

S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L.
Str. Unirii, nr. 196,
M un. Craiova, jud. Dolj

Obiect: **ELABORARE P.U.Z. PENTRU PARCELARE TEREN
ȘI INTRODUCERE PARTIALA IN INTRAVILAN
ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**
Adresa: Str. Gîrlești, nr. 83 si T91, P26, Mun. Craiova, Jud. Dolj
Beneficiar: **ROGOCIU CONSTANȚA**
Domiciliul: Str. Ștefan Velovan, nr. 23, bl. 2, sc. 1, ap. 17,
Mun. Craiova, Jud. Dolj
Proiect: **nr. 22/2015**
Faza: **P.U.Z.**

BORDEROU

PIESE SCRISE

● **MEMORIU GENERAL**

1.	INTRODUCERE	2
1.1.	DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	2
1.2.	OBIECTUL LUCRĂRII	2
1.3.	SURSE DOCUMENTARE	2
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	3
2.1.	EVOLUȚIA ZONEI.....	3
2.2.	POTENȚIAL DE DEZVOLTARE.....	3
2.3.	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	3
2.4.	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	3
2.5.	CIRCULAȚIA	4
2.6.	OCUPAREA TERENURILOR	4
2.7.	ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ	5
2.8.	PROBLEME DE MEDIU	6
2.9.	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	6
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	6
3.1.	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	6
3.2.	PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL	7
3.3.	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	7
3.4.	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	7
3.5.	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.....	9
3.6.	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	11
3.7.	PROTECȚIA MEDIULUI.....	14
3.8.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	15
4.	CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	16

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

II PIESE DESENATE

- 1. Încadrare în teritoriu
- 1a. Încadrare pe suport aerofotografic
- 2. Situația existentă
- 3. Reglementări urbanistice
- 4. Reglementări - echipare edilitară
- 5. Proprietatea asupra terenurilor situația existentă
- 6. Proprietatea asupra terenurilor situația propusă

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

• **Denumirea lucrării:** ELABORARE P.U.Z. PENTRU PARCELARE TEREN ȘI INTRODUCERE PARȚIALĂ ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE

- **Adresa:** Str. Gîrlești, nr. 83 și T91, P26, Mun. Craiova, Jud. Dolj
- **Beneficiar:** *ROGOCIU CONSTANȚA*
- **Domiciliul:** Str. Ștefan Velovan, nr. 23, bl. 2, sc.1, ap.17, Mun. Craiova, Jud. Dolj
- **Proiectant:** S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L. – Arh. Ștefăruță Emilian
- **Data elaborării:** August 2018

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării de elaborare P.U.Z. pentru PARCELARE TEREN ȘI INTRODUCERE PARȚIALĂ ÎN INTRAVILAN, constă în reglementarea terenurilor care în prezent conform registrului agricol al Primăriei Municipiului Craiova au categoria de folosință teren arabil în intravilan și respectiv extravilan și destinația conform UTR LM6 și P.U.Z. aprobat cu HCL 322/2010 de zonă locuințe mici până în 3 niveluri și zonă mixtă – locuințe și servicii. Pentru întregul teren rezultat în urma introducerii în intravilan se va propune destinația de zonă locuințe mici până în 3 niveluri, parțial zonă mixtă – locuințe și servicii și spații verzi.

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propun următoarele obiective principale:

- introducerea în intravilan a unei suprafețe de 10.032,00 m² (1,00 ha);
- parcelare teren intravilan și extravilan cu suprafața totală de 52.371,00 m² în 50 corpuri în vederea construirii de noi locuințe;
- organizarea structurii funcționale și a cadrului arhitectural-urbanistic;
- revizuirea și reformularea circulației carosabile și pietonale la nivelul traficului existent și prognozat, asigurarea fluenței traficului, stabilirea tramei stradale prin preluarea traseelor drumurilor comunale existente și completarea cu noi trasee propuse;
- asigurarea echipării edilitare a zonei;
- stabilirea condițiilor de construire pentru toate intervențiile din zonă.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista documentațiilor de urbanism întocmite anterior documentației de față, este următoarea:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Craiova;
- Ridicări topo în zonă extrase din cadastrul Craiovei precum și măsurători vizate O.C.P.I. ;
- Documentație cadastrală pentru terenul propus a fi parcelat.
- P.U.Z. aprobat cu HCL 322/2010

