

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

Obiect: PUZ – RECONFIGURARE URBANISTICA ZONA
STR. DR. DIMITRI GEROTA – STR. ION IONESCU
ARGETOAI A GENERAT DE INVESTITIA CONSTRUIRE
IMOBIL P+3E CU DESTINATIA DE SALA DE FITNESS
SI IMPREJMUIRE TEREN

Adresa: str. Dr. Dimitrie Gerota, nr. 18B, Mun. Craiova, Jud. Dolj
Beneficiar: CHIRITA MARIUS-COSMIN si CHIRITA IONELA-
ADELINA

Domiciliul:
Mun. Craiova, Jud. Dolj

Proiect: nr. 17/2015
Faza: P.U.Z.

BORDEROU

PIESE SCRISE

• MEMORIU GENERAL

1.	INTRODUCERE	2
1.1.	DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAŢIEI	2
1.2.	OBIECTUL LUCRĂRII	2
1.3.	SURSE DOCUMENTARE	2
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	2
2.1.	EVOLUŢIA ZONEI	2
2.2.	POTENTIAL DE DEZVOLTARE	3
2.3.	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	3
2.4.	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	3
2.5.	CIRCULAŢIA	3
2.6.	OCUPAREA TERENURILOR	4
2.7.	ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAŢIA EXISTENTĂ	5
2.8.	PROBLEME DE MEDIU	5
2.9.	OPŢIUNIALE POPULAŢIEI	5
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	5
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 CIRCULAŢIEI	6
3.5.	ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ, BILANŢ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	8
3.6.	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	10
3.7.	PROTECŢIA MEDIULUI	13
3.8.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	14
4.	CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	14

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

II PIESE DESENATE

- 1. Incadrare in teritoriu
- 1a. Incadrare pe suport aerofotografic
- 2. Situatia existenta
- 3. Reglementari urbanistice
- 4. Reglementari - echipare edilitara
- 5. Proprietatea asupra terenurilor
- 6. Propunere mobilare urbanistica (Investitie ce a generat doc. PUZ)

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

• **Denumirea lucrării:** PUZ – RECONFIGURARE URBANISTICA ZONA STR. DR. DIMITRIE GEROTA – STR. ION IONESCU ARGETOAI A GENERAT DE INVESTITIA CONSTRUIRE IMOBIL P+3E CU DESTINATIA DE SALA DE FITNESS SI IMPREJMUIRE TEREN

- **Adresa:** str. Dr. Dimitrie Gerota, nr. 18B, Mun. Craiova, Jud. Dolj
- **Beneficiar:** *CHIRITA MARIUS-COSMIN si CHIRITA IONELA ADELINA*
- **Domiciliul:** Craiova, Jud. Dolj
- **Proiectant:** S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L. – Arh. Stefarta Emilian
- **Data elaborării:** Aprilie 2016

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+3E CU DESTINATIA DE SALA DE FITNESS SI IMPREJMUIRE TEREN.**

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;
- Plan Urbanistic Zonal aprobat cu HCL nr. 413/2008;
- Plan Urbanistic Zonal aprobat cu HCL nr. 327/2010;
- Ridicari topo în zona extrase din cadastrul Craiovei;
- Documentație cadastrală pentru terenul studiat.

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

- Incadrare în teritoriu emisa 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 21.940,00 m² (2,194 ha), o zonă cu caracter urban ce prezintă construcții de locuințe colective realizate după anul 1980, un imobil cu

destinatia de spalatorie auto si bar ce a fost realizat in anul 2010-2011 precum si fosta gradinita ce a fost construita inainte de 1989 de fosta Fabrica de Confectii si preluata de catre S.C. MODEXIM S.A. in urma privatizarii in anul 1993, iar dupa anul 2010 au fost amenajate aleile de acces si locul de joaca situate la Nord-Vest in zona studiata.

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

In ceea ce priveste dezvoltarea specificam faptul ca in zona studiata se doreste realizarea unei constructii cu regim de inaltime P+3E avand destinatia de sala de fitness.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se situează în municipiul Craiova, în partea de Sud-Vest a localității si este delimitata astfel:

- la nord-est – alee de acces blocuri;
- la nord-vest – alee de acces blocuri;
- la sud-vest – str. Ion Ionescu Argetoiaia;
- la sud-est – str. Dr. Dimitrie Gerota.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

• Relief

Zona este situată pe terasa medie a Jiului, iar terenul studiat este in 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, 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 urmatorii coeficienți:

$A_g = 0,20g$

$T_c = 1,0$ secunde coeficientul perioadelor de colț.

