

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	2
2.1.	EVOLUȚIA ZONEI	2
2.2.	POTENȚIAL DE DEZVOLTARE	4
2.3.	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	4
2.4.	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	4
2.5.	CIRCULAȚIA	4
2.6.	OCUPAREA TERENURILOR	5
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	8
3.6.	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	9
3.7.	PROTECȚIA MEDIULUI	12

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

II PIESE DESENATE

- 1. Încadrare în teritoriu
- 2. Încadrare pe suport aerofotografic
- 3. Situația existentă
- 4. Reglementări urbanistice
- 5. Profile caracteristice ale strazilor
- 6. Reglementări - echipare edilitară
- 7. Ilustrare urbanistică
- 8. Studiu de circulație

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: PUZ pentru REGLEMENTAREA ZONEI SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE P+2

- **Adresa:** Aleea 2 Malinului nr. 16, Mun. Craiova, Jud. Dolj
- **Beneficiar:** MATEITA ADRIAN NICOLAE
- **Domiciliul:**
- **Proiectant:** S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L. – Arh. Ștefăruță Emilian
- **Proiect :** 61/2021
- **Data elaborării:** FEB 2023
- **Faza P.U.Z.**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării de elaborare P.U.Z. ce privește **REGLEMENTAREA ZONEI SI PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE P+2**

Constă în reglementarea terenului ce a generat documentatia P.U.Z. care în prezent conform P.U.Z> B.V.3 aprobat cu HCL nr. 38/2002 ampasamentul este situat in zona de protectie retele de inalta tensiune LEA 20 kV Pentru terenul ce a generat documentatia P.U.Z se va propune destinația de zonă locuințe individuale mici cu un regim maxim de înălțime de S+P+2, reglementarea Aleea 2.Malinului, nr. 16 Craiova, Jud. Dolj, strada de acces, reglementarea aliniamentului si a limitei de constructibilitate.

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propun următoarele obiective principale:

- o reglementare corespunzătoare a circulațiilor;
- organizarea structurii funcționale și a cadrului arhitectural-urbanistic;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T. și C.U.T.)
- asigurarea echipării edilitare a zonei;
- statutul juridic și circulația terenurilor;

Suprafața de 6212 mp – teren intravilan , a fost inclusa in zona studiata prin P.U.Z., cu Nr. Cadastral : 229134 conform ridicării topo atasata.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului Craiova;
- Ridicări topografice în zonă extrase din cadastrul Craiovei precum și măsurători vizate O.C.P.I.;

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

- Încadrare în teritoriu emisă de Primăria Municipiului Craiova;
- Certificat de Urbanism Nr. 1230 din 22.06.2021;
- Studiu aerofotografic - sursa Google Earth.
- Ridicare topografica vizata O.C.P.I. a zonei studiate in cadrul P.U.Z.
- PUZ BV3, aprobat cu HCL nr. 38/2002, UTR Lc17- valabil 2002-2012 (10 ani) amplasament proprietar Mateita Adrian Nicolae
- PUG Municipiul Craiova 2000 prelungit 2018

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul ce a generat documentatia P.U.Z. este in suprafata de 6212 mp si este neconstruit și

neamenajat.

Prin prezenta documentație se propune reglementare urbanistica în vederea parcelarii și construirii de locuințe cu un regim maxim de înălțime P+2 pe terenul de 6212 mp ce a generat documentatia P.U.Z. precum și pentru terenurile din zona studiată ce însumează în total o suprafață de 0.62 ha situate în Municipiul Craiova, Aleea 2 Malinului nr. 16.