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

- Încadrare în teritoriu emisă de Primăria Municipiului Craiova;
- Certificat de Urbanism nr. 668/24.04.2017
- Regiile autonome deținătoare ale rețelelor edilitare;
- Studiu aerofotografic - sursa Google Earth.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

În terenul studiat există o singură construcție aflată în stare de degradare ce va fi desființată, iar restul terenului studiat este neconstruit și neamenajat. Spre latura de Est a terenului studiat, în cadrul zonei studiate, există o parcelare existentă din anul 2015 pe care se află 3 construcții cu un regim de înălțime cuprinse între P și P+1, parcele reglementate conform P.U.Z. aprobat cu HCL 322/2010.

Prin prezenta documentație se propune parcelarea unor terenuri în vederea construirii de locuințe, precum și introducerea în intravilanul Craiovei a suprafeței de 10.032,00 m² (1,00 ha) (fost Nr. Cad. 222105) din măsuratori alcătuit din teren Lot 1 cu Nr. Cad. 229806 în suprafața de 8.011 mp și Lot 2 cu Nr. Cad. 229807 în suprafața de 2.021 mp, imobil situat în Craiova, Tarlaua 91, Parcela 26.

Suprafața zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal este de 72.756,00 m² (7,27 ha) din care suprafața existentă în intravilan este de 6,16 ha și este delimitată zonal astfel:

- la Nord – Str. Stejarului – fost De 178
- la Est – drum de acces existent;
- la Sud – proprietăți private - zonă locuințe mici până în 3 niveluri;
- la Vest – proprietăți private – zonă locuințe mici până în 3 niveluri;

2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

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

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

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

Zona este cuprinsă între centura de Nord a Craiovei în partea de Est, Str. Stejarului (fost De 178) în partea de Nord, Strada Gîrlești în partea de Vest și Sud.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

• Relief

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

Terenul studiat prezintă o ușoară pantă de 2,3% dinspre partea de Nord-Est spre Sud-Vest.

• Clima

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

- temperatura medie anuală +11⁰C;
- cantitatea medie anuală de precipitații este de peste 520 m;
- vânturi dominante pe direcția est - vest, reci iarna și calde și uscate vara.

• Condiții geotehnice

Teritoriul studiat se situează pe terasa (platforma) medie.

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

Terenul de fundare este din pământ macroporic.

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

Ag = 0,20g

Tc = 1,0 secunde perioadă de colț.

2.5. CIRCULAȚIA

• Date generale

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

• Căile de comunicație - situația existentă

Circulația principală din zona studiată se desfășoară pe Str. Gîrlești- stradă de categoria a II-a.

Accesul la proprietăți se face și din Str. Stejarului, stradă de categoria a III-a și din aleea de acces existentă în partea de Est a terenului, stradă tot de categoria a III-a. Aceste străzi sunt asfaltate dar sunt total nesatisfăcătoare din punct de vedere al caracteristicilor geometrice (traseu, profil transversal, profil longitudinal etc.).

• Disfuncționalități

Din analiza situației existente, reies următoarele:

- existența în zonă a unor drumuri aflate în stare proastă, neamenajate, nemodernizate, lipsite de trotuare;
- densitate mică a drumurilor explicată prin categoria de folosință arabilă a terenurilor (în zona liberă de construcții);
- zone lipsite de echipare tehnico-edilitară;
- accese carosabile necorespunzătoare în zona studiată;
- lipsa spațiilor verzi destinate plantațiilor de protecție.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

• Principalele caracteristici ale funcțiunilor din zonă. Relaționări între funcțiuni

Principalele funcțiuni - prezente în teritoriul studiat sunt:

- zonă teren arabil în extravilan;
- zonă teren arabil în intravilan;
- zonă de comunicație rutieră și amenajări aferente;

Zona de terenuri arabile în extravilan, conform registrului agricol al Primăriei Municipiului Craiova, este prevăzută în planșa 'Situația existentă' ca zonă propusă a fi introdusă în intravilan, este în prezent neocupată de construcții și este formată dintr-o parcelă relativ mare. Pentru acest teren se va realiza scoaterea din circuitul agricol pentru a fi posibilă introducerea în intravilan.

