

Obiect: PLAN URBANISTIC ZONAL  
- extindere intravilan Tarlaua 73  
Adresa: com. ȘIMNICU DE SUS  
Benef.: Consiliul Local Șimnicu de Sus  
Pr. nr. 19-2/2014  
Faza: P.U.Z.

**FOAIE DE CAPAT**  
**Pr. nr. 19-2/2014**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**

Denumirea proiectului : PLAN URBANISTIC ZONAL  
Extindere intravilan T 73  
**com. ȘIMNICU DE SUS**

Beneficiar : **PRIMARIA COM. ȘIMNICU DE SUS**

Proiectant general : **S.C. GIURGIULESCU PROIECT S.R.L.**  
str. Brazda lui Novac, nr.79, bl.C8, sc.1, ap.29  
CRAIOVA, jud. Dolj

Arhitectura: **Arh. GEORGESCU DANIEL-MARIAN**

**Arh. MORARI ADRIANA-ELENA**

Topografie: **P.F.A. MOMIRLEANU GABRIEL**

Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Data : **Octombrie 2014**

# **BORDEROU**

## **PIESE SCRISE SI DESENATE**

### **PIESE SCRISE**

1. FOAIE DE CAPAT
2. BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE
3. MEMORIU GENERAL
4. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### **PIESE DESENATE**

PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU .....	PL. 01
SITUATIA EXISTENTA .....	PL. 02
REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE .....	PL. 03
REGLEMENTARI ECHIPAREA TEHNICO –EDILITARA .....	PL. 04
REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR .....	PL. 05

**MEMORIU GENERAL**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Extindere intravilan T 73**  
**COMUNA ȘIMNICU DE SUS**

**1. Introducere**

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul lucrării
- 1.3 Surse documentare

**2. Stadiul actual al dezvoltării**

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Incadrare în localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulația
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Regimul tehnic
- 2.7 Cai de comunicație
- 2.8 Echipare edilitară
- 2.9 Probleme de mediu
- 2.10 Opțiuni ale populației

**3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi al P.U.G.
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulației
- 3.5 Zonificarea funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

**4. Concluzii, măsuri în continuare**

# **1. INTRODUCERE**

## **1.1 Date de recunoastere a documentației**

**Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL**

Extindere intravilan T 73

**Amplasament: COMUNA ȘIMNICU DE SUS, JUDEȚUL DOLJ**

**Beneficiar: CONSILIUL LOCAL AL COM. ȘIMNICU DE SUS**

**Proiectant:**

**S.C. GIURGIULESCU PROIECT S.R.L.** Craiova

C.U.I. 22401917, J16/1767/2007, tel. 0723/089739, 0765/237543

str. Brazda lui Novac, nr.79, bl.C8, sc.1, ap.29, CRAIOVA, jud. Dolj

## **1.2 Obiectul lucrării**

Prezentul P.U.Z. își propune extinderea intravilanului cu **T73: S=39.90ha**, din care **11.60ha** sunt deja în intravilan. Zona care se studiază este de **28.30ha** – zonă în extravilan și care se dorește pentru a se introduce în intravilan.

Lucrarea își propune stabilirea direcțiilor de dezvoltare ale comunei Șimnicu de Sus în corelare cu prevederile de amenajare a teritoriului național și județean și în condițiile respectării dreptului de proprietate și a interesului public.

Propunerile ce se avansează vor trebui să coreleze de asemenea, potențialul economic și uman cu aspirațiile de ordin social și cultural ale populației.

Odată cu stabilirea direcțiilor de dezvoltare în perspectivă ale comunei Șimnicu de Sus, lucrarea va trebui să dea răspuns și problemelor imediate cu care se confruntă Consiliul Local, în special în determinarea categoriilor de intervenție, permisiuni și restricții, necesități de primă etapă.

În baza hotărârii Consiliului Local s-a întocmit prezentul P.U.Z., pentru introducerea în intravilan a unor suprafețe de teren construibile, și pentru care există mai multe intenții investiționale.

Studiul analizează posibilitățile de integrare a suprafețelor în țesutul rural existent, din perspectivele tendințelor de dezvoltare a fondului construit, reflectată din tendința de creștere a autorizațiilor de construire în zonă, în decursul procesului de expansiune al comunei.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specific și reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unuia sau mai multe obiective în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Planului Urbanistic Zonal îl constituie determinarea obiectivelor, reglementările de urbanism -permisiuni și restricții- necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor P.U.G. și a opiniilor inițiatorilor, conținutul P.U.Z. tratează următoarele probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime., P.O.T., C.U.T.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- regimul juridic al terenurilor;
- măsuri de protecție a mediului;
- reglementări specifice detaliate –permisiuni și restricții- incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

### 1.3 Surse documentare

Prezenta documentație și metodologie de elaborare a Planului Urbanistic Zonal au fost întocmite în conformitate cu “Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.” aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.

Principala sursă documentară care a stat la baza prezentei documentații este Plan Urbanistic General Comuna Șimnicu de Sus –întocmit de Birou Individual de Arhitectura Georgeta Nicolae, Pr. Nr. 4/2009.