Suprafața zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal este de 0.62 ha și este delimitată zonal astfel:

- la Nord – Aleea 2 Malinului
- la Est – Drum expoatare
- la Sud – SNP Petrom și teren arabil;
- la Vest – teren liber construcții

Conform PUZ BV3 aprobat cu HCL nr.38 din 2002 UTR Lc17 amplasamentul este situat în zona verde de protecție (rețele utilitate publică) LEA 20 KV,- PUZ iese din valabilitate din anul 2013 Avizul de oportunitate nr 9 / 17.05.2023 ne pune în vedere următoarele :

Conf Legii nr 135 din 2014 pentru completarea art.18 din Legea nr 24 din 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților “ terenurile înscrise în carte funciara ca fiind în categoria curți construcții , terenuri ce se afla în proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice , nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi în sensul legii decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu”.

LEGE nr. 135 din 15 octombrie 2014

pentru modificarea alin. (5) al art. 21 din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, precum și pentru completarea art. 18 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților

EMITENT PARLAMENTUL

Publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 753 din 16 octombrie 2014

Parlamentul României adoptă prezenta lege.

Articolul I

La articolul 21 din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 798 din 2 septembrie 2005, cu modificările și completările ulterioare, alineatul (5) se modifică și va avea următorul cuprins:

(5) Sub sancțiunea nulității absolute, până la soluționarea procedurilor administrative și, după caz, judicare, generate de prezenta lege, sunt interzise înstrăinarea, concesionarea, locația de gestiune, acordarea în participațiune, ipotecarea, locațiunea, precum și orice închiriere sau subînchiriere în beneficiul unui nou chirieș, schimbarea destinației, grevarea cu sarcini sub orice formă a bunurilor imobile - terenuri și/sau construcții notificate potrivit prevederilor prezentei legi.*

Articolul II

După alineatul (8) al articolului 18 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 764 din 10 noiembrie 2009, cu modificările și completările ulterioare, se introduce un nou alineat, alineatul (9), cu următorul cuprins:

(9) Terenurile înscrise în cartea funciara ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu.

Această lege a fost adoptată de Parlamentul României, cu respectarea prevederilor art. 75 și ale art. 76 alin. (1) din Constituția României, republicată.

p. PREȘedintele CAMEREI DEPUTAȚILOR,

VIOREL HREBENCIUC

PREȘedintele SENATULUI

CĂLIN-CONSTANTIN-ANTON POPESCU-TĂRICEANU

în consecința prevederilor PUZ amintit anterior devin caduce.

Terenul in prezent este liber de constructii. Nu exista un POT sau CUT stabilit anterior.

Exista pe teren o linie de inalta tensiune ce presupune o zona de protectie, zona pe care nu se poate construi. Pe traseul respectivei linii de inalta tensiune s-a amplasat calea rutiera si pietonala de acces la loturile create. Acest gen de amenajari nefiind restrictionat de existenta retelei electrice.

Conform PUG Municipiul Craiova in valabilitate zona in care se propune PUZ are destinatia de Locuinte individuale destinatie care se pastreaza si in cazul PUZ intocmit.

2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

În ceea ce privește dezvoltarea, specificăm faptul că în zona studiată se dorește realizarea unor locuințe individuale 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.

- la Vest : teren proprietate privata liber de constructii si in plan secund str Malinului,
- la Sud : Societate Comerciala si teren arabil si in plan secund str Prelungirea Teilor,
- la Est : str. Maslinului
- la Nord : Aleea 2 Malinului.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

• Relief

Zona este situată pe terasa medie a Jiului, in partea de Est a Municipiului Craiova.

• 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 Nord-Est a orasului.

• Căile de comunicație - situația existentă

Circulația principală din zona studiată se desfășoară pe str. Malinului strada de categoria a III-a.

Accesul la proprietăți se face din aleea 2 Malinului si str Maslinului, precum si din alee interioara, strada de categoria IV-a , ce urmeaza a se realiza.