Zona de terenuri arabile în intravilan, conform registrului agricol al Primăriei Municipiului Craiova, este prevăzută în planșa "Situație existentă" ca zona conform P.U.Z. aprobat cu HCL 322/2010 cu destinația mixtă – locuințe și servicii de interes general și conform UTR LM6 ca zonă de locuințe mici până la 3 niveluri. Pentru terenurile arabile situate în intravilan, scoaterea din circuitul agricol se va realiza după emiterea autorizației de construire pentru locuințe potrivit Legii 50/1991 actualizată la data de 27.07.2012 și potrivit art. 112 din Ordinul 700/2014 al ANCPI.

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

• Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.

În zona studiată se află o construcție pe terenul ce a generat documentația P.U.Z. iar în partea de Est a terenului Studiat se află 3 construcții cu un regim de înălțime cuprins între P și P+1.

- **Aspecte calitative**

Din punct de vedere calitativ, construcția ce se află pe terenul ce a generat documentația P.U.Z.se află într-o stare continuă de degradare, iar cele 3 construcții din partea de Est a zonei studiate se află într-o stare bună, acestea fiind construite recent.

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

Zona nu dispune în prezent de un spațiu comercial.

Celelalte dotări necesare se află în zonele învecinate - în cartierul Lăpuș Argeș la o distanță de 2 km, sau în zona centrală a Municipiului Craiova.

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

- **Riscuri naturale**

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ

- **ALIMENTAREA CU APĂ**

Consumatorii de apă din zonă și-au rezolvat alimentarea cu apă din rețeaua orașului existentă în zonă, adiacent Str. Gârlești.

- **CANALIZAREA**

Pentru apele uzate menajere, zona studiată dispune de o conductă de canalizare Dn 400 mm situată în sudul zonei studiate, adiacent Str. Gârlești. Această conductă are o zonă de protecție sanitară de 2,00m st/dr față de aceasta.

Canalizarea apelor menajere uzate pentru construcțiile învecinate zonei studiate, s-a rezolvat prin racordarea la rețeaua de canalizare a orașului existentă în zonă.

Apele pluviale sunt colectate de rețeaua de canalizare de pe Strada Gârlești.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

În zonă există posturi de transformare montate pe stâlpi și este asigurată alimentarea cu energie electrică a construcțiilor existente adiacente zonei studiate. În partea de Vest a zonei studiate cu direcția Nord- Sud trece un culoar de linie electrică aerian LEA 110 KV și linie electrică aerian LEA 20KV pe direcția Nord-Sud și Sud-Est. În partea de Sud a zonei studiate pe Str. Gârlești sunt situați stâlpi LEA JT (alimentați cu energile electrică de la postul de transformare PT 713 pe Str. Gârlești la 150 m de zona studiată în partea de E) ce asigură alimentarea cu energie electrică a construcțiilor existente din zonă.

- **TELECOMUNICAȚII**

Zona dispune de rețele de telecomunicații amplasate pe stalpii existenți pe strada principală Gârlești, pe latura de Nord a strazii.

- **ALIMENTARE CU CALDURĂ**

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

- **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

În zona studiată există rețele subterane de alimentare cu gaze naturale pe Str. Gârlești.

