu studiul geotehnic care se va întocmi pentru fiecare amplasament în parte. Pentru protecția solului și subsolului, se vor propune lucrări de canalizare interioare și de racordare a acestora la branșamentul propus pe amplasamente, conform normativelor și standardelor în vigoare.

În arealul studiat în PUZ se preconizează că din activitățile specifice funcțiunilor din subzonele componente rezultă ape uzate de tip menajer. Evacuarea apelor uzate menajere se va face la canalizarea din fiecare incintă în parte, racordată la rețeaua de canalizare a orașului.

Colectarea și evacuarea apelor menajere se va face astfel :

- apele uzate menajere provenite din functionarea obiectelor sanitare și a condensului de la sistemele tip split de climatizare, acolo unde există sau se prevăd, se vor evacua gravitațional, în sistem unitar, până la caminele de racord exterioare;
- Instalația de canalizare gravitațională a apelor uzate menajere, este compusă în principal din :

- conducta de legătură a obiectului sanitar până la coloanele verticale de canalizare, inclusiv conductele de aerisire secundară, după caz.
- colectoarele orizontale de canalizare
- Instalațiile de canalizare menajere vor fi prevăzute cu piese de curățire, piese axiale pentru preluarea dilatațiilor și ancore fixe și mobile, conform tehnologiilor de montaj de la furnizorul tubulaturii.

Colectarea apelor accidentale, de pe pardoselile încăperilor umede se va face cu rigole sau sifoane de pardoseală, după caz.

Dimensionarea rețelelor de canalizare se face astfel încât să asigure debitul maxim orar pentru evacuarea apelor uzate menajere.

Surse de poluare pentru sol, subsol și ape freactice pe perioada execuției pot fi : staționarea mijloacelor auto, stocarea deșeurilor din execuție, stocarea materialelor de construcție.

Mijloacele auto folosite în execuție pot produce poluare prin scurgeri accidentale, necontrolate, de carburanți sau uleiuri. Pentru contracararea acestor deficiențe, se vor lua măsuri de către antreprenor :

- de a nu permite staționarea mijloacelor auto decât pe platforme impermeabilizate din incinta locației, staționarea va fi pe perioade scurte, strict necesare
- de a asigura mentenanța mijloacelor auto, prin verificarea periodică, asigurarea pieselor de schimb, folosirea carburanților și a uleiurilor adecvate tipurilor de mașini folosite
- exploatarea mijloacelor auto cu personal calificat, capabil să sesizeze orice deficiențe ale acestora și intervenția imediată pentru remedierea lor

Deșeurile rezultate din activitatea de execuție sunt : de tip menajer- rezultat din hrana personalului și de diverse feluri, specifice activității - moloz, resturi metalice, lemnoase, cartoane, plastice, sticlă, resturi de plăci de gips-carton.

Depozitarea deșeurilor pe perioada de execuție se va face în containere speciale pentru gunoierul menajer și deșeurile specifice. Acestea vor fi selectate și predate firmelor specializate, ritmic. Zona de depozitare deșeurilor va fi pe o platformă provizorie, delimitată, din dale de beton prefabricate sau similar, creată în incinta organizării de șantier. Printr-un management activ și eficient antreprenorul nu va permite deversarea la nivelul solului a uleiurilor uzate sau a reziduurilor de carburanți, vopseluri, diluanți. În situație de eroare umană se va interveni rapid pentru stoparea scurgerilor și luarea tuturor măsurilor adecvate tipului de criză apărut.

Stocarea materialelor de construcție se va face pe categorii, pe o platformă din dale de beton prefabricate sau similar, creată în incinta organizării de șantier, clar delimitată (pentru confecții metalice, lemn, boxpaleti cu diverse materiale infoliate, tevi, tuburi, tubulaturi, role de cabluri etc). Alte categorii de materiale de construcție de tip marunt se vor

depozita in magazia de materiale, in cutii, pe rafturi metalice. Materiale de constructii naturale, de tip agregate, vor fi aduse in santier strict in cantitatile necesare punerii imediate in opera, evitându-se depozitarea pe termen mai lung pe platformele create provizoriu in cadrul organizarii de santier. De altfel, pentru toate categoriile de materiale de constructii, antreprenorul va avea in vedere aprovizionarea ritmica, esalonat, in concordanta cu etapele de lucru si evitarea stationarii indelungate a unor materiale, avându-se in vedere că spatiul determinat pentru organizarea de santier nu este de mare anvergură pentru niciuna din proprietățile din zonă.