Disfuncționalități

Din analiza situației existente, reies următoarele:

- Trama stradală existentă în stare de degradare ce nu corespunde caracteristicilor geometrice;

- 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 funcțiilor din zonă. Relaționări între funcțiuni**

Principalele funcțiuni - propuse în teritoriul studiat sunt:

- zonă locuințe individuale cu regim maxim de înălțime P+2;
- zonă de comunicație rutieră și amenajări aferente;
- **Zona de locuințe individuale cu regim maxim de înălțime P+2 este formată dintr-o suprafață de 0.487 ha.**
- **Zona de comunicație rutieră și amenajări aferente este reprezentată de partea carosabilă a Aleea 2 Malinului și str. Maslinului și alee nou realizată este formată dintr-o suprafață de 0,134 ha.**

Total zona studiată și reglementată este de 6212.00 mp conform solicitare aviz de oportunitate.

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

În zona studiată nu se află construcții .

- **Aspecte calitative**

Din punct de vedere calitativ, terenul se află într-o zonă liberă de construcții și neamenajată.

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

În zona studiată este asigurată de serviciul de salubritate a orașului.

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, pe str. Maslinului și care dispune de rezerve pentru noi consumatori.

- **CANALIZAREA**

Zona studiată dispune de canalizare pe Str. Maslinului .

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

În zona nu există rețea de colectare a apelor pluviale.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

În zonă există un post de transformare PTA pe str. Prolungirea Teilor la o distanță de aproximativ 250 m față de zona studiată prin P.U.Z., ce asigură alimentarea cu energie electrică zonei studiate prin prezentul P.U.Z.

- **TELECOMUNICAȚII**

Zona dispune de rețele de telecomunicații amplasate pe stalpii existenți pe Str. Malinului și Str. Maslinului. Pe traseul cablurilor interurbane și fibră optică subterane existente se vor crea culoare de protecție de 3 m (stânga, dreapta).

Astfel, în zona sunt oferite servicii de telefonie vocală clasică suplimentare, precum și servicii moderne (internet, transmisii de date de mare viteză, circuite, închiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.).

- **ALIMENTARE CU CALDURĂ**

În zona studiată, încălzirea se face cu propriile centrale termice cu funcționare pe combustibil gazos sau lemnos.

- **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

În zona studiată există rețele de alimentare cu gaze naturale pe Str. Malinului ce poate constitui o sursă de alimentare a noilor consumatori.

- **GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

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

- **PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI**

Analiza situației existente evidențiază principalele disfuncționalități:

- aspectul arhitectural - urbanistic al zonei este incipient.
- incompatibilitatea și incomodarea în relațiile dintre circulația carosabilă și pietonală;
- circulația carosabilă defectuoasă cu 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 prezervate nu există în zonă.

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

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

- reglementarea indicilor urbanistici;
- zona de locuințe cu regim maxim de înălțime P+2 ;
- 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, amplasamentul este relativ plan din punct de vedere morfologic, iar stratul de pământ prospectat de la suprafața (0-6 m) este bun pentru fundare, de asemenea este stabil din punct de vedere al stabilității la alunecare și este constituit din strat vegetal și umplutura nisipo-prafosă a căminii pe primii 0,2 m.

Nisipurile fine mijlocii prafosă a căminii galbene consistente cu compresibilitate mare la medie, umede de la 0,2 m în jos.

Orizontul acvifer nu a fost interceptat cu forajul geotehnic la precipitații pot apărea baltiri și infiltrații.

Se recomandă ca în faza de autorizare a viitoarelor construcții, să se realizeze fundații continue armate. Iar adâncimea de fundare se recomandă a fi de minim 90 cm.

Se va prevedea un sistem de preluare și conducere la canalizare a apelor de suprafață provenite din precipitații și din infiltrații astfel încât acestea să nu poată pătrunde în zona perimetrului construcțiilor, afectând negativ comportarea terenului.

Se va asigura preluarea și îndepărtarea apelor de suprafață provenite din precipitații astfel încât acestea să fie îndepărtate de soclul construcțiilor.

Nu se vor depozita materiale de construcție sau pământ în apropierea săpăturilor pentru a nu

produce surpari de maluri.