- **GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

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

• **PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI**

Analiza situației existente evidențiază principalele disfuncționalități:

- aspectul arhitectural - urbanistic al zonei este incipient, având mari zone neconstruite;
- incompatibilitatea și incomodarea în relațiile dintre circulația carosabilă și pietonală;
- circulația carosabilă defectuoasă cu intersecții neorganizate și trasee neamenajate;
- inexistența unei trame organizate în zonă;

2.8. PROBLEME DE MEDIU

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

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

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

- organizarea funcțională a zonei;
- organizarea tramei stradale;
- echiparea tehnico-edilitară;

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În urma studiului Geotehnic, stratul de pământ prospectat de la suprafața (0 – 4 m) este bun pentru fundare, este stabil din punct de vedere al comportării la alunecare și este construit din – strat vegetal 0.1 m și argile prafoase cafeniu închis (umpluturi) până la 0.8m, argile prafoase cafenii roșcat, plastic consistente, cu compresibilitate medie, umede, argile prafoase galben roșcat, plastic consistente, cu compresibilitate medie, umede.

Se recomandă realizarea de fundații continue amate. Cota minimă de fundare pentru toate fundațiile de la structura de rezistență a clădirii va fi după adâncimea de $h_f = - 0.90$ m, față de cele mai mici cote ale terenului actual. Din punct de vedere al seismicității, suprafața cercetată se află în zona D de seismicitate, valoarea accelerației terenului pentru proiectare este $a_g = 0.20$ g, perioada de control (colț) $T_c = 1.0$ s, are gradul de seismicitate 8 cu o perioadă de revenire de 100 ani.

Adâncimea de îngheț a zonei este de 70-80 cm conform STAS 6054.

În urma studiului pedologic, terenul este încadrat în extremitatea sudică a piemontului Getic. Acesta are în general un relief plan slab ondulat. Prin profilul de sol deschis în zona studiată s-a identificat un luvosol roșcat-stagnogleizat în adâncime, batcalcaric, format pe materiale transportate și redepozitate reprezentate loessuri, cu textură luto-nisipoasă/lutoasă.

Solul din perimetrul studiat, se caracterizează prin:

- pH-ul indică o reacție = slab acisă pe tot profil
- un conținut humus = mic/foarte mic
- un conținut în azot total = foarte mic
- un conținut în fosfor mobil = foarte mic

- un conținut în potasiu mobil = foarte mic/extrem de mic
- o textură = luto-nisipoasă/lutoasă
- un drenaj global = imperfect
- o compactare = moderată în orizonturile inferioare.

În conformitate cu normele și instrucțiunile de încadrare a terenurilor în clase de calitate, terenul care a făcut obiectul prezentului studiu, **este încadrat ca un teren de clasa a III-a cu 43 puncte de bonitare (36 p.b. pentru grâu și 50 p.b. pentru porumb).**

În concluzie, ținând cont de scopul lucrării, menționăm că **terenul propus pentru scoatere definitivă din circuitul agricol**, necesar pentru realizarea obiectivului și investiției, **este un teren de clasa a III-a, situație în care este posibilă satisfacerea cererii beneficiarului, cu respectare dispozițiilor legale în vigoare.**

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Conf. PUG aprobat cu HCL 23/2000 și prelungit cu HCL 479/2015, amplasamentul este situat parțial, potrivit UTR LM6 - în zona locuințe mici până la 3 niveluri cu interdicție temporară de construire până la aprobare documentație de urbanism PUZ/PUD afectat parțial de rețele de utilitate publică și culoar de zbor și parțial în extravilan.

Pentru terenul parcelat în anul 2015 situat în partea de Est a terenului analizat există o altă prevedere urbanistică conform PUZ aprobat cu HCL 322/2010- ZM1, amplasamentul se află situat în zona mixtă locuințe și spații cu altă destinație, regim de înălțime max P+2, POT_{max}=45% CUT_{max}=1,35, cu retrageri pentru construcții de 12 ml iar pentru împrejmuire de 10 ml din axul străzii Gîrlești.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- **Organizarea circulației rutiere**

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

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

Se impune astfel pentru zona respectivă, reglementarea unei trame stradale compusă din străzi de categoria a III-a care să asigure accesul la parcelele existente și propuse.

- **Profiluri transversale caracteristice**

Alcătuirea profilelor transversale s-a făcut în conformitate cu STAS-urile 10144/3,5,6 care stabilesc elemente geometrice ale străzilor, calculul capacității de circulație și intersecțiile de străzi, precum și cu STAS 10.144/1 privind profilurile transversale pentru străzi.

