

Obiect: PLAN URBANISTIC ZONAL
- extindere intravilan Tarlaua 113
Adresa: com. ȘIMNICU DE SUS
Benef.: Consiliul Local Șimnicu de Sus
Pr. nr. 19-1/2014
Faza: P.U.Z.

FOAIE DE CAPAT
Pr. nr. 19-1/2014
PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea proiectului : **PLAN URBANISTIC ZONAL**
Extindere intravilan T 113
com. ȘIMNICU DE SUS

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

Proiectant general : **S.C. GIURGIULESCU PROJECT 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 113
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. Propunerি 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 documentatiei

Denumirea lucrarii: PLAN URBANISTIC ZONAL
Extindere intravilan T 113

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

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.

In baza hotărârii Consiliului Local Nr....din .../.../2011 s-a întocmit pezentul 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 opinilor inițiatorilor, continutul P.U.Z. tratează urmatoarele probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;

- organizarea urbanistic-arhitecturală 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;
- masuri 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 continutul 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. 1311974 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 cetătenilor 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 aprobată în Consiliul Local, s-au emis autorizații de construire pentru circa **5%** din proprietarii terenurilor.

Dupa terminarea Planul urbanistic general aprobat in 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 Simnicu de Sus, avându-se în vedere și proximitatea față de municipiu Craiova.

2.2 Incadrarea în localitate

- Teritoriul administrativ al comunei Şimnicu de Sus este situat în partea de Nord a municipiului Craiova, iar zona studiată se află în partea centrală a comunei Şimnicu de Sus, între satele Româneşti, Dudoviceşti și Şimnicu de Sus
- Vecinatati:

Nord: sat Dudoviceşti și sat Jieni

Sud: sat Albeşti

Est: sat Jieni

Vest: DN 6B : sat Dudoviceşti și sat Albeşti

- Teritoriul administrativ al comunei este străbatut de:

- drumul național DN 6B Craiova-Hurezani

- Suprafața totală studiată în prezentul P.U.Z. este de 37,65 ha.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Partea de Nord și Est a comunei are un relief deluros fragmentat de pâraie (dealurile Buturugi, Oprüta, 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 Şimnic. Pâraiele au curs temporar numai în timpul ploilor sau la topirea zăpezilor și deseori se revarsă. La fel și Amaradia înundă lunca și uneori chiar terasele acesteia, fiind necesare lucrări de îmbunătățiri funciare.

Zona studiată este plată cu o ușoară declivitate spre Sud.

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

In 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 coeficientii de mai sus, corespunde în echivalentă 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, incrustate, maluri cu conținut organic, plastic moi, nisipuri fine - medii saturate. Se poate remarcă 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 pântă 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 (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 ;

2.4.2. Transportul în comun

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

2.4.3. Parcări

Pentru parcarea autovehiculelor, zona dispune de suficiente locuri de parcare.

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

Zona terenului studiat va fi în principal de locuire / locuințe și funcțiuni complementare. Planul Urbanistic Zonal propune lărgirea 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 folosința actuală este de teren arabil.

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

Zona studiată este ocupată cu terenuri proprietate privată și însumează o suprafață de **376,570 mp**. **Terenul este arabil – extravilan, în parte ocupat de locuințe existente.**

Funcțiuni existente în zonă:

1. zona circulații carosabile – drumuri de exploatare

Zona circulației carsabile cuprinde amenajarea drumurilor de exploatare, amenajarea intersecțiilor și racordurilor la drumurile existente. Drumurile existente sunt de exploatare și nu sunt amenajate corespunzător.

2. terenuri arabile în extravilan

Gradul de ocupare al zonei este foarte mic, există câteva imobile construite și câteva parcelări.

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 telecomunicatii

În zona studiată propusa pentru construire există rețea de distribuție a energiei electrice. Există și magistrale edilitare: rețele de 20KV, 110KV și 220KV.

