

BIROUL DE ARHITECTURA
ARH. STEFARTA EMILIAN
Calea Unirii, nr. 196,
Mun. Craiova, Jud. Dolj

Obiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA RIDICARII INTERDICITIEI**
TERMPORARE DE CONSTRUIRE INSTITUITA PRIN P.U.G. ASUPRA ZONEI
CUPRINSA INTRE STRAZILE MICSUNELE SI ARISTIZZA ROMANESCU
pentru Construire imobil P+3E cu destinatia spatii comerciale la parter si locuinte de
serviciu la etaje

Adresa: **Str. Aristizza Romanescu, nr. 32, Mun. Craiova, Jud. Dolj**

Beneficiar : **BASCRACEA FELIX**

Domiciliul : **B-dul Oltenia, nr. 20, bl. 150K, sc.1, et.2, ap.6, Mun. Craiova, Jud. Dolj**

Proiect: **nr. 6/2014**

Faza: **P.U.Z.**

BORDEROU

PIESE SCRISE

• MEMORIU GENERAL

1.	INTRODUCERE	2
1.1.	DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI	2
1.2.	OBIECTUL LUCRĂRII	2
1.3.	SURSE DOCUMENTARE	2
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	3
2.1.	EVOLUȚIA ZONEI	3
2.2.	POTENTIAL DE DEZVOLTARE	3
2.3.	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	3
2.4.	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	3
2.5.	CIRCULAȚIA	3
2.6.	OCUPAREA TERENURILOR	4
2.7.	ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ	5
2.8.	PROBLEME DE MEDIU	5
2.9.	OPȚIUNIALE POPULAȚIEI	5
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	13
3.8.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	13
4.	CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	14

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

II PIESE DESENATE

- Incadrare in teritoriu
- Incadrare pe suport aerofotografic
- Situatia existenta
- Reglementari urbanistice
- Reglementari - echipare edilitara
- Proprietatea asupra terenurilor
- Propunere mobilare urbanistica

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

• **Denumirea lucrării:** PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA RIDICARII INTERDICITIEI TEMPORARE DE CONSTRUIRE INSTITUITA PRIN P.U.G. ASUPRA ZONEI CUPRINSA INTRE STRAZILE MICSUNELE SI ARISTIZZA ROMANESCU pentru Construire imobil P+3E cu destinatia spatii comerciale la parter si locuinte de serviciu la etaje

- **Adresa:** Str. Aristizza Romanescu, nr. 32, Mun. Craiova, Jud. Dolj
- **Beneficiar:** *BASCRACEA FELIX*
- **Domiciliul:**
- **Proiectant:** BIROUL DE ARHITECTURA – arh. Stefarta Emilian
- **Data elaborării:** *Februarie 2017*

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării de elaborare P.U.Z. constă în organizarea zonei studiate prin **reconversie functionala si volumetrica cu reglementarea zonelor de construire si a circulatiilor in vederea construirii unui IMOBIL P+3 CU DESTINATIA DE SPATII COMERCIALE LA PARTER SI LOCUINTE DE SERVICIU.**

În cadrul planului urbanistic zonal se propun următoarele obiective principale:

- valorificarea potentialului existent, concomitent cu ameliorarea disfuncționalităților majore semnalate la nivelul cadrului natural și construit și al relațiilor de vecinătate;
- organizarea structurii funcționale și a cadrului arhitectural-urbanistic;
- asigurarea premiselor unei dezvoltări armonioase pe termen mediu și lung a acestei zone având relații concrete cu vecinătățile și cu dezvoltarea întregului oraș, pe principiile dezvoltării durabile;
- asigurarea echipării edilitare a zonei,
- 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;
- Ridicari topo în zona extrase din cadastrul Craiovei;
- Documentație cadastrală pentru terenul studiat;
- Planul Urbanistic de Detaliu aprobat cu HCL nr. 249/2006;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCL nr. 200/2008;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCL nr. 349/2008;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCL nr. 401/2008;

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Suprafața zonei studiate în planul urbanistic zonal este de 8.150,00 mp și este delimitată zona astfel :

- la Nord-Vest – Str. Aristizza Romanescu;
- la Sud-Vest – Aleea Aristizza Romanescu;
- la Sud-Est – Str. Micsunele;
- la Nord-Est – limita proprietăți private.