Concomitent s-a ținut seama și de posibilitățile existente în teren, de defazectările necesare pentru realizarea profilelor, căutându-se echilibrul între necesar și disponibilitate.

În funcție de importanța lor în rețeaua stradală propusă, de categoria arterelor, s-au stabilit profilele transversale aferente, conform normativelor în vigoare.

În cazul traseelor nou create prin reparcelări se va utiliza profilul 3 cu străzi de categoria III-a, având trotuare de 1,00 ml.

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

Astfel, în zonă vor fi următoarele:

a) stradă de categoria a II-a - de legătură cu 4 benzi de circulație conform profil tip 1 pentru Strada Gîrlești având din ax limita de construibilitate la 14,00 m și limita de împrejmuire la 11,50 m;

b) stradă de categoria a III-a - colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 2 pentru Strada Stejarului având din ax limita de construibilitate la 8,00 m și limita de împrejmuire la 5,00 m în Nord și de 8,00 ml în Sud;

c) stradă de categoria a III-a – colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 3 pentru străzile proiectate 1-3 având din ax limita de construibilitate la 8,00 m și limita de împrejmuire la 4,50;

d) stradă de categoria a III-a – colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 4 pentru strada de acces existentă în partea de Est având din ax limita de construibilitate la 7,50 m și limita de împrejmuire la 3,00 m pe latura de Vest, iar pe latura de Est, limita de construibilitate este la 7,50 m și limita de împrejmuire este la 4,00 m din axul strazii;

• Transportul în comun

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

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

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

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

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

• 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) intersecții între străzi de categoria a II-a și a III-a, aceste intersecții vor fi amenajate cu racordare circulară având raza de 9 m la intersecția dintre străzile propuse pe terenul parcelat și Strada Gîrlești, atât pentru intrare cât și pentru ieșire la virajul de dreapta.

b) Intersecții între străzi de categoria a III-a amenajate cu racordare circulară având raza de 9 m, atât pentru intrare și ieșire la virajul de dreapta, la intersecții.

Toate intersecțiile vor fi amenajate și marcate corespunzător.

• Semaforizări

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

În zonă nu se prevăd semaforizări cu semnale luminoase, intersecțiile vor fi reglementate cu semne de circulație STOP.

În cazul în care fluxul de circulație nu poate fi asigurat cu aceste reglementări, se vor amplasa semnale luminoase, în baza unui studiu de trafic amănunțit.

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

- **Organizarea circulației pietonale**

Străzile existente și preluate în vederea modernizării precum și cele nou create sunt prevăzute cu trotuare de lățimi corespunzătoare în funcție de categoria străzii și de posibilitățile de execuție având în vedere că zona este liberă de construcții.

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

- **Sistematizare verticală**

Diferențele de nivel din perimetrul zonei studiate, în cea mai mare parte a ei, sunt 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 FUNCȚIONALĂ**

Zonificarea funcțională prezentată în planșa "Reglementări urbanistice" propune reglementare zonei astfel că în zona studiată vor coexista și colabora:

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

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

Zona de locuit cuprinde zona locuințelor P, P+1 - 2 etaje cu o înălțime maximă de 13.00 m și totalizează o suprafață reglementată de 4,47 ha. În această zonă sunt permise și funcțiuni complementare cum ar fi servicii de mică importanță (spații comerciale sau alimentație publică sub 100 mp, farmacii, spații birouri, service auto, spații mici de depozitare).

Planul Urbanistic Zonal face următoarele propuneri:

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

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

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

- **Zonă mixtă – locuințe și servicii de interes general**

Zona mixtă cuprinde zona de locuințe P, P+1 - 2 etaje și totalizează o suprafață reglementată de 1,33 ha. În această zonă sunt permise și funcțiuni complementare cum ar fi servicii de mică importanță (spații comerciale sau alimentație publică sub 100 mp, farmacii, spații birouri, service auto, spații mici de depozitare).