Cadrul legal:

- Normele Codului Civil;
- Regulamentul General de Urbanism;
- Legea nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată și completată prin Legea 289/2006;
- Legea nr. 114/1996 privind locuința cu modificările ulterioare (republicată);
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare (OUG 214/2008) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și conținutul documentațiilor, H.G.R. nr. 525/1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 131/1974 și HG nr. 36/1996 (anexe);
- Legea nr. 18/1991 privind Fondul funciar;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legile, STAS-urile și normativele aflate în vigoare.
- Plan Urbanistic General preliminar comuna Șimnicu de Sus

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1 Evolutia zonei**

Zona studiată este ocupată în parte de construcții noi – după anul 2000, locuințe individuale P+1 – P+2E.

După 1990 însă, diferitele legi au repus în posesia cetățenilor terenurile ce au intrat în domeniul privat. În condițiile în care terenurile au intrat în domeniul privat, spațiul nu a mai putut fi conservat. După aceasta dată, conform legilor în vigoare, prin documentații de urbanism aprobate în Consiliul Local, s-au emis autorizații de construire pentru circa **5%** din proprietarii terenurilor.

După terminarea Planului urbanistic general aprobat în anul 2009 cererea pentru investiții a crescut și între timp au mai apărut construcții noi. Multe zone sunt ocupate cu construcții executate sau în curs de executare.

Realizarea centurii de Nord a dus la creșterea interesului pentru zona Șimnicu de Sus, avându-se în vedere și proximitatea față de municipiul Craiova.

### **2.2 Incadrarea în localitate**

- Teritoriul administrativ al comunei Șimnicu de Sus este situat în partea de Nord a municipiului Craiova, iar zona studiată se află în partea centrală a comunei Șimnicu de Sus, între satele Românești, Dudovicești și Șimnicu de Sus

- Vecinatati:

**Nord:** sat Românești și sat Florești

**Sud:** sat Dudovicești și sat Șimnicu de Sus

**Est:** sat Șimnicu de Sus

**Vest:** DN 6B : sat Dudovicești și sat Românești

- Teritoriul administrativ al comunei este străbatut de:
  - drumul național DN 6B Craiova-Hurezani
- Suprafața totală studiată în prezentul P.U.Z. este de 28,30 ha.

### **2.3 Elemente ale cadrului natural**

Partea de Nord și Est a comunei are un relief deluros fragmentat de pâraie (dealurile Buturugi, Opreța, Izvorului, Florești, Rotunda, etc.), iar în partea de sud-vest și vest, un relief de câmpie format din lunca și terasele râului Amaradia și terasa înaltă a Jiului, numită terasa Șimnic. Pârăiele au curs temporar numai în timpul ploilor sau la topirea zăpezilor și deseori se revarsă. La fel și Amaradia inundă lunca și uneori chiar terasele acesteia, fiind necesare lucrări de îmbunătățiri funciare.

Zona studiată este relativ plată cu o pantă relativă direcția Est-Vest, cu diferențe de nivel în partea de Nord – spre izlazul comunal.

Din punct de vedere geotehnic terenul este format din argilă prafoasă, cafeniu galbuie, plastic consistentă, cu compresibilitate medie, umedă.

Teritoriul administrativ al comunei se caracterizează printr-un climat temperat-continental, cu o temperatură medie anuală de 11°C, temperatura maximă absolută de 41°C și o temperatură minimă absolută de - 30°C.

Primul îngheț apare la sfârșitul lunii octombrie, iar ultimul la începutul lunii aprilie, rezultând un interval de zile fără îngheț de peste 200 zile/an.

Cantitatea medie de precipitații este de peste 520 mm/an, iar vântul dominant are direcția ENE - VNV.

### **Gradul de seismicitate**

În conformitate cu prevederile din Normativul P100-1992 amplasamentul se găsește în zona "D" pentru care corespunde coeficientul  $T_c = 0,20$ . Coeficientul perioadelor de colț este  $a_g = 1,0$  secunde.

Pentru această încadrare în coeficienții de mai sus, corespunde în echivalență gradul VIII (8) de intensitate seismică pe scara MSK, pentru o perioadă de revenire a intensității seismice de 50 ani.

### **Analiza geotehnică**

Cota absolută a zonei este cuprinsă între 121 - 122 m, cu creștere către piciorul terasei superioare. Stratificația reprezentativă o formează depunerile aluvionare materiale, lenticulare, încrucisate, maluri cu conținut organic, plastic moi, nisipuri fine - medii saturate. Se poate remarca că ne aflăm într-o zonă relativ înaltă, în nord – estul municipiului Craiova.

Această zonă este din punct de vedere geotehnic o zonă cu teren normal de fundare, nefiind necesare soluții de fundare foarte scumpe în cazul unor clădiri mici. Nivelul hidrostatic nu indică probleme serioase pentru fundare mai ales când nu există subsoluri. Apa din pânza freatică nu prezintă agresivitate chimică asupra betoanelor cu care vine în contact.

Fundarea se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de sol vegetal, respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare, conform normativelor în vigoare, în funcție de caracteristicile obiectivelor proiectate.

Studiu geotehnic se va executa pentru următoarele etape în vederea obținerii Autorizațiilor de Construire.