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 perimetru zonei studiate nu există conducte de gaze naturale. Acestea vor fi extinse 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. În prezent nu se află nici o sursă poluantă de aer care ar putea afecta calitatea atmosferei sau să reprezinte un pericol major asupra calității aerului.

- **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, lemn) în surse staționare, respectiv locuințele și dotările edilitare, sunt răspunzătoare de încarcarea atmosferei cu o cantitate redusă de poluanți gazoși și solizi (SO_2 , NO , CO , CO_2 , cenusă și zgură) în acest moment. Concluzia este că poluarea atmosferei este nesemnificativă.

- **Calitatea apei:**

Calitatea apei freatici 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. Pubele sunt ridicate și golite periodic de către societatea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii încheiat între locatari și societatea de salubritate.

2.8 Optiuni ale populatiei

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

2.8.1 Disfunctionalități

Analiza situației existente evidențiază urmatoarele disfunctionalități 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 neamenjate

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 dezafectările 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, dedezafectările necesare pentru realizarea profilelor, continuându-se echilibrul între necesar și posibilități.

Drumurile nationale, județene și comunale își pastrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără intrerupere 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 parti)
- 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 (carosabil de 7,00m și trotuar)

In prezent drumurile existente sunt de pământ 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 paraje se va respecta Regulamentul Local de Urbanism.

3.5 Zonificarea funcțională –reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Proiectul propune crearea și realizarea zonelor funcționale ale terenurilor.

Principalele zone funcționale prezente sunt:

- zona de locuințe și funcțiuni complementare - 35,15ha

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, scoli.

- zona spațiilor verzi - 5,30ha (15% din zona construibile)

Autorizația de construire pentru fiecare parcelă în parte va conține obligația creării de spații verzi amenajate **min 15 %** - per parcelă.

Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

Funcțiune predominantă: spații plantate amenajate sau naturale;

Funcțiuni permise: amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement;

- zona circulației carosabile - 2,50ha

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

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 9,50m 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 complementare

POT max **35,00%** ; CUT max **1,05**.

BILANT TERITORIAL -EXISTENT

SUPRAFATA TEREN	ha	%
S zona terenuri arabile în extravilan	36,65	83,70
S circulatii	1,00	1,30
TOTAL ZONA STUDIATA	37,65	100 %

BILANT TERITORIAL - PROPUȘ

SUPRAFATA TEREN	ha	%
ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	35,15	93%
Zona construibila / Alei, parcări /Spații verzi	12,35 17,50 <u>5,30</u>	35% 50% <u>15%</u>
CIRCULATII	2,50	7%
TOTAL ZONA STUDIATA	37,65	100 %

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

In zona studiată există rețele de înaltă tensiune pentru transportul energiei electrice: LEA220KV, LEA 110 KV și LEA 20KV. Disfuncționalitățile sunt reprezentate de zonele cu interdicție de construire – zone de protecție Linii Electrice Aeriene. Se vor avea în vedere Normativele și STAS-urile în vigoare pentru amplasarea construcțiilor viitoare.

Pentru linii electrice, conform legii energiei electrice nr. 13/2007 și NTE 003/04.00:

- Culoar de 24 m (12 m de o parte și alta din ax), pentru LEA 20 KV

- Culoar de 37 m (18,5 m de o parte și alta de ax), pentru LEA 110 KV

Se pot construi locuințe în afara culoarelor de protecție conform PE 104/95.

Există și rețelele de distribuție de joasă tensiune plecând de la transformatoare la consumatorii casnici și industriali, aeriene pe stâlpi de beton armat. Extinderile propuse se vor realiza în baza unor proiecte de specialitate.

De asemenea, se vor respecta normele privind coordonarea existenței instalației electrice cu liniile de telecomunicații și celalalte instalații tehnico-edilitare cu care se intersectează sau au traseu comun.