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

În ceea ce privește dezvoltarea specificăm faptul că în zona studiată se dorește realizarea unei construcții cu regim de înălțime P+3 având destinația de spații comerciale la parter și locuințe de serviciu.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

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

Zona este cuprinsă între străzile Aristizza Romanescu, aleea Aristizza Romanescu, strada Micsunele și proprietăți private.

Zona studiată are, la nivel urban, câteva particularități, printre care:

- Sub aspectul **circulațiilor**: o accesibilitate destul de bună sub aspectul gabariturii arterei principale care deserveste zona.
- Sub aspect **economic / functional** : un potențial de dezvoltare considerabil și oportunitatea de a constitui o zonă importantă de locuințe colective, cu un procent de ocupare a terenului mai ridicat.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

• Relief

Zona este situată pe terasa medie a Jiului, iar terenul studiat este în cea mai mare parte plan.

• Clima

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

- temperatura medie anuală +11°C;
- cantitatea medie anuală de precipitații este de peste 520 l/m²;
- 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 = 0,20

Tc = 1,0 secunde coeficientul perioadelor de colț.

2.5. CIRCULAȚIA

• Date generale

Zona studiată este amplasată la Sud-Est de o arteră principală a orașului - B-dul Tineretului, la Est- Str. Calea Severinului și la Sud-Vest – Strada George Enescu.

- **Căile de comunicație - situația existentă**

Circulația principală din zona studiată se desfășoară pe strada Micsunele – strada fara imbracaminte asfaltica pe portiunea dintre Strada Toporasi si Strada Craiovesti, iar intre Strada Craiovesti si Strada George Enescu imbracamintea asfaltica este in stare buna. Acest drum este satisfacator din punct de vedere al caracteristicilor geometrice (traseu, profil transversal si longitudinal), cat si din punct de vedere al caracteristicilor structurale doar pe portiunea inclusa in zona studiată.

Alta strada din care se face accesul in zona studiată este Strada Aristizza Romanescu situata in partea de nord a zonei studiate – strada cu imbracaminte asfaltica in stare buna.

- **Disfuncționalități**

Din analiza situației existente a zonei studiate nu s-au remarcat disfuncționalități remarcabile din punct de vedere al circulațiilor, cu excepția aleii Aristizza Romanescu ce nu prezintă trotuare pe nici o parte a străzii.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

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

Principalele funcțiuni - prezente în teritoriul studiat sunt:

- zona mixta de locuinte si servicii de interes general si zona parcuri, recreere, turism/sport;

Zona mixta de locuinte colective cu regim de inaltime P+3-10 si funcțiuni complementare, zona cu funcțiuni complexe de interes public si servicii de interes general precum si zona parcuri, recreere, turism/sport este in prezent marcata conform P.U.G. Indicii de urbanism conform documentațiilor aprobate anterior sunt:

- zona locuinte colective P+3-10 - P.O.T. = 20,00 % si C.U.T. = 2,20.
- zona institutii si servicii de interes general - P.O.T. = 70,00 % si C.U.T. = 4,00.
- zona parcuri recreere, turism/sport - P.O.T. = 10,00 %.

Aceasta zona totalizeaza o suprafata existenta de 4.720 m² (0,472 Ha).

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

Fondul construit din zona studiată se compune din 11 construcții cu destinația de locuințe individuale, garaje si o spalatorie auto.

- **Aspecte calitative**

Toate imobilele din zona sunt construcții cu structura durabilă, din zidărie de cărămidă și planșee de beton, având finisaje obisnuite, iar garajul si spalatoria auto sunt din isopan, cu structura metalica si invelitoare din tabla ondulata.

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

Zona studiată nu dispune de spații cu destinație de servicii.

Asigurarea cu spații verzi se rezolvă prin existența acestora in jurul blocurilor de locuinte colective, in interiorul proprietatilor private precum si spatiu verde existent adiacent circulațiilor rutiere.

- **Riscuri naturale**

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ

• ALIMENTAREA CU APĂ

Zona dispune de rețele de alimentare cu apă, iar consumatorii de apă din zona și-au rezolvat alimentarea cu apă din rețeaua orașului existentă în zona (pe str. Aristizza Romanescu, pe str. Micsunele, pe str. Craiovesti).