Amplasamentul nu reprezintă un impediment pentru construire.

## **2.4 Circulația**

### **2.4.1. Caracteristici ale tramei stradale existente**

Circulația auto principală se desfășoară pe drumul național DN 6B. Zona studiată este adiacentă drumului național – str. Craiovei.

Zona înconjurătoare include locuințe, locuințe individuale în regim P, P+1 și terenuri virane neconstruite. Accesul în zona studiată se face pe străzi de exploatare existente.

Profilele transversale ale principalelor străzi existente în zonă au următoarele caracteristici :

- drumul național DN 6B – str. Craiovei - cu profil transversal de 20m (carosabil, trotuar și zonă verde pe ambele părți) – stradă principală de categoria a II-a ;
- drumuri comunale – profil de 12m–străzi secundare de categoria a III-a, a IV-a;
- drumuri de exploatare – profile de 3m - 4m ;

### **2.4.2. Transportul în comun**

În zonă există câteva trasee pentru transportul în comun: Craiova-Simnicu de Sus, Craiova-Melinești sau Craiova-Melinești.

### **2.4.3. Parcări**

Pentru parcare autovehiculelor zona dispune de suficiente locuri de parcare.

Pentru parcările viitoare se vor respecta normele în vigoare și R.L.U.

Planul Urbanistic Zonal propune largirea acceselor și organizarea spațiilor de parcare exclusiv în incintele amplasamentelor.

## 2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul se află în extravilanul comunei Șimnicu de Sus, conform P.U.G. aprobat al comunei Șimnicu de Sus. În urma verificării în teren s-a constatat că parcelele sunt ocupate în parte de locuințe existente, în parte folosița actuală este de teren arabil.

Terenul pe care se întocmește prezentul P.U.Z. este compus din terenuri proprietăți private și terenuri aparținând domeniului public.

**Zona studiată însumează o suprafață de 28,30ha. Terenul este arabil – extravilan, în parte ocupat de locuințe existente ~5%.**

## 2.6 Echipare edilitară

Zona Șimnicu de Sus este prevăzută cu utilitățile: rețea de alimentare cu apă, rețea de canalizare și rețea de energie electrică.

Zona studiată este racordată la aceste utilități numai în parte. Extinderea se va putea racorda pe baza unor documentații de specialitate prin extinderea acestor rețele prin profilul drumurilor de acces.

### 2.6.1. Alimentarea cu apă

În prezent zona studiată în acest Plan Urbanistic Zonal este parțial racordată la rețeaua de apă a comunei.

### 2.6.2. Canalizarea

În prezent zona studiată în acest Plan Urbanistic Zonal este parțial racordată la rețeaua de canalizare a comunei.

### 2.6.3. Rețele electrice și telecomunicații

În zona studiată propusă pentru construire există parțial rețea de distribuție a energiei electrice.

Nu există rețea de iluminat public decât alăturat zonei luate în studiu. Rețeaua de iluminat public este pozat pe stâlpii de beton ai rețelelor destinate consumatorilor casnici.

### 2.6.4. Rețeaua de gaze naturale

În perimetrul zonei studiate nu există conducte de gaze naturale. Această rețea va fi extinsă în funcție de dezvoltarea zonei și de posibilitățile Distrigaz Sud din zonă.

## 2.7 Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului altele decât cele ce se impun în mod curent conf. legislației în vigoare. Funcțiunea de bază a zonei studiate este de locuire (**zonă ocupată de locuințe în prezent : ~5%**). În prezent în cadrul amplasamentului studiat nu se regăsește nici o sursă importantă de poluare.

#### ▪ Calitatea aerului:

Nu se poate vorbi de poluare a aerului în zona studiată, și nici de depășiri ale concentrațiilor maxime admise. Arderea combustibililor (cărbune, produse petroliere, lemne) în surse staționare, respectiv locuințele și dotările edilitare, sunt răspunzătoare de încărcarea atmosferei cu o cantitate redusă de poluanți



gazoși și solizi (SO<sub>2</sub>, NO, CO, CO<sub>2</sub>, cenusă și zgură) în acest moment. Concluzia este că poluarea atmosferei este nesemnificativă.

- **Calitatea apei:**

Calitatea apei freatice este afectată datorită apelor uzate menajere care se pot infiltra în panza de apă freatică. Există local bazine vidanjabile din beton cu 1 sau 2 compartimente, la unele construcții, iar unele locuințe folosesc hasnalele de tip rural, neimpermeabilizate și care poluează bacteriologic stratul freatic de apă.

- **Calitatea solului:**

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se face la nivel de zonă, subzonă sau gospodarie individuală, acolo unde este populată. Deșeurile menajere sunt depozitate în pubele amplasate, într-un loc special amenajat în zona căii de acces. Pubelele sunt ridicate și golite periodic de către societatea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii încheiat între locatari și societatea de salubritate.

### **Analize de evaluare a problemelor existente de mediu:**

- **Relația cadru-natural – cadru construit**

În prezent zona studiată este situată în extravilanul comunei Simnicu de Sus, în partea centrală a comunei, între satele Românești, Dudovicești și Șimnicu de Sus.