Planul Urbanistic Zonal face următoarele propuneri:

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

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

- **ZM-LS 1:** POT maxim 45%, CUT maxim = 1.35 și regim de înălțime maxim P+2 pentru servicii de interes general și POT maxim 35%, CUT maxim = 1.05 și regim de înălțime maxim P+2 – Hmax. – 13.00 m pentru zona de locuințe.

- **Zonă spații verzi**

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

- **Zona de comunicare rutieră și amenajări aferente**

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

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

- **BILANȚ TERITORIAL**

BILANȚ TERITORIAL

ZONE FUNCIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	HA	%	HA	%
1. ZONA LOCUINTE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME P+P+2	2,00	27,52	4,47	61,48
2. ZONA MIXTA - LOCUINTE SI SERVICII DE INTERES GENERAL	4,00	55,00	1,33	18,30
3. ZONA CAI DE COMUNICATII din care:				
Circulații rutiere - intravilan	0,16	2,20	0,96	13,49
Circulații rutiere - extravilan	0,11	1,53	0,12	1,51
Circulații pietonale	0,00	0,00	0,30	4,26
4. ZONA SPAȚII VERZI din care: - Spații verzi publice cu acces nelimitat având destinația de fasii plantate	0,00	0,00	0,09	0,96
TOTAL IN INTRAVILAN	6.16	86,25	7.16	98,49
TOTAL IN EXTRAVILAN	1.11	13,75	0,12	1,51
TOTAL ZONA STUDIATA	7,27	100,00	7,27	100,00

Conform art. 10 alin. 3 din Legea 24/2007, extinderea intravilanului presupune majorarea spațiilor verzi publice cu 5 %, astfel ca prin majorarea spațiilor verzi propuse cu 0,09 ha (914,01 mp), iar extinderea intravilanului este de 1,00 ha (10.032,00 mp), este asigurată norma de 5% conform legii.

• INDICI URBANISTICI

Principalii indici urbanistici maximi propuși pe zone funcționale sunt:

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zona de locuințe cu regim mic de înălțime		
LM 1	35%	1,05
ZM-Locuinte	35%	1,05
ZM-Servicii interes general	45%	1,35

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

• ALIMENTARE CU APĂ

Pentru zona studiată se va extinde rețeaua de apă existentă de pe Str. Gîrlești pe strazile propuse din zona pentru aprovizionarea populației din această zonă.

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

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare:

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelilor 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 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.
- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10 m) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime.

• CANALIZARE

Pentru zona studiată se va extinde rețeaua de canalizare din Str. Gîrlești pe trama stradală propusă pentru evacuarea apelor uzate de la populația prezentă în această zonă precum și pentru evacuarea apelor pluviale din această zonă.

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

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelilor 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 menționăm :
- Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apă.
- Din prescripțiile "Normelor de igienă" privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981.1984 menționăm că :
- Stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona

de locuit.

Nota: Până la realizarea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare de către Primăria Municipiului Craiova pe străzile propuse (lot 8, lot 19+lot 40 și lot 46), provizoriu, autorizarea construcțiilor din zona studiată se va face cu puț forat pentru alimentarea cu apă și cu bazin vidanjabil pentru canalizarea locuințelor.

De asemenea se va propune o rețea pentru evacuarea apelor pluviale pe Str. Girlești, iar pe cele 3 strazi propuse, apele pluviale de pe proprietatile private vor fi evacuate prin rețeaua de canalizare de ape menajere.

• ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

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

Pentru asigurarea necesarului de energie electrică pentru eventualele locuinte in zona nou parcelata se va realiza un calcul de consum de energie electrică mai detaliat într-o fază ulterioară de proiectare, precum și verificarea rezervei de energie electrica din postul de transformare existent PT 713 situat pe Str. Gîrleşti la 150 m de zona studiată în partea de E, propunere analizata și avizată de S.C. CEZ Distribuție S.A.