2.5. CIRCULAȚIA

• Date generale

Zona studiată reprezintă teritoriul din cadrul municipiului Craiova, amplasat în partea Sud-Vestica, la Vest de o artera principala a orasului, B-dul 1 Mai.

• Căile de comunicație - situația existentă

Circulația principală din zona studiata se desfășoară pe str. Dr. Dimitrie Gerota situata in partea de Sud-Est a zonei studiate - strada cu imbracaminte asfaltica in stare buna. Acest drum este satisfacator atât din punct de vedere al caracteristicilor geometrice (traseu, profil transversal, profil longitudinal etc.), cât și din punct de vedere al caracteristicilor structurale.

Alte strazi de pe care se face accesul la proprietati sunt : str. Ion Ionescu Argetoiaia situata in

partea de Sud-Vest a zonei studiate care are imbracaminte asfaltica in stare buna, partea carosabila de 8 m si trotuar decat pe o singura parte de 1 m, precum si aleea de acces situata in partea de Nord-Est care are o imbracaminte asfaltica in stare buna, partea carosabila de 11 m cu locuri de parcare de o parte si de alta si trotuar decat pe o singura parte.

Aleea de acces situata in partea de Nord-Vest a zonei studiate are imbracaminte asfaltica in stare buna, partea carosabila avand 5 m.

- **Disfuncționalități**

Din analiza situației existente, reies următoarele:

- Strada Ion Ionescu Argetoiaia nu respecta normele privind profilul transversal corespunzator;
- Aleea de acces situata in partea de Nord-Est a zonei studiate nu respecta normele privind profilul transversal corespunzator.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

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

Principalele funcțiuni - prezente în teritoriul studiat sunt:

- zona de locuințe colective cu regim de înălțime P+3-10;
- zona cu funcțiuni complexe de interes public și servicii de interes general;
- zona spații verzi;
- zona de comunicație rutieră și amenajări aferente.

Zona de locuințe colective cu regim de înălțime P+3-10 este în prezent marcată conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 23/2000 și prelungit cu HCL nr. 37/2013. Indicii de urbanism conform documentațiilor aprobate anterior sunt: P.O.T. = 20,00 % și C.U.T. = 2,20. Aceasta zonă totalizează o suprafață existentă de 0,59 Ha.

Zona cu funcțiuni complexe de interes public și servicii de interes general este în prezent marcată conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 23/2000 și prelungit cu HCL nr. 37/2013. Indicii de urbanism conform documentațiilor aprobate anterior sunt: P.O.T. = 70,00 % și C.U.T. = 4,00. Aceasta zonă totalizează o suprafață existentă de 0,52 Ha.

Zona spațiilor verzi este reprezentată de zonele spațiilor verzi publice cu acces nelimitat având destinația de fasii plantate și de locuri de joacă pentru copii și totalizează o suprafață de 0,141 Ha.

Zona de comunicație rutieră și amenajări aferente este reprezentată de partea carosabilă de terenul aferent pentru amenajări pietonale, totalizând o suprafață de 0,943 Ha.

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

Fondul construit din zona studiată se compune din 10 construcții cu destinația de locuințe colective P+4, o construcție cu destinația de spălătorie auto și bar precum și o construcție P+1 - fostă grădiniță și creșă.

- **Aspecte calitative**

Toate imobilele din zona sunt construcții cu structura durabilă din beton armat, zidărie de cărămidă și planșee de beton, având finisaje obișnuite.

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

Zona dispune în prezent de spații cu destinație de servicii, restul spațiilor de servicii necesare se află la cca 300 m distanță de zona studiată.

Asigurarea cu spații verzi se rezolvă prin existența acestora în jurul blocurilor de locuințe colective, în interiorul proprietăților private precum și spațiu 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 zonă și-au rezolvat alimentarea cu apă din rețeaua orasului existentă în zona.

- **CANALIZAREA**

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

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

În zona există posturi de transformare și este asigurată alimentarea cu energie electrică a construcțiilor existente.

- **TELECOMUNICAȚII**

Zona dispune de rețele de telecomunicații.

- **ALIMENTARE CU CALDURA**

În zona pentru construcțiile pe terenuri private, încălzirea spațiilor se face cu centrale termice proprii, iar pentru construcțiile colective încălzirea se face în sistem centralizat de la furnizorul de energie termică al orasului.