În urma verificării în teren s-a constatat că **terenul este relativ plat cu o pantă relativă direcția Est-Vest, cu diferențe de nivel în partea de Nord – spre izlazul comunal.** Parcelele sunt ocupate în parte de locuințe existente, în parte folosința actuală este teren arabil.

Terenul pe care se întocmește prezentul P.U.Z. este compus din terenuri proprietăți private.

**Zona studiată este ocupată cu terenuri proprietate privată și însumează o suprafață de 28,30ha. Terenul este arabil – extravilan, în parte ocupat de construcții existente (locuințe) ~5%.**

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu se evidențiază zone cu riscuri naturale.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

Circulația auto principală se desfășoară pe drumul național DN 6B. Zona studiată este adiacentă drumului național – str. Craiovei.

Zona înconjurătoare include locuințe, locuințe individuale în regim P, P+1 și terenuri virane neconstruite. Accesul în zona studiată se face pe drumuri de exploatare existente.

Profilele transversale ale principalelor străzi existente în zonă au următoarele caracteristici :

- drumul național DN 6B – str. Craiovei - cu profil transversal de 20m (trotuar și zonă verde pe ambele părți) – stradă principală de categoria a II-a ;
- drumuri comunale – profil de 12m – străzi secundare de categoria a III-a ;
- drumuri de exploatare – profile de 3m - 4m ;

În profilul drumului național – str. Craiovei sunt prevăzute utilitățile: rețea de alimentare cu apă, rețea de canalizare și rețea de energie electrică.

Zona studiată este racordată la aceste utilități numai parțial. Extinderea se va putea racorda pe baza unor documentații de specialitate prin extinderea acestor rețele prin profilul drumurilor de acces.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu există obiective cu valoare de patrimoniu în zona studiată și nici zone ce necesită protecție pentru acestea.

- Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu există obiective cu potențial balnear sau turistic, zona studiată și zona înconjurătoare fiind de locuire și funcțiuni complementare.

## **2.8 Opțiuni ale populației**

Planul Urbanistic Zonal are ca principal obiectiv organizarea circulației carosabile și pietonale din zonă, precum și posibilitatea realizării de noi construcții. Investiția rezolvă dorința investitorilor.

### **2.8.1 Disfuncționalități**

Analiza situației existente evidențiază următoarele disfuncționalități principale:

- aspectul arhitectural urbanistic al zonei studiate este nereprezentativ și nefinalizat – fiind în extravilan
- suprafețe mari neconstruite, sau cu dotări agricole mici
- accesul la construcțiile existente se face dificil pe drumuri de exploatare neamenajate

### **3. Reglementările urbanistice**

#### **3.1 Inscrierea în funcțiunea generală a zonei**

Din documentațiile tehnice de urbanism, conform P.U.G. aprobat terenul este extravilan, folosința actuală a terenului – arabil. În urma verificării în teren s-a constatat că terenul este în parte ocupat de locuințe existente.

Amplasamentele în zonele limitrofe municipiilor și adiacente arterelor rutiere cu trafic important sunt foarte căutate și există intenții de ocupare ale lor.

În aceste condiții se propune reglementarea condițiilor de construire și corelarea circulației carosabile din zonă cu extinderea propusă a intravilanului.

#### **3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General**

Conform P.U.G. aprobat investiția se află în zonă teren extravilan.

#### **3.3 Valorificarea terenului natural**

Planul urbanistic zonal propune valorificarea potențialului natural rural prin organizarea zonei ce va păstra zonele verzi existente neamenajate, propunând amenajarea corespunzătoare a acestora.

#### **3.4 Modernizarea circulației**

Organizarea circulației în zonă se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă preluând situația existentă pentru asigurarea unor accese corespunzătoare la investițiile viitoare din zona studiată. Concomitent s-a ținut seama și de posibilitățile existente în teren, de defazectările necesare pentru realizarea profilelor, continuându-se echilibrul între necesar și posibilități.

Alcătuirea profilelor transversale s-a făcut în conformitate cu STAS 10.144/1, 3, 4, 5 care stabilesc elementele geometrice ale străzilor și intersecțiilor de străzi și Ordinul 49/1998 privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, Ordinul 50/1998 privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale. Concomitent s-a ținut seama și de posibilitățile existente în teren, de defazectările necesare pentru realizarea profilelor, continuându-se echilibrul între necesar și posibilități.

Drumurile naționale, județene și comunale își pastrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi. Modificarea traseelor acestora în traversarea localităților, precum și lucrările de realizare, modernizare și reparare a acestora se fac în conformitate cu legislația în vigoare.

Profilele transversale ale principalelor străzi existente în zonă vor avea următoarele caracteristici:

- strada Craiovei – stradă principală de categoria a II -a cu profil de 20m (carosabil, trotuar și zona verde pe ambele părți)
- străzi interioare secundare de categoria a III -a cu profil de 12m (carosabil, trotuar și zona verde)
- străzi interioare secundare de categoria a IV -a cu profil de 9m

În prezent drumurile existente sunt de pământ – drumuri de expoartare - și nu sunt prevăzute cu trotuare, fiind circulație extravilană. Se vor lua măsuri

pentru realizarea unor trotuare și zonă verde și a unor străzi care să poată susține circulația din zonă.