În aceasta fază de proiectare se estimează un necesar de putere instalată de cca. 800 kW pentru toate construcțiile eventuale (cca 100 locuinte) de pe cele 50 de loturi. În urma analizării rezervei de energiei electrice precum și cea necesară pentru funcționarea construcțiilor din această zonă se va stabili necesitatea amplasării în partea de Nord a zonei studiate a unui post de transformare (în partea de Nord a lotului 39) ce o să alimenteze prin racord subteran toate loturile.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

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

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

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

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

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

Nota:

- Datorită culoarului de protecție al liniei aeriene de electricitate LEA 20 KV, pe Loturile 5 și 6, retragerea clădirilor față de limita posterioară a acestora va fi până la limita culoarului de protecție,

iar înălțimea construcțiilor va fi de maxim P;

- Pe Lotul 7 se va amenaja spații verzi, acesta rămânând neconstruibil datorită culoarului de protecție a liniei electrice aeriene LEA 20 KV.

• TELECOMUNICAȚII

Rețeaua de telecomunicații este pozată pe trama stradală existentă pe stalpii existenți situați la Nord de Str. Gîrlești, iar pe situația propusă pe cele 3 străzi proiectate se vor realiza subteran. Pe traseul cablurilor interurbane și fibră optică existente se vor crea culoare de protecție de 3 m (stînga, dreapta).

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

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

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

• ALIMENTARE CU CALDURĂ

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

• ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

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

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

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

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

- | | |
|---|------|
| - depozite carburanți și stații PECO | 60 m |
| - instalații electrice de tip exterior cu tensiunea nominală de 110 Kv sau mai mare, inclusiv stațiile. | 55 m |
| - instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 Kv, posturi de transformare. | 50 m |
| - centre populate și locuințe individuale | 65 m |
| - paralelism cu drumuri : | |
| - naționale | 52 m |
| - județene | 50 m |
| - comunale | 48 m |
| - depozite de 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 8591/1-91.

• GOSPODĂRIE COMUNALĂ

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

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

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

Trebuie menționat că zona nu dispune de valori de patrimoniu.

În zonă nu sunt factori de risc natural.

Conform art. 10 alin. 3 din Legea 24/2007, extinderea intravilanului presupune majorarea spațiilor verzi publice cu 5 %, astfel că prin majorarea spațiilor verzi propuse cu 0,07 ha (689,25mp), iar extinderea intravilanului este de 1,00 ha (10.032,00 mp), este asigurată norma de 5% conform legii.

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 vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% 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.

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

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

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

GOSPODARIRE COMUNALA					

CAI DE COMUNICATIE					
Realizare strazi cat. a II-a si a III-a			X	15.166,23 m ²	1.332 ml
INFRASTRUCTURA MAJORA					

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

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

Sisteme de protectie a mediului					

Apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala					

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

- **Terenuri proprietate publică**

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

- **Terenuri proprietate privată a primăriei**

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

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

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

- **DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR ÎNTRE DEȚINĂTORI**

Reorganizarea intersecțiilor, crearea și redimensionarea străzilor pentru trafic necesită transferul unor terenuri aflate în proprietate privată în domeniul proprietății publice. Suprafața de teren afectată de modernizarea tramei stradale și de crearea unor noi drumuri, ce va trece din domeniu privat în domeniu public este de 11.639,50 mp.

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

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

existente precum și propunerile de străzi.

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

Costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale sunt cele de modernizare a străzilor Stejarului și Gîrlești prin lățire și prin realizarea trotuarelor conform categoriei din care fac parte, precum și realizarea celor 3 străzi propuse, de asemenea și realizarea utilităților tehnico-edilitare. Suprafața totală de circulații auto și pietonale propuse pentru reglementare este de 1,5 ha (15.166,23 m²).

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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

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

Desfășurarea în continuare a proiectării are în vedere:

- elaborarea Planurilor Urbanistice de Detaliu pentru obiective din zonă;
- elaborarea studiilor de specialitate pentru dezvoltarea echipării tehnico-edilitare.

Dupa avizarea de către toți factorii interesați locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de către toți factorii interesați locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de către Consiliul Local al Municipiului Craiova.

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

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

Întocmit,
Arh. Ștefăruță Emilian