- **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

În zona există rețeaua de alimentare cu gaze naturale.

- **GOSPODĂRIE COMUNALA**

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

- **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

Planul urbanistic zonal are ca principal obiectiv reglementarea zonei studiate în vederea realizării investiției propuse prin prezentul P.U.Z.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Investiția ce a generat documentația P.U.Z. este o construcție P+3 destinată de sală de fitness ce se va amplasa astfel :

- La 1.00 ml față de limita de Nord-Vest a proprietății – Alee de acces – domeniu public;
- La 13.10 ml față de axul străzii Dr. Dimitrie Gerota;
- La 1.00 ml față de limita de Nord Est a proprietății – Alee de acces – domeniu public;

- La 1.00 ml fata de limita de Sud-Vest a proprietatii – Spatiu verde bloc C5 – domeniu public;
- La 6.20 ml fata de limita de Sud-Est a proprietatii – Trotuar str. Dr. Dimitrie Gerota;
- La 4.70 ml fata de constructia P+1+2 partial - amplasata in partea de Nord-Est;
- La 8.50 ml fata de cladirea nefunctionala- fosta gradinita P+1 amplasata in partea de Nord-Vest;
- La 2.65 ml fata de blocul C5 amplasat in partea de Sud-Vest.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Umbra imobilului propus se regaseste spre vecinatati in urmatoarele intervale orare:

- la Sud-Vest intre orele 9⁰⁰ - 10⁰⁰ catre imobil P - 4 bloc de locuinte C5 ce prezinta doar ferestre de la baie;
- la Nord intre orele 9⁰⁰ - 17⁰⁰ catre imobil P - 1 cladire nefunctionala (fosta gradinita) ce prezinta ferestre de la fostele sali de clasa;
- la Nord-Est intre orele 14⁰⁰ - 17⁰⁰ catre imobil P - 1 - 2_{teras} cu destinatia de spalatorie auto si bar (nu prezinta ferestre pe aceasta latura)

In timpul solstitiului de iarna imobilul studiat asigura insorirea incaperilor de locuit din locuintele invecinate, cel putin 1h ¹/₂h pe zi conform oms nr. 119/2014.

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 in zona de locuinte colective cu regim de inaltime P+3-10 cu P.O.T. = 20,00 % si C.U.T. = 2,20 si zona cu functiuni complexe de interes public si servicii de interes general cu P.O.T. = 70,00 % si C.U.T. = 4,00.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Plantațiile existente ce prezinta material arboreol din zona studiata vor fi mentinute si intretinute.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

• Organizarea circulației rutiere

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

In zona nu se reglementeaza noi strazi, trama stradala existenta fiind compusa din străzi de categoria a III-a - str. Dr. Dimitrie Gerota , str. Ion Ionescu Argetoiaia si alea de acces situata in partea de Nord-Est a zonei studiate si de strazi de categoria a IV-a – alea de acces situata in partea de Nord Vest a zonei studiate.

Strada Ion Ionescu Argetoiaia are in prezent o latime de 8.00 ml, cu circulatie in ambele sensuri si trotuar decat pe latura de Est a strazii cu latimea de 1.00 ml. Se propune reglementarea acesteia prin ingustarea ei la 7.00 ml, largirea trotuarului existent la 1.50 ml si crearea unui trotuar pe latura de Vest a strazii cu latimea de 1.00 ml si a unui spatiu verde cu latimea de 1.00 ml.

Alea de acces situata in partea de Nord-Est a zonei studiate are o latime de 11.00 ml cu locuri de parcare de o parte si de alta cu lungimea de 5 ml si trotuar decat pe latura de Est a strazii. Se propune reglementarea acesteia prin ingustarea ei la 7.00 ml, prin pastrarea lungimii locurilor de parcare, prin realizarea unui nou trotuar pe latura de Vest a strazii cu latimea de 1.50 ml si largirea spatiului verde aferent blocurilor pe latura de Vest a strazii si prin realizarea unui spatiu verde cu

latimea de 1.50 ml pe latura de Est a strazii aferent proprietatii private - incinta Carrefour.

- **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.