Pentru parcaje se va respecta Regulamentul Local de Urbanism.

### **3.5 Zonificarea funcțională –reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Proiectul proune crearea și realizarea zonelor funcționale ale terenurilor.

**Principalele zone funcționale prezente sunt:**

#### **1. zona de locuințe și funcțiuni complementare - 25,80ha**

**Pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare** procentul de ocupare al terenului (POT) maxim propus admis este de **35,00%**, iar coeficientul de utilizare al terenului (CUT) maxim propus admis este de **1,05**.

Funcțiune predominantă: locuire - compusă din clădiri P – P+2E.

Funcțiuni permise: magazine, comerț, școli, zone verzi.

#### **Caracteristicile parcelelor:**

Pentru parcelările viitoare(dezmembrări) - cu cel puțin 3 (trei) parcele - se recomandă documentație specifică de P.U.Z. pentru organizarea tramei stradale și a regimurilor obligatorii.

Suprafața de teren va fi de cel puțin 500mp. Loturile noi vor fi astfel parcelate încât să aibă o formă cât mai dreptunghiulară, cu latura mică orientată spre strada-acces.

În cazul clădirilor izolate la reparcelare lățimea parcelelor nu va fi mai mică de 12,0 m. În cazul parcelelor de colț situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la stradă trebuie să fie 12,0 m (în cazul locuințelor cuplate la calcan), respectiv 15,0 m (locuințe izolate).

Parcelele propuse vor fi dimensionate astfel încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

#### **- zona spațiilor verzi – 6,45ha (25%din zona construibila)**

Autorizația de construire pentru fiecare parcelă în parte va conține obligația creării de spații verzi amenajate **min 25 %** - per parcelă.

Este obligatorie amenajarea si plantarea spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

#### **2. zona circulații carosabile - 2,50ha**

Zona circulației carsabile cuprinde drumurile existente și propuse din zonă, intersecții, accese și parcaje din zonă.

Se instituie zonă de protecție sanitară –zona cimitir : distanța de 50m (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie - conform Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de avizare sanitară a proiectelor, obiectivelor și de autorizare sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice).

### 3.5.1. Regimul de aliniere

Pentru străzi principale de categoria a II-a:

- Se va respecta retragerea de 10,00m față de axul străzii principale – str. Craiovei pentru împrejmuire și de minim 13,00m pentru construire

Pentru străzi secundare de categoria a III-a:

- Se va respecta retragerea de 6,00 față de axul străzii pentru împrejmuire și de minim 11,00m pentru construire

Pentru străzi secundare de categoria a IV-a:

- Se va respecta retragerea de 4,50 față de axul străzii pentru împrejmuire și de minim 7,50m pentru construire

### 3.5.2 Regim de înaltime

Pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare regimul de înălțime este Parter -maxim P+2E.

### 3.5.3 Modul de utilizare a terenului

**Pentru zona de locuințe și funcțiuni compl. - POT max 35% ; CUT max 1,05.**

#### BILANT TERITORIAL -EXISTENT

SUPRAFATA TEREN	ha	%
S zona terenuri arabile în extravilan	27,30	96,5
S circulatii	1,00	3,5
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>28,30</b>	<b>100 %</b>

#### BILANT TERITORIAL - PROPUS

SUPRAFATA TEREN	ha			%		
ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	<b>25,80</b>			91,2%		
<b>Zona construibila / Alei, parcări /<u>Spații verzi</u></b>	9,03	10,32	<u>6,45</u>	35%	40%	<u>25%</u>
CIRCULATII	<b>2,50</b>			8,8%		
<u>TOTAL ZONA STUDIATA</u>	<b>28,30</b>			<b>100 %</b>		

### **3.6 Dezvoltarea echipării edilitare**

#### **- Alimentarea cu apă și canalizarea**

Alimentarea cu apă și canalizare nu sunt existente. Se va ține seama de normativele și STAS-urile în vigoare la data elaborării proiectelor de specialitate.

Extinderea se va realiza în baza unui proiect de specialitate. Proiectarea, execuția și exploatarea lucrărilor de canalizare se vor face în baza normativelor și STAS-urilor în vigoare.

#### **- Rețele electrice și telecomunicații**

Rețelele electrice sunt în parte existente. Extinderea se va realiza în baza unui proiect de specialitate. De asemenea, se vor respecta normele privind coordonarea existenței instalației electrice cu liniile de telecomunicații și celelalte instalații tehnico-edilitare cu care se intersectează sau au traseu comun.

#### **- Alimentare cu energie termică**

În acord cu funcțiunea dominantă propusă zonei și cu tendința generală actuală, încălzirea clădirilor și prepararea apei calde menajere va fi asigurată cu centrale termice automate individuale, dimensionate la volumul încălzit și conform altor necesități.

#### **- Rețeaua de gaze naturale**

În zona studiată nu există conducte de gaze naturale. Aceasta va fi extinsă în funcție de dezvoltarea zonei și posibilitățile Distrigaz Sud din zonă.