La proiectare vor fi avute in vedere existenta traseelor subterane (conducte, canale, cabluri, etc).

In jurul elevatiilor vor fi construite trotuare etanse elevatiilor, avand o panta de cca 3-5% spre exterior si umpluturi impermeabile sub trotuare.

Toate umpluturile realizate in apropierea constructiilor se vor realiza din materiale impermeabile (argile, argile prafoase) sau semipermeabile (nisipuri argiloase).

Adancimea de inghet a zonei este de 85 cm conform STAS 6054

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Conform P.U.G. aprobat cu HCL Nr. 23/2000 si prelungit HCL Nr. 543/2018, terenul ce a generat documentatia P.U.Z se afla in intravilanul Municipiului Craiova, in zona de locuinte cu regim de inaltime P+2, P.O.T. max = 40% si C.U.T. max = 1,20, cu interdictie temporara de construire pana la elaborare P.U.D./P.U.Z..

Zona studiata prin P.U.Z. se situeaza in intravilanul Municipiului Craiova.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu exista plantatii in zona studiata, de asemenea, se vor prevedea noi zone de spatii verzi pentru protectia cailor de comunicatii.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

- **Organizarea circulatiei rutiere**

Organizarea circulatiei in zona studiata se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva.

Accesul la zona se face din reseaua de strazi perimetrare care debuseaza in Municipiul Craiova, respectiv Str. Malinului, Str. Maslinului – si str. Prelungirea Teilor ce necesita modernizari.

- **Profiluri transversale caracteristice**

Alcatuirea profilelor transversale s-a facut in conformitate cu STAS-urile 10144/3,5,6 care stabilesc elemente geometrice ale strazilor, calculul capacitatii de circulatie si intersectiile de strazi, precum si cu STAS 10.144/1 privind profilurile transversale pentru strazi.

Concomitent s-a tinut seama si de posibilitatile existente in teren, de dezafectarile necesare pentru realizarea profilelor, cautandu-se echilibrul intre necesar si disponibilitate.

In functie de importanta lor in reseaua stradala propusa, de categoria arterelor, s-au stabilit profilele transversale aferente, conform normativelor in vigoare.

Toate noile circulatii ce se vor moderniza, se vor realiza in stricta conformitate cu Regulamentul General de Urbanism.

Astfel, in zona vor fi avute in vedere urmatoarele circulatii:

a) strada de categoria a III-a **aleea II Malinului** si **strada Maslinului** propuse pentru modernizare – de acces cu 2 benzi de circulatie si trotuare de 1m pe ambele laturi – avand din ax limita de imprejmuire 4.50 ml si 9.00 ml limita de constructibilitate precum si

b) o **alee interioara** de acces cu 2 benzi de circulatie si trotuare de 1 m pe ambele laturi – avand din ax limita de imprejmuire la 4.50 ml si 8.00 ml limita de constructibilitate propusa pentru realizare.

- **Transportul in comun**

In prezent in zona studiata nu exista trasee de transport in comun.

Prin dezvoltarea zonei construite si cresterea populatiei din zona, probabil se va impune necesitatea infiintarii unor noi linii de transport in comun care sa preia populatia din zona spre principalele centre de interes.

Transportul in comun in zona, se va putea dezvolta si pe alte trasee odata cu modernizarea strazilor. Acest aspect este conceput a se realiza tinand 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 cu respectarea RGU și RLU;

- **Intersecții**

NU ESTE CAZUL

- **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 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 Normativul 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 FUNCȚIONALĂ**

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

- zonă de locuințe individuale cu regim mic de înălțime P+2;
- Cai de comunicație rutieră și amenajări aferente;

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

Zona de locuit cuprinde zona locuințelor P+2 cu înalțime maximă la streasina 10.00m totalizând o suprafață reglementată de 0.62 ha.