- Alimentare cu energie termică

In acord cu funcțiunea dominantă propusă zonei și cu tendința generală actuală, încalzirea 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

In 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. Protectia mediului

a). Protectia calitatii 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 municipală.

Executarea rețelei de canalizare ar înlatura posibila poluare a apei prin fosete septice existente (bazine vidanjabile).

b). Protectia aerului

Obiectivul nu va constitui un factor de poluare al aerului, centrala termică murală propusă având un consum casnic obisnuit.

Propunerii referitoare la încalzirea locuințelor prin înlocuirea combustibililor tradiționali (lemn, cărbune, produse petroliere) cu gaze naturale la toate clădirile din zona studiată.

c). Protectia impotriva zgromotului si vibrațiilor

Obiectivul, prin natura activității ca zonă de locuire, nu va produce zgomite și vibrații deosebite.

d). Protectia împotriva radiațiilor

Nu este cazul.

e). Protectia solului și subsolului

Nu este cazul.

f). Protectia ecosistemelor terestre și acvatice

Nu este cazul.

g). Protectia 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.

h). Gospodarirea deseuriilor generate pe amplasament

Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele amplasate, într-un loc special amenajat în zona căii 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). Gospodarirea substanțelor toxice și periculoase

Nu este cazul.

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

Prezenta documentație s-a întocmit în scopul avizării **Plan Urbanistic Zonal** extindere intravilan comuna Șimnicu de Sus, Tarlaua 73. Problematica studiată a urmărit să rezolve din punct de vedere compozițional introducerea în intravilan a 37,6570ha –folosința actuală teren arabil.

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

Au fost rezolvate accesele pe teren, accesele la construcții, parcelele, aleile și spațiile 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.

Întocmit,
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.

In cadrul prezentului Regulament se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și aprobată 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 T73.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor în teritoriul studiat. O data 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 intoarcere.

Parcajele aferente oricărora 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 minima 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 gospodării proprii de apă (puț, forat, fosă vidanțabilă) 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.

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.

În caz de reparcelare, 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.

În cazul clădirilor izolate la reparcelare lățimea parcelelor nu va fi mai mică de 12,0 m dar și lățimi mai mari de 20,0 m vor determina o folosire ineficientă a rețelelor tehnico-edilitare. 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).

Loturile noi vor fi astfel parcelate încât să aibă o formă cât mai dreptunghiulară, cu latura mică orientată spre strada-acces.

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 împrejmuirii

In zona studiată vor fi imprejmuiiri pe limita proprietății. Imprejmuirile 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 menține 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

În concluzie zona studiată este definită ca zonă de locuințe cu funcții complementare dar în prezent amplasamentul se constituie din teren agricol și extravilan.

Pentru zona studiată distribuția zonelor funcționale este următarea:

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

- suprafața de 35,15ha – procentaj de 93% din total

Funcții permise :

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

Funcții complementare :

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

Funcții interzise :

- gospodărire comunala și cimitire, depozite deșeuri, 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 străzi 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 9,50m pentru construire

REGIM DE INALTIME obligatoriu:

- maxim P+2E - regim de înălțime maxim admis pentru zona de locuințe și 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**.

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 prevazut spații verzi amenajate de minim 26 mp/locuitor conform Normelor astfel:

- minim 15% din suprafața parcelelor rezultate prin reglementările prezentului P.U.Z., amenajate ca gradini (spațiu verde privat), în interiorul parcelelor,,

CONDITII DE CONSTRUIBILITATE:

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

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii), îmbunătățirea aspectului compozitional 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

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

L – locuirea

Zona studiată va fi prevazută cu zonă de locuințe cu funcțiuni 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 studiata va fi prevazută cu căi de comunicatie conform capitol II.

SV – spații plantate, agrement , sport

Zona studiată va fi prevazută și cu spații verzi amenajate în interiorul parcelelor cu minim 15% 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 conform capitol II.

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:

- Zona verde
- 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