### **3.7. Protecția mediului**

#### **a). Protecția calității apelor**

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în consumul menajer pentru locatari. Apele rezultate din consumul menajer vor fi preluate de rețeaua de canalizare proprie a incintei și deversate în rețeaua de canalizare a comunei.

Executarea rețelei de canalizare ar înlătura poluarea apei prin fosele septice existente (bazine vidanjabile).

#### **b). Protecția aerului**

Obiectivul nu va constitui un factor de poluare al aerului, centralele termice propuse având un consum casnic obișnuit.

Se propune utilizarea centralelor termice moderne cu randament ridicat și emisii scăzute și montarea sistemelor alternative de producere a energiei termice fără emisii poluante (pompe de caldura)

#### **c). Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Obiectivul, prin natura activității ca zonă de locuire în principal, nu va produce zgomote și vibrații.

#### **d). Protecția împotriva radiațiilor**

Nu este cazul.

#### **e). Protecția solului și subsolului**

Prin prezentul P.U.Z. se propun soluții pentru gestionarea corespunzătoare a apelor uzate menajere (canalizare) precum și a gunoierului menajer generat de amplasament (colectare selectivă) astfel încât să nu fie influențat într-un mod negativ caracteristicile factorului sol și subsol.

**f). Protecția ecosistemelor terestre și acvatice**

Nu este cazul.

**g). Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

Prin natura funcțiunii propuse - de locuire - nu se influențează zona învecinată, aceasta reprezentând caracter dominant de locuire. Pentru cimitirul existent s-a stabilit o zonă de protecție sanitară conform Legii.

**h). Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament**

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv și depozitate în pubele amplasate într-un loc special amenajat în zona căilor de acces. Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către societatea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii încheiat între locatari și societatea de salubritate.

**i). Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Nu este cazul.

**Propuneri și măsuri de intervenție urbanistică:**

▪ **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)**

În amplasamentul studiat, în prezent, nu există surse importante de poluare. Principalele surse de poluare se datorează activității umane, ape uzate menajere. Astfel se propun extinderi ale rețelei de alimentare cu apă și rețelei de canalizare pentru diminuarea surselor de poluare.

▪ **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Alimentarea cu apă și canalizare sunt existente parțial în zona studiată. Se propun extinderi ale acestor rețele. Proiectarea, execuția și exploatarea lucrărilor se vor face în baza normativelor și STAS-urilor în vigoare.

▪ **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv și depozitate în pubele amplasate într-un loc special amenajat în zona căilor de acces. Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către societatea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii încheiat între locatari și societatea de salubritate

▪ **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.**

Terenurile sunt relativ plane și nu reprezintă un impediment pentru construire. Drumurile de exploatare existente sunt înguste (3m-4m) și sunt propuse pentru lărgire (9m-12m). În profilurile drumurilor sunt propuse realizarea rețelelor de utilități și spații verzi.

▪ **Organizarea sistemelor de spații verzi**

- zona spațiilor verzi – 6,45ha (25%din zona construibilă)

Autorizația de construire pentru fiecare parcelă în parte va conține obligația creării de spații verzi amenajate **min 25 %** - per parcelă.

Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu există obiective cu valoare de patrimoniu în zona studiată și nici zone ce necesită protecție pentru acestea.

- Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Terenul propus pentru introducere în intravilan va avea destinație pentru zonă de locuințe și funcțiuni complementare. Prin specificul zonei schimbarea de destinație nu va fi deranjantă, și se înscrie în specificul zonei – locuire.

- Valorificarea potențialului balnear și turistic

Nu există obiective cu potențial balnear sau turistic, zona studiată și zona înconjurătoare fiind de locuințe și funcțiuni complementare.

- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Circulația auto principală se desfășoară pe drumul național DN 6B. Zona studiată este adiacentă drumului național – str. Craiovei.

Zona înconjurătoare include locuințe, locuințe individuale în regim P, P+1 și terenuri virane neconstruite. Accesul în zona studiată se va face pe străzi cu profile transversale caracteristice, evidențiate în planșa de Reglementări Urbanistice.

Profilele transversale ale străzilor vor avea următoarele caracteristici :

- drumul național DN 6B – str. Craiovei - cu profil transversal de 20m (trotuar și zonă verde pe ambele părți) – stradă principală de categoria a II-a ;
- străzi secundare de categoria a III-a profil de 12m;
- străzi secundare de categoria a IV-a profil de 9m;

Pentru parcelările viitoare(dezmembrări) - cu cel puțin 3 (trei) parcele - se recomandă documentație specifică de P.U.Z. pentru organizarea tramei stradale și a regimurilor obligatorii. Suprafața de teren va fi de cel puțin 500mp.

În profilul drumului național – str. Craiovei sunt prevăzute utilitățile: rețea de alimentare cu apă, rețea de canalizare și rețea de energie electrică.

Zona studiată se va racorda la aceste utilități în profilul drumurilor. Extinderea se va putea racorda pe baza unor documentații de specialitate prin extinderea acestor rețele prin profilul drumurilor de acces.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil:

a) Terenuri proprietate publică

În zonă terenurile domeniului public sunt cele ocupate de carosabile.

b) Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice

Terenurile proprietate privată sunt cele pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare.