• CANALIZAREA

Zona dispune de rețele de canalizare.

Canalizarea apelor menajere uzate s-a rezolvat prin racordarea la rețeaua de canalizare a orașului existentă în zona (pe str. Aristizza Romanescu, pe aleea Aristizza Romanescu, pe str. Micsunele, pe str. Craiovesti, pe str. Grigore Gabrielescu).

• ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

În zona există linie electrică aeriană și este asigurată alimentarea cu energie electrică a construcțiilor existente de la stâlpii de curent existenți (pe str. Aristizza Romanescu, pe aleea Aristizza Romanescu, pe str. Micsunele, pe str. Craiovesti, pe str. Grigore Gabrielescu).

• TELECOMUNICAȚII

Zona nu dispune de rețele de telecomunicații.

• ALIMENTARE CU CALDURA

În zona pentru construcțiile existente, încălzirea spațiilor se face cu centrale termice proprii.

• ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În zona există rețea de alimentare cu gaze naturale (pe str. Aristizza Romanescu, pe aleea Aristizza Romanescu, pe str. Micsunele).

• GOSPODĂRIE COMUNALA

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

• PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

În urma analizei situației existente nu au fost remarcate disfuncționalități ale rețelelor edilitare.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

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

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

În vederea asigurării informării și consultării publice se va respecta Ordinul 2701/2010 privind metodologia de informare a publicului astfel ca investitorul privat inițiator al P.U.Z. afișează anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării P.U.Z., publică în presa de 2 anunțuri la interval de 3 zile decizia de inițiere a documentației P.U.Z..

Propunem ca autoritatea publică locală, prin adresele de informare a proprietarilor afectați de propunerile documentației de urbanism să fie invitați la o dezbateră publică în sala de ședințe în vederea asigurării transparenței decizionale precum și prin afișarea la sediul și pe site-ul acesteia a documentelor ce stau la baza informării publicului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Investitia ce a generat documentatia P.U.Z. este o constructie P+3 destinata de spatii comerciale la parter si locuinte de serviciu ce se va amplasa astfel :

- *La 3.10 ml fata de limita de Nord-Vest a proprietatii – Strada Aristizza Romanescu;*
- *La 8.55 ml fata de axul strazii Aristizza Romanescu;*
- *La 3.40 ml fata de axul aleii Aristizza Romanescu;*
- *Intre 0.60 ml si 0.75 ml fata de limita de Sud-Vest a proprietatii – Aleea Aristizza Romanescu;*
- *La 7.10 ml fata de constructia parter amplasata in partea de Sud-Est;*
- *Intre 1.10 ml si 2.00 ml fata de limita de Sud-Est a proprietatii;*
- *La 2.65 ml fata de constructia P+1 amplasata in partea de Nord-Est;*
- *Intre 1.55 ml si 1.80 ml fata de limita de Nord-Est a proprietatii;*

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Ca urmare a studiului de insorire anexat, constatam ca imobilul P+3E asigura insorirea tuturor constructiilor invecinate, cel putin o ora si jumatate pe zi, conform OMS nr. 119/2014.

Vecinatatile imobilului propus sunt umbrite astfel:

- intre orele 9⁰⁰-12⁰⁰ – domeniu public – Str. Aristizza Romanescu – in partea de N-V;
– domeniu privat – spatiu comercial – in partea de N-V;
- intre orele 12⁰⁰-14⁰⁰ – domeniu public – Str. Aristizza Romanescu – in partea de N;
– domeniu privat – partial locuinta P+1 – pereti fara ferestre – in partea de N-E;
- intre orele 15⁰⁰-16⁰⁰ – domeniu public – Str. Aristizza Romanescu – in partea de N-E;
– domeniu privat – partial locuinta P+1 – pereti fara ferestre – in partea de N-E;
– domeniu privat – garaj parter – in partea de N-E;
– domeniu privat – locuinta P+1+M – ferestre camere de locuit – in partea de N-E;
- intre orele 16⁰⁰-17⁰⁰ – domeniu privat – locuinta P+1 – pereti fara ferestre – in partea de N-E;
– domeniu privat – garaj parter – in partea de N-E;
– domeniu privat – locuinta P+1+M – ferestre camere de locuit – in partea de N-E;

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Conform Planul Urbanistic General Craiova aprobat cu HCL nr. 23/2000 si prelungit cu HCL nr. 37/2013 zona studiata este incadrata ca zona mixta (zona cu functiuni complexe de interes public si servicii de interes general, zona de locuinte cu regim de inaltime P+3-10, zona parcuri recreere, turism/sport, cu restrictie de construire pana la elaborare documentatie de urbanism PUD/PUZ).