- a) strada de categoria a III-a - colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 1 pentru str. Dr. Dimitrie Gerota: limita de construibilitate la 11,00 ml din axul strazii pe latura de Nord a strazii, limita de aliniament este de 6,00 ml pe latura de Nord a strazii și 13,20 ml pe latura de Sud a strazii.
- b) strada de categoria a III-a - colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 2 pentru str. Ion Ionescu Argetoaia: limita de construibilitate la 8,50 m fata de axul strazii pe latura de Est a strazii și la 7,50 ml pe latura de Vest, limita de aliniament este de 5,00 ml pe latura de Est și la 5,50 ml pe latura de Vest.
- c) strada de categoria a III-a - colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 3 pentru aleea de acces situata in partea de Nord-Est a zonei studiate: limita de construibilitate la 15,00 ml fata de axul strazii și limita de aliniament este de 10,00 ml.

- **Transportul în comun**

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

- **Parcaje și garaje**

În cazul zonei destinate construcțiilor de servicii se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare / garare pe loturile proprii, iar pentru locuințele colective parcarile sunt realizate pe domeniul public;

- **Intersecții**

În cadrul zonei studiate, intersecțiile sunt:

- a) intersecții între strazile de categoria III-a – Strada Ion Ionescu Argetoaia și Strada Dr. Dimitrie Gerota.
- b) intersecție între strada de categoria a III-a – Strada Dr. Dimitrie Gerota și aleea de acces situata in partea de Nord-Est a zonei studiate;
- c) intersecție între strada de categoria a III-a – Strada Ion Ionescu Argetoaia și aleea de acces situata in partea de Nord-Vest a zonei studiate;

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 amanunțit.

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

- **Organizarea circulației pietonale**

Străzile existente – Strada Dr. Dimitrie Gerota este prevazuta cu trotuare corespunzatoare in functie de categoria strazii, pentru Strada Ion Ionescu Argetoia se propune latirea trotuarului existent de la 1,00 ml la 1,50 ml si realizarea unui nou trotuar cu latimea de 1,00 ml pe latura de Vest a strazii, iar pentru aleea de acces situata in partea de Nord-Est a zonei studiate se propune realizarea unui nou trotuar cu latimea de 1.50 ml pe latura de Vest a strazii.

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

- **Sistematizare verticală**

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

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

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

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- **ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

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

- zona de locuinte colective;
- zona cu functiuni complexe de interes public si servicii de interes general;
- zona spatii verzi;
- zona de comunicatie rutiera si amenajari aferente;

Planul urbanistic zonal face următoarele propuneri:

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

- **Zona de locuinte colective**

Zona de locuinte colective cu regim mare de inaltime cuprinde constructiile existente P+4 si totalizeaza o suprafata reglementata de 0,54 ha.

In cadrul prezentului P.U.Z. sunt prezente urmatoarele subzone functionale avand urmatoare caracteristici:

- **LI:** POT maxim 20%, CUT maxim = 2.20 si regim de inaltime maxim P+4+M.

- **Zona servicii de interes general**

Zona servicii de interes general cuprinde constructii existente: cladire nefunctionala – fosta gradinita, un imobil P+1+2 retras cu destinatia de spalatorie auto si alimentatie publica si constructia propusa P+3E cu destinatia de sala de fitness si totalizeaza o suprafata reglementata de 0,56 ha.

In cadrul prezentului P.U.Z. sunt prezente urmatoarele subzone functionale avand urmatoare caracteristici:

- **LS1:** POT maxim 60%, CUT maxim = 2.40 si regim de inaltime maxim P+3.

- **Zona spatii verzi**

Zona este reprezentata de zonele spatiilor verzi publice cu acces nelimitat avand destinatia de fasii plantate si locuri de joaca pentru copii si totalizeaza o suprafata de 0,147 ha. Pe aceste zone este interzisa amplasarea constructiilor.

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

Zona de comunicare rutiera si amenajari aferente este reprezentată prin terenurile ocupate de traseele străzilor existente și propuse. La acestea se adaugă trotuarele, dimensionate în funcție de importanța străzii și de prevederile normativelor în vigoare.

Ponderea zonei circulațiilor carosabile, precum și a circulației pietonale este evidențiată în bilanțul teritorial existent și propus.