Prezenta documentație propune circulație a terenurilor. Realizarea profilelor stradale se poate face numai cu unele treceri de proprietăți parțial în domeniul public prin exproprieri pentru utilitate publică.



#### **4. Concluzii, măsuri de luat în continuare**

Prezenta documentație s-a întocmit în scopul avizării **Plan Urbanistic Zonal** extindere intravilan comuna Șimnicu de Sus, Tarlăua 73 ( S = 39.90ha din care 28.30ha – zona extravilan care se dorește introducerea în intravilan). Problematika studiată a urmărit să rezolve din punct de vedere compozițional introducerea în intravilan a 28,30ha –folosința actuală teren arabil.

Planul Urbanistic Zonal are în vedere legalizarea situației reale din teren.

Au fost rezolvate accesesele pe teren, accesesele la constructii, parcajele, aleile și spatiile verzi.

Condițiile existente pe teren, la fel și condițiile de construibilitate ale parcelelor au condus la soluțiile urbanistice prezentate.

Considerăm că investiția propusă este posibilă, fezabilă, nu afectează caracteristicile zonei și se încadrează în direcțiile de dezvoltare ale localității prin păstrarea specificului zonei și prin creșterea calității locuirii în comuna Șimnicu de Sus.

Intocmit,  
Arh. Morari Adriana-Elena

Sef proiect,  
Arh. Georgescu Daniel-Marian

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Extindere Intravilan Tarlaua T73**  
**COMUNA ȘIMNICU DE SUS**

## **I. DISPOZITII GENERALE**

### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

R.L.U. aferent P.U.Z. are rolul de a reglementa modul de construire al terenului ce face obiectul P.U.Z. situat în extravilanul comunei Șimnicu de Sus.

Prezentul regulament cuprinde reglementări obligatorii cu privire la modul de amplasare a construcțiilor, spațiilor verzi, parcajelor și drumurilor, profilele acestora, coeficienți de utilizare a terenurilor, soluții de echipare edilitară pentru zona studiată în vederea autorizării acesteia.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor, în limitele terenului studiat.

### **2. Baza legală a elaborării**

Regulamentul Local de Urbanism a fost elaborat în conformitate cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 privind aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z." – indicativ GM – 010-2000.

În cadrul prezentului Regulament se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și aprobate conform legii.

Documentația s-a întocmit pentru Consiliul Local al Comunei Șimnicu de Sus.

### **3. Domeniul de aplicare**

**Prezentul Regulament se va aplica terenului ce face obiectul prezentului P.U.Z. : tarlaua T 73.**

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor în teritoriul studiat. O dată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie acte de autoritate al administrației publice locale.

## **II. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

### **4. Reguli privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

- Nu se impun norme speciale în afara celor prevăzute de Agenția de Protecție a Mediului
- Nu se permit construcții cu factori poluanți pentru aer, sol și subsol.

### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

- În execuție se vor respecta prevederile legii privind calitatea în construcții.
- Se va respecta programul de urmărire a calității în construcții.

### **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Retragerea față de axele străzilor se va face conform planșelor anexate.

Amplasarea clădirilor se va face ținându-se seama de conformația terenurilor și amplasarea față de punctele cardinale, pentru a se asigura însorirea pe cât posibil.

Se recomandă clădiri cu volume adecvate nivelului de înălțime. Forma volumelor va trebui să se racordeze la destinația clădirilor. Expresia arhitecturală va trebui să fie conformă cu destinația.

### **7. Reguli cu privire la siguranța acceselor obligatorii**

Drumurile publice trebuie să se integreze în rețeaua generală de circulație, intersecțiile fiind amenajate pentru asigurarea unor condiții optime de vizibilitate (caracteristicile tehnice ale arterelor sunt conținute în STAS 10144/1-80, revizuit în 1989). Fundăturile trebuie prevăzute cu zone de întoarcere.

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu Normativele în vigoare și cu respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 – RGU.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru toate categoriile de construcții ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,0 m și o înălțime de 3,5 m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

### **8. Reguli privind echiparea edilitară**

Zona studiată este racordată parțial la utilități. Extinderea se va putea face pe baza unor documentații de specialitate prin extinderea acestor rețele prin profilul drumurilor de acces.

Se admit construcții de gospodărie proprie de apă (puț forat, fosă vidanjabilă) până la realizarea rețelelor tehnico edilitare. Zonele de protecție față de lucrările edilitare și condițiile de proiectare sunt cele impuse de deținătorii de rețele, în concordanță cu prevederile Ordinul M.S. nr. 119/2014.

### **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

Autorizarea executării parcelărilor este permisă în condițiile respectării prevederilor art. 30 – RGU.

Pentru parcelările viitoare - cu cel puțin 3 (trei) parcele - se recomandă documentație specifică de P.U.Z. pentru organizarea tramei stradale și a regimurilor obligatorii.

Loturile noi vor fi astfel parcelate încât să aibă o formă cât mai dreptunghiulară, cu latura mică orientată spre strada-acces. Suprafața de teren va fi de cel puțin 500mp.