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Plantațiile existente vor fi pastrate si intretinute pentru asigurarea spatiilor verzi din zona studiata.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

• Organizarea circulației rutiere

Organizarea circulației în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, preluând prevederile P.U.G. Municipiul Craiova. Organizarea circulației se mai bazează pe condițiile de asigurare a acceselor la locuințele existente în zonă.

In zona nu se reglementeaza noi strazi, trama stradala existenta fiind compusa din strazi de categoria a III-a – Strada Aristizza Romanescu si Strada Micsunele si de categoria a IV-a - Aleea Aristizza Romanescu.

Strada Aleea Aristizza Romanescu are in prezent o latime de 5.50 ml, cu circulatie intr-un singur sens dinspre strada Aristizza Romanescu catre strada Micsunele si fara trotuare pietonale. Se propune reglementarea acesteia prin ingustarea ei la 3.50 ml si cu trotuare de 1.00 m pe ambele parti.

- **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 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.

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) Strada de categoria a III-a - colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 1 pentru Strada Aristizza Romanescu: limita de construibilitate 9.00 ml din axul strazii pe latura de Nord a strazii și 6.00 ml pe latura de Sud a strazii, limita de aliniament este de 7.00m pe latura de Nord a strazii și 5.00 m pe latura de Sud a strazii;
- b) Strada de categoria a III-a - colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 2 pentru Strada Micsunele: limita de construibilitate 6.00 ml din axul strazii pe latura de Nord a strazii și 8.50 ml pe latura de Sud a strazii, limita de aliniament este de 6.00m pe latura de Nord a strazii și 6.50m pe latura de Sud a strazii;
- c) Strada de categoria a III-a – colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 4 pentru Strada Craiovesti, Grigore Gabrielescu și partial Strada Micsunele: limita de construibilitate la 8.00 ml și 9.00 ml, limita de aliniament este de 6.50m;
- d) Strada de categoria a IV-a – de folosință locală cu 1 bandă de circulație conform profil tip 3 pentru aleea Aristizza Romanescu : limita de construibilitate și limita de aliniament la 3.50 ml din axul strazii pe latura de Vest a strazii și 2.75 ml pe latura de Est.

- **Transportul în comun**

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

- **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 strazile de categoria III-a – Strada Micsunele, Strada Craiovesti și Strada Grigore Gabrielescu.
- b) Intersecție între strada de categoria a III-a – Strada Aristizza Romanescu și strada de categoria a IV-a – Aleea Aristizza Romanescu;
- c) Intersecție între strada de categoria a III-a – Strada Micsunele și strada de categoria a IV-a – Aleea Aristizza Romanescu.

Toate intersecțiile sunt amenajate și marcate corespunzător.

- **Semaforizări**

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

În zona 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 amanuntit.

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

- **Organizarea circulației pietonale**

Strazile existente – Strada Aristizza Romanescu si Strada Micsunele sunt prevazute cu trotuare de latimi corespunzatoare in functie de categoria strazii, iar pentru Aleea Aristizza Romanescu se propune realizarea trotuarelor (inexistente în acest moment) pe ambele parti ale strazii.

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 ne semnificative, 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 FUNCTIONALA**

Zonificarea funcțională prezentată în planșa "Reglementări urbanistice" propune reglementare zonei astfel ca zona studiata se propune a fii mixta – locuinte si servicii de interes general.

Planul urbanistic zonal face următoarele propuneri:

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

- **Zona mixta - locuinte cu functiuni complementare si servicii de interes general**

Zona mixta de locuinte cu functiuni complementare si servicii de interes general este alcatuita din terenuri pe care se afla in prezent constructii cu destinatia de locuinte, garaje, precum si o spalatorie auto. Aceasta zona totalizeaza in prezent o suprafata de 4.720 m² (0,472 Ha).