- **BILANȚ TERITORIAL**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	HA	%	HA	%
1. ZONA LOCUINTE COLECTIVE din care:	0,59	26,89	0,55	25,07
Constructii	0,28	12,76	0,28	12,76
Spatii verzi (domeniu public)	0,19	8,66	0,19	8,66
Circulatii pietonale	0,08	3,65	0,08	3,65
Terenuri libere (domeniu privat)	0,04	1,82	0,00	0,00
2. ZONA CU FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC SI SERVICII DE INTERES GENERAL din care:	0,52	23,70	0,56	25,53
Constructii	0,11	5,02	0,13	5,93
Spatii verzi (domeniu privat)	0,18	8,20	0,19	8,66
Circulatii pietonale	0,23	10,48	0,24	10,94
3. ZONA CAI DE COMUNICATII din care:	0,943	42,98	0,937	42,70
Circulatii rutiere	0,786	35,82	0,737	33,59
Circulatii pietonale	0,157	7,16	0,200	9,11
4. ZONA SPATII VERZI (domeniu public)	0,141	6,43	0,147	6,70
TOTAL IN INTRAVILAN	2,194	100,00	2,194	100,00

- **INDICI URBANISTICI**

Principalii indici urbanistici maximi propuși pe zone funcționale sunt:

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zona de locuinte colective LI	20%	2,20
Zona cu functiuni complexe de interes public si servicii de interes general LS1	60%	2,40

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 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, exploatatprij 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 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 apa vor fi pozate pe trama stradala existenta, 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, exploatatprij 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 construcția propusă P+3E, avându-se în vedere puterea instalată estimată la cca. 14 kW, bransamentul se va asigura subteran din postul de transformare cel mai apropiat de noua construcție printr-un cablu de tip armat Acyaby pozat în șanț pe pat de nisip și protejat în teava din oțel la subtraversarea părții carosabile.

În funcție de puterile electrice instalate și respectiv consumată simultan indicate în proiectul tehnic, beneficiarul va comanda la SC CEZ Distribuție SA studiul de soluție privind alimentarea cu energie electrică a imobilului P+3E propus spre construire.

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

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 L.E.A m.t. și L.E.A j.t. față de alte linii, instalații și obiective.

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

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

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

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

• TELECOMUNICAȚII

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

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

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

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

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

• ALIMENTARE CU CALDURA

In vecinatatea zonei studiate exista conducte alimentate de catre agentul termic al orasului in regim centralizat pentru blocurile din zona.

Incalzirea imobilului propus se va realiza cu centrala termica de tip mural, cu combustibil gaze naturale, centrala instalata numai dupa realizarea unui proiect de specialitate.

Apa calda necesara consumului este asigurata pentru fiecare grup sanitar de catre centrala termica, prepararea apei calde menajere realizandu-se in regim prioritar fata de incalzire.

• ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la conductele de gaze naturale existente in zona pe trama stradala existenta cu acordul S.C. Distrigaz Sud Retele S.R.L., pe baza unor documentatii tehnice specifice intocmite de persoane de specialitate autorizate.

Se va realiza un bransament – conducta din polietilena pentru gaze naturale pozata subteran, protejata corespunzator la subtraversarea partii carosabile. Prin proiectare se vor asigura numarul necesar de aerisiri ale conductei/protecției acesteia astfel incat sa se elimine complet riscul unor acumulari de gaze.

Pentru a nu se afecta partea carosabila se recomanda ca subtraversarea strazii sa se realizeze

prin foraj orizontal.

În exteriorul clădirii propuse se va amplasa o firida cu regulator de gaze, alimentarea consumatorilor (centrala termică), urmând a se realiza 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 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

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ NTPEE - 2008 și STAS 859/1-91.

• **GOSPODĂRIE COMUNALA**

După reglementarea zonei propuse, serviciul public de salubritate Craiova va asigura evacuarea deșeurilor precum și transportarea acestora la groapa de gunoi a orașului în baza unui contract întocmit cu fiecare proprietar de teren în parte.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

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

Trebuie menționat că zona nu dispune de valori de patrimoniu.

În 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 și trotuare.

- **Terenuri proprietate privată a primăriei**

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

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

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

- **DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR ÎNTRE DETINATORI**

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

Organizarea reglementată în acest P.U.Z. se adaptează tramei stradale existente și a utilităților existente.

Costurile vor cădea în sarcina investitorului privat sunt reprezentate de racordarea la utilitățile existente în zona.

Costurile ce vor cădea în sarcina autorității publice locale presupun amenajarea străzii Ion Ionescu Argetoiaia conform documentației (îngustare la 7 m carosabil + largire trotuar existent pe latura de Est a străzii + realizarea unui nou trotuar pe latura de Vest a străzii) și a aleii de acces situate în partea de Nord-Est a proprietății conform documentației (îngustare la 7 m carosabil + realizare trotuar pe latura de Vest a străzii + realizare spații verzi pe latura de Est a străzii). Aceste costuri se vor face în funcție de fondurile alocate pentru acest tip de investiții după aprobarea în 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