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 40%, CUT maxim = 1,20 și regim de înălțime maxim P+2– Hmax. – 10.00 la streasina.

- **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.

BILANT TERITORIU STUDIAT

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	m ²	%	m ²	%
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	0	0	4866.50	78.34
<i>TEREN NEPARCELAT</i>	6212	100	0	0
<i>CONSTRUCTII LOCUINTE INDIVIDUALE</i>	0	0	3893,20 m ²	62,67
<i>SPATIU VERDE 20% din zona locuinte</i>	0	0	373,30	15,67
CAI COMUNICATIE SI TRANSPORT	0.00	0.00	1345.50	21.66
<i>CIRCULATII CAROSABILE</i>	0.00	0.00	1012.30	16.30
<i>TROTUARE</i>	0.00	0.00	333.2	5.36
TOTAL TERITORIU STUDIAT	6212	100	6212	100

- **INDICI URBANISTICI**

Principalii indici urbanistici maximi propuși pe zone funcționale sunt:

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zona de locuințe individuale cu regim mic de înălțime		
LM 1	40%	1,20

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- **ALIMENTARE CU APĂ**

Pentru zona studiată sunt două posibilități de a se va extinde rețeaua de apă din cea mai apropiata stradă echipată cu rețea de apă potabilă, respectiv de pe Str. Maslinului.

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 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 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 strada cea mai apropiată echipată cu rețea de canalizare menajeră de pe Str. Merisorului pentru evacuarea apelor uzate de la populația prezentă în această zonă, iar pentru evacuarea apelor pluviale din această zonă s-a propus o rețea pentru colectarea apelor pluviale pe Str. Merisorului apele pluviale vor fi colectate de către rețeaua de canalizare.

Conductele de canalizare 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 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 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.

• ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

În principiu pentru alimentare cu energie electrică se propune un racord la rețelele existente în zonă, vor fi pozate suprateran.

În această fază de proiectare se estimează un necesar de putere instalată de cca. 150 kW pentru toate eventualele construcții.

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.), documentațiile tehnice se vor realiza de către un proiectant de specialitate iar proiectele se vor aviza de către S.C. CEZ Distribuție S.A.

• TELECOMUNICAȚII

Rețeaua de telecomunicații este pozată pe trama stradală existentă pe stâlpii existenți situați pe Str. Merisorului. Pe traseul cablurilor interurbane și fibră optică 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 CALDURĂ

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

• ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale a noilor consumatori se va face, în principiu, prin extinderea conductelor de gaze naturale existente pe Str. Maslinului cu acordul S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L., pe baza unor documentații tehnice de specialitate, întocmite de persoane 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.

Nota: Până la realizarea rețelelor de alimentare cu gaze naturale de către Primăria Municipiului Craiova pe strazile propuse reglementării, autorizarea construcțiilor din zona studiată se va face cu combustibil solid sau cu energie electrică.

• 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 în interiorul parcelelor cu respectarea regulamentului local de urbanism.

Trebuie menționat că zona nu dispune de valori de patrimoniu.

În zonă nu sunt factori de risc natural.

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:

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

GOSPODARIE COMUNALA					

CAI DE COMUNICATIE					
Realizare strazi cat. a III-a si a IV-a			x	1520 m ²	283 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 protectia 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.

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 utilități pe propriile terenuri.

Costurile ce vor cădea în sarcina autorității publice locale sunt cele de modernizare a aleea 2 Malinului, str. Maslinului și realizare alee interioara respectiv realizare suprafata carosabila și realizare trotuare conform categoriei din care fac parte, de asemenea și a utilităților tehnico-edilitare după aprobarea Planului Urbanistic Zonal în C.L.M.

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 documentațiilor pentru obtinere Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire;

- elaborarea studiilor de specialitate pentru dezvoltarea echipării tehnico-edilitare.

După 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.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are valabilitatea de 10 ani.

Întocmit,

Arh. Ștefărtă Emilian