In exploatarea construcțiilor, surse de poluanti pentru sol si subsol si a apei freatică pot fi: stationarea mijloacelor auto, stocarea deseurilor, canalizarea interioara a apelor uzate din incinta locației. Mijloacele auto care vor stationa in incinte sunt autoturismele proprietarilor/angajatilor. Incintele proprietarilor au sau vor avea amenajate alei / platforme de stationare auto, prevazute cu strat de uzura impermeabil si pante de scurgere a apelor pluviale. Apele pluviale de pe toate aleile /platformele carosabile vor fi conduse prin pante corespunzatoare catre strazile adiacente sau preluate prin rigole la canalizarea de incinta si apoi la canalizarea stradala.

Apele de suprafată – 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.

Din cadrul diverselor incinte- proprietăți private, raportat la funcțiunile specifice, se preconizează evacuarea următoarelor categorii de ape uzate:

- ape meteorice, preluate de la nivelul acoperisurilor prin intermediul jgheaburilor si a burlanelor;
- ape menajere de la băi, grupuri sanitare, bucătării, oficii, după caz

Evacuarea apelor pluviale si menajere de pe fiecare proprietate din arealul studiat se face la caminele propuse si/sau existente, după caz, prin conducte care sunt legate la rețeaua de canalizare oraseneasca. Caminele ce deserveșc conductele de iesire din clădiri, trebuie să respecte distanța de min.2,5 m fata de fundatiile acestora.

Conductele de canalizare se vor monta cu respectarea pantelor, conf. Stas-urilor si Normativelor in vigoare (STAS 1481). Nu se va permite lasarea in sapatura a rețelelor intalnite in executii, fara sprijinurile si asigurarea corespunzatoare a acestora.

Evacuarea apelor uzate menajere din perioada de executie a lucrărilor de construire, se va face temporar, printr-un bransament provizoriu la canalizarea din incinta în care se execută lucrările, care se va racorda la rețeaua de canalizare a incintei. In incinta organizarii de santier se vor prevedea platforme provizorii cu dale betonate, pentru depozitare materiale de constructii dar si deseuri selectate in containere si imprejmuite pentru limitarea accesului celor neavizati. Printr-un management riguros se va asigura aprovizionarea ritmica, fara a se depasi resursele de spatiu, ca si evacuarea deseurilor.

Pe perioada de exploatare a clădirilor, se va asigura de către proprietari monitorizarea permanentă a instalațiilor interioare de canalizare, apelând la personal calificat și revizia lor periodică, înlocuirea pieselor degradate care pot determina scurgeri, infiltrații nedorite.

2.7.2. Măsuri pentru protecția așezărilor umane

Nu sunt necesare măsuri pentru protecția așezărilor umane în ceea ce privește amplasamentul proprietate a lui Enescu Dragoș Ironel, care a generat P.U.Z.-ul, în 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 aliniament 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 URBANISTICĂ

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 documentație 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 pârâului 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 pamtn 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, marcare și racordare, ea fiind posibil să se amenajeze ca o arteră de legatura cu 2 benzi de circulație și o banda 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 exploatării.

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 parcurile, acestea vor fi asigurate în regim propriu, în incinta parcelelor (loturilor) private.

3.4.3. CIRCULATIA PIETONALA

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 VERTICALA

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 conform PUZ din care	13061,10 mp			13061,10 mp		
-teren proprietate Enache Dragoș-Ironel (teren care a generat PUZ)	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(propus a fi introdus in intravilan)	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 constructibilitate 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 branșamente 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

proprietatile incluse in prezentul PUZ, pe baza unei soluții dată de deținătorul rețelelor, iar elaborarea documentațiilor tehnice specifice se va face de catre 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.

Conditii 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**

Încălzirea 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 atât pentru terenul care a generat PUZ cât și pentru toată suprafața analizată prin prezentul PUZ au în vedere următoarele măsuri pentru protecția tuturor factorilor de mediu ținându-se cont de faptul că proiectul prevede introducerea în intravilan a unui teren ca zona de locuințe și funcțiuni complementare care prin funcționalitatea lor nu reprezintă surse de poluare a mediului, astfel:

- aerul - slab poluat, poluarea rezultând din circulația carosabilă de nivel mediu, pe artera principală;
- zgomotul – nu este un factor perturbator important, el fiind generat tot de circulația carosabilă de pe arterele perimetrice;
- solul - terenul permite realizarea de construcții cu regimul de înălțime propus, coroborat cu studiul geotehnic întocmit pe amplasament;
- apele de suprafață – în vecinătatea 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;

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 verficatori tehnici atestați M.L.P.T.L.
- execuția lucrărilor.

Întocmit,
Arh. dipl. NICOLAE TRIF