In cadrul prezentului P.U.Z. este prezenta urmatoarea subzona avand urmatoare caracteristici:

- **ZM - LS1:** POT maxim 70% (servicii) si 60% (locuinte), CUT maxim = 3,00 (servicii) si 2,40 (locuinte) si regim de inaltime maxim P+3.

- **Zona spatii verzi**

Zona este reprezentanta de zonele spatiilor verzi publice cu acces nelimitat avand destinatia de fasii plantate si totalizeaza o suprafata de 320 m² (0,032 Ha).

• **BILANȚ TERITORIAL**

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	HA	%	HA	%
1. ZONA MIXTA: - Zona de locuinte colective cu regim de inaltime P+3-10 etaje - Zona cu functiuni complexe de interes public si servicii de interes general - Zona de parcuri, recreere, turism	0,472	57,92	0,00	0,00
2. ZONA MIXTA: - Zona de locuinte cu functiuni complementare si servicii de interes general	0,00	0,00	0,472	57,92
3. ZONA CAI DE COMUNICATII din care: - Circulatii rutiere - Circulatii pietonale	0,313	38,40	0,311	38,16
4. ZONA SPATII VERZI din care: - Spatii verzi publice cu acces nelimitat avand destinatia de fasii plantate	0,030	3,68	0,032	3,92
TOTAL IN INTRAVILAN	0,815	100,00	0,815	100,00

• **INDICI URBANISTICI**

Principalii indici urbanistici maximi propuși pe zone funcționale sunt:

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zona mixta - locuinte cu functiuni complementare si servicii de interes general ZM - LS1	70% - (servicii) 60% - (locuinte)	3,00 - (servicii) 2,40 - (locuinte)

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

• **ALIMENTARE CU APĂ**

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

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

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

Conductele de apa vor fi pozate pe trotuarul existent, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect intr-o etapa ulterioara.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare:

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a 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 menționăm :
- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.
- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitară

(10 m) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime.

• CANALIZARE

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin coloane de scurgere pozitionate in bai, coloane ce se vor racorda la canalizarea stradala (pe str. Aristizza Romanescu) prin camine de racord.

Pentru canalizarea interioara se propun conductele din polipropilena, iar pentru cea exterioara cele din PVC (ambele sisteme cu etansare prin garnituri). Pentru a nu se afecta partea carosabila se recomanda ca subtraversarea strazii sa se realizeze prin foraj orizontal.

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

Conditii de protectie a echiparii 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 apa.
- Din prescripțiile "Normelor de igienă" privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981.1984 menționăm că :
- Stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.

• ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pentru constructia propusa P+3E , avandu-se in vedere puterea instalata estimata la cca. 18 kW, bransamentul se va asigura subteran din postul de transformare existent la intersecția strazilor: str. Micsunele si B-dul George Enescu, situat de la Est de zona studiata.

In functie de puterile electrice instalate si respectiv consumata simultan indicate in proiectul tehnic, beneficiarul va comanda la SC CEZ Distributie SA studiul de solutie privind alimentarea cu energie electrica a imobilului P+3E propus spre construire.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

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

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

Conform PE 107 articolul 4.3.1. Culoarul de protecție pentru liniile de tip LES 20 KV este de 0,8 m.

Distanțele față de rețelele tehnico-edilitare sunt precizate în normativul PE 107 la articolul 4.3.2. Aceste distanțe sunt următoarele:

- distanța față de - rețelele de apă și canalizare
- pe orizontală 0,5 m
- pe verticală 0,25 m

- | | |
|--------------------------|------------------------|
| - termice, apă fierbinte | - pe orizontală 0,5 m |
| | - pe verticală 0,2 m |
| - drumuri | - pe orizontală 0,5 m |
| | - pe verticală 1 m |
| - gaze | - pe orizontală 0,6 m |
| | - pe verticală 0,1 m |
| - fundații de clădiri | - pe orizontală 0,6 m. |

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice ș.a.) se va consulta proiectantul de specialitate SC CEZ Distribuție SA.