În cazul clădirilor izolate la reparcelare lățimea parcelelor nu va fi mai mică de 12,0 m. În cazul parcelelor de colț situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la stradă trebuie să fie 12,0 m (în cazul locuințelor cuplate la calcan), respectiv 15,0 m (locuințe izolate).

Parcelele propuse vor fi dimensionate astfel încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului civil, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (v. art.24 RGU). Si astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc., se vor respecta prevederile normativelor în vigoare și ordinul Ministerului Sănătății M.S. 119/2014.

#### **10. Reguli cu privire la amplasarea spațiilor verzi și împrejuriri**

În zona studiată vor fi împrejuriri pe limita proprietății. Împrejuririle vor avea maxim 2,00 m înaltime și vor fi corelate cu funcțiunea propusă ca aspect.

Spațiile verzi se vor planta adecvat poziției față de carosabil și de clădiri. Spațiile verzi existente de o parte și de alta a centurii de nord se vor mentine și se vor extinde pe zonele virane.

De asemenea vor exista spații verzi în profilul drumurilor propuse.

Se vor planta și spațiile posibile din incinte. Se va respecta legislația în vigoare cu privire la plantarea și întreținerea spațiilor verzi.

### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

In concluzie zona studiată este definită ca zona de locuințe cu funcțiuni complementare dar în prezent amplasamentul se constituie din teren agricol in extravilan.

**Pentru zona studiată distribuția zonelor funcționale este următoarea:**

Funcțiunea principală se încadrează în categoria : **zonă de locuințe și funcțiuni complementare - L**

**– suprafata de 25,80ha – procentaj de 91,2% din total**

Funcțiuni permise :

- locuințe individuale sau cuplate cu regim de înălțime de maxim P+2E

Funcțiuni complementare :

- spatii verzi, circulatii auto, spatii administrative pentru firme, puncte alimentare, prestari servicii diverse nepoluante (noxe, zgomot, vibratii) complementar zonei de locuit, cabinete medicale, scoli, magazine, comerț.

Funcțiuni interzise :

- gospodarie comunala si cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice, industriale, servicii poluante.

REGIM DE ALINIERE obligatoriu:

Pentru străzi principale de categoria II-a:

- Se va respecta retragerea de 10,00m față de axul străzii pentru împrejmuire și de minim 13,00m pentru construire

Pentru strazi secundare de categoria a III-a:

- Se va respecta retragerea de 6,00m față de axul străzii pentru împrejmuire și de minim 11,00m pentru construire

Pentru străzi secundare de categoria a IV-a:

- Se va respecta retragerea de 4,50m față de axul străzii pentru împrejmuire și de minim 7,50m pentru construire

REGIM DE INALTIME obligatoriu:

- maxim P+2E - regim de înălțime maxim admis pentru zona de locuințe si funcțiuni complementare.

**Pentru zona de locuinte** Procentul de ocupare al terenului (**POT**) maxim propus admis este de **35,00%**, iar coeficientul de utilizare al terenului (**CUT**) maxim propus admis este de **1,05**.

Se instituie zonă de protecție sanitară –zona cimitir : distanța de 50m (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie - conform Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de avizare sanitară a proiectelor, obiectivelor și de autorizare sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice).

Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi amenajate. Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

Prin prevederile prezentului PUZ, s-au prevăzut spații verzi amenajate de minim 26 mp/locuitor conform Normelor astfel:

- minim 25% din suprafața parcelelor rezultate prin reglementările prezentului P.U.Z., amenajate ca grădini (spațiu verde privat), în interiorul parcelelor,.

#### CONDITII DE CONSTRUIBILITATE:

- Respectarea Codului Civil cu privire la alinierea față de vecini
- Zona construibilă este prezentată în planșa de reglementări
- Se vor respecta condițiile și retragerile impuse prin avizele deținătorilor de utilități.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmuri plin-gol, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

#### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA**

In concluzie zona studiată este definită ca zonă de locuințe cu funcțiuni complementare, iar în prezent amplasamentul se constituie din teren agricol in extravilan.

**L – locuirea**

Zona studiată va fi prevazută cu zonă de locuinte cu functiuni complementare.

**IS – instituții și servicii**

Zona studiată va fi prevazută cu servicii minim 5%.

**ID – unități de producție și depozitare**

Nu este cazul.

**C- căi de comunicații**

Zona studiată va fi prevazută cu căi de comunicatie rutieră.

**SV – spații plantate, agrement , sport**

Zona studiată va fi prevazută și cu spații verzi amenajate în interiorul parcelelor cu minim 25% din suprafața de teren.

**DS – destinație specială**

Nu este cazul.

**GC – gospodărire comunală**

Nu este cazul.

**TE – echipare edilitară**

Zona studiată va fi prevazută cu echipări edilitare.

#### **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTĂ**

Zona studiată se constituie într-o zonă cu unitate teritorială de referință principală: zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

Funcțiuni secundare : zonă verde și căi de comunicații

Pentru unitatea funcțională aferentă zonei studiate se vor aplica prescripțiile privind restricții și permisiuni prevăzute în P.U.Z..

Intocmit,  
Arh. Morari Adriana-Elena

Sef proiect,  
Arh. Georgescu Daniel-Marian