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele SC CEZ Distribuție SA, precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință la :

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 1 Kv.

- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 Kv.

- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune.

- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelilor de cabluri electrice.

-PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu liniile de telecomunicații.

- I Li - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.t. față de alte linii, instalații și obiective.

- STAS 8589/1-91 - Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură.

- ID 17-86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie.

- PE 122-82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 Kv cu sistemele de îmbunătățiri funciare.

- PE 123-78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

• TELECOMUNICAȚII

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

Reteaua de telecomunicatii va fi pozata pe stalpii existenti.

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 rețelilor

subterane și aeriene în vederea respectării normativelor în vigoare.

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

• ALIMENTARE CU CALDURA

În zona studiată nu există conducte de alimentare de către agentul termic al orașului în regim centralizat.

Încalzirea imobilului propus se va realiza cu centrala termică de tip mural, cu combustibil gaze naturale, centrala instalată numai după realizarea unui proiect de specialitate.

Apa caldă necesară consumului este asigurată pentru fiecare grup sanitar de către centrala termică, prepararea apei calde menajere realizându-se în regim prioritar față de încălzire.

• ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la conductele de gaze naturale existente în zona pe trasa strădala existentă (pe aleea Aristizza Romanescu) cu acordul S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L., pe baza unor documentații tehnice specifice întocmite de persoane de specialitate autorizate.

Se va realiza un bransament – conductă din polietilena pentru gaze naturale pozată subteran, protejată corespunzător la subtraversarea părții carosabile. Prin proiectare se vor asigura numărul necesar de aerisiri ale conductei/protecției acesteia astfel încât să se elimine complet riscul unor acumulări de gaze.

În exteriorul clădirii propuse se va amplasa o firidă cu regulator de gaze, alimentarea consumatorilor (centrala termică), urmând să se realizeze printr-o coloană din conductă de oțel pozată aparent pe casa scării.

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 COMUNALA**

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

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru protecția mediului nu se vor lua măsuri speciale. Spațiile verzi existente vor fi întreținute.

În zona studiată nu există și nu vor exista zone industriale care să genereze poluare fonică, poluare pentru apă, aer și sol.

Trebuie menționat că zona nu dispune de valori de patrimoniu.

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

1) Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale (servicii de interes general) vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – minim 5% din suprafața totală a terenului;

2) 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 sau 10% din suprafața terenului.

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

○ **Terenuri proprietate publică**

Domeniul public prezent în zona studiată include terenurile ocupate de străzi, trotuare și spații verzi de folosință publică.

○ **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 DETINATORI**

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce

vor cadea in sarcina autoritatii publice locale.

Organizarea reglementata in acest P.U.Z. se adapteaza tramei stradale existente si a utilitatilor existente.

Costurile vor cadea doar in sarcina investitorului privat deoarece investitia se va realiza pe terenul privat, racordandu-se la utilitatile existente in zona.

Costurile ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale constau modernizarea aleii Aristizza Romanesuce si se vor face in functie de fondurile alocate pentru acest tip de investitii dupa aprobarea in Consiliul Local Craiova.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul urbanistic zonal are în vedere organizarea armonioasă a zonelor funcționale în teritoriul studiat, asigurarea legăturilor între subzonele funcționale din zona studiate.

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

Planul urbanistic zonal cuprinde și Regulamentul de urbanism care explică și detaliază sub forma unor prescripții (permisiuni - restricții) Planul urbanistic zonal în vederea aplicării acestuia.

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

Desfășurarea în continuare a proiectării are în vedere:

- elaborarea planurilor urbanistice de detaliu pentru obiective din zonă;
- elaborarea studiilor de specialitate pentru dezvoltarea echipării tehnico-edilitare.

Dupa avizarea de către toți factorii interesați locali, Planul urbanistic zonal va fi aprobat de către toți factorii interesați locali, Planul urbanistic zonal va fi aprobat de către Consiliul Local al municipiului Craiova.

Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local, aprobate, capătă valoare juridică, oferind instrumentele de lucru necesare administrației locale și diverșilor solicitanți ai autorizațiilor de construire.

Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal si Regulamentul aferent va fi de 10 ani.

Intocmit,
Arh Stefarta Emilian