

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

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 Nr....din .../.../2011 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, continutul P.U.Z. tratează următoarele 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;
- 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 DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția 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 străbătut de:
 - drumul național DN 6B Craiova-Hurezani
- Suprafața totală studiată în prezentul P.U.Z. este de 39,90 ha.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Partea de Nord și Est a comunei are un relief deluros fragmentat de pâraie (dealurile Buturugi, Oprea, 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 – 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 ;
- 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 folosința 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 verde și cimitirul.

Zona studiată însumează o suprafață de 399,077 mp. Terenul este arabil – extravilan, în parte ocupat de locuințe existente.

Funcțiuni existente în zonă:

1. terenuri arabile în extravilan

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

2. zona verde – izlaz comunal

Zona verde este reprezentată de ilazul comunal aparținând domeniului public al comunei Șimnicu de Sus.

3. zona gospodărie comunală – cimitir

4. zona circulației carosabile – drumuri de exploatare

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

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. Zona cea mai apropiată cu rețele de gaze este în partea Est a zonei studiate, zona

Șimnicu de Jos. Aceasta 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. 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 (cărbone, produse petoliere, lemne) în surse staționare, respectiv locuințele și dotările edilitare, sunt raspunzătoare de încărcarea atmosferei cu o cantitate redusă de poluanți gazoși și solizi (SO₂, NO, CO, CO₂, cenusă și zgură) în acest moment. Concluzia este că poluarea atmosferei este nesemnificativă.

- **Calitatea apei:**

Calitatea apei freactice 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.

2.8 Opțiuni ale populației

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 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 păstrează 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)

În 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 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:

- zona de locuințe și funcțiuni complementare - 32,10ha

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 - 4,00ha

Zona verde este reprezentată de izlazul comunal aparținând domeniului public al comunei Șimnicu de Sus. Se prevede păstrarea zonei verzi existentă și se propune amenajarea și remodelarea acesteia.

De asemenea 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 gospodărie comunală – cimitir - 2,00ha

Se instituie zonă de protecție distanța de 50m (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie) conform Ordin Ministerul Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

- zona circulații carosabile - 1,80ha

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

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.

Pentru zona de spații verzi amenajate POT max 15,00% ; CUT max 0,15.

Pentru zona de cimitir POT - ; CUT -

BILANT TERITORIAL -EXISTENT

SUPRAFATA TEREN	ha	%
S zona terenuri arabile în extravilan	33,40	83,70
S zona cimitir	2,00	5,00
S zona verde	4,00	10,00
S circulatii	0,50	1,30
TOTAL ZONA STUDIATA	39,90	100 %

BILANT TERITORIAL - PROPUS

SUPRAFATA TEREN	ha	%
S zona de locuinte și funcțiuni complementare	32,10	80,50
S zona cimitir	2,00	5,00
S zona verde	4,00	10,00
S circulatii	1,80	4,50
TOTAL ZONA STUDIATA	39,90	100 %

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

- Alimentarea cu apă si canalizarea

Alimentarea cu apă si 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 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 tendinta 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 municipală.

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

b). Protecția aerului

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

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

c). Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

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

d). Protecția împotriva radiațiilor

Nu este cazul.

e). Protecția solului și subsolului

Nu este cazul.

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 în principal - 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 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). Gospodărirea 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 includ terenurile ocupate de carosabile, zona verde și cimitirul.

b) Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice

Terenurile proprietate privată sunt cele din zona pentru 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, Tarlaua 73. Problematika studiată a urmărit să rezolve din punct de vedere compozițional introducerea în intravilan a 39,9077ha –folosința actuală teren arabil.

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

Au fost rezolvate accesese pe teren, accesese la construcții, parcajele, 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.

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 T73.

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 gospodării proprii 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.

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 împrejmuiri

În zona studiată vor fi împrejmuiri pe limita proprietății. Împrejmuirile vor avea maxim 2,00 m înălțime 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 zona de locuințe cu funcțiuni complementare dar în prezent amplasamentul se constituie din teren agricol în extravilan.

Pentru zona studiată distribuția zonelor funcționale este următoarea:

a) Funcțiunea principală se încadrează în categoria : **zonă de locuințe și funcțiuni complementare - L**
– suprafața de 32,10ha – procentaj de 80,50% din total

Funcțiuni permise :

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

Funcțiuni complementare :

- spații verzi, circulații auto, spații administrative pentru firme, puncte alimentare, prestări servicii diverse nepoluante (noxe, zgomot, vibrații) complementar zonei de locuit, cabinete medicale, școli, magazine, comerț.

Funcțiuni interzise :

- gospodărire comunala și 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

REGIM DE INALTIME obligatoriu:

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

Pentru zona de locuințe 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**.

b) Funcțiunea secundară se încadrează în categoria : zonă verde

Zona verde – spații verzi amenajate - SV

– suprafața de 4,00ha – procentaj de 10,00% din total

Pentru zona de spații verzi amenajate POT max 15,00% ; CUT max 0,15.

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

Funcțiuni permise :

- spații verzi amenajate , spații verzi min 15 % - per parcela.

Funcțiuni complementare :

- Circulații pietonale, puncte de alimentare publică și comerț în construcții provizorii.

- Amenajări peisagere, fântâni arteziene, instalații edilitare, parcaje, mobilier urban și împrejurări.

Funcțiuni interzise :

- locuințe, servicii, gospodărire comunală și cimitire, depozite deșeurilor, agro-zootehnice, industriale, servicii poluante.

c) Zona gospodărie comunală – **cimitir – GC**

– suprafața de 2,00ha – procentaj de 5,00% din total

Cimitirul existent mai dispune de teren liber în incintă.

Funcțiuni permise :

- lucrări specifice pentru organizarea incintei: parcelare, accese carosabile, alei pietonale, construcții monumente;

- Se instituie zonă de protecție la distanța de 50m (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie) conform Ordin Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

d) Zona căi de comunicații – **C**
– **suprafata de 1,80ha – procentaj de 4,50% din total**

Rețeaua principală de drumuri este structurată de-a lungul străzii Craiovei – stradă principală de categoria II-a– profil de 20m și drumurile comunale – drumuri secundare de categoria III-a– profile de 12,00m.

Aliniamentul parcelelor va respecta profilele transversale corespunzătoare drumurilor de acces carosabil. Autorizarea construcțiilor ulterioare în zonă va respecta recomandările studiului geotehnic, precum și cele legate de organizarea circulației - profiluri stradale.

Se pot autoriza lucrări de completare, îmbunătățire și modernizare a tramei stradale a localității, precum și de amenajare a intersecțiilor existente și propuse, conform normelor de exploatare privind vizibilitatea, semnalizarea, plantațiile de aliniament, trecerile pietonale etc.;

CONDITII DE CONSTRUIBILITATE:

- Respectarea Codului Civil cu privire la alinierea față de vecini
- Zona construibilă 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 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

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 prevăzută cu zonă de locuințe cu funcțiuni complementare.

IS – instituții și servicii

Zona studiată va fi prevăzută cu servicii minim 5%.

ID – unități de producție și depozitare

Nu este cazul.

C- căi de comunicații

Zona studiată va fi prevăzută cu căi de comunicație conform capitol II.

SV – spații plantate, agrement , sport

Zona verde este reprezentată de izlazul comunal aparținând domeniului public al comunei Șimnicu de Sus. Se prevede amenajarea și remodelarea acesteia.

Zona studiată va fi prevăzută și cu spații verzi amenajate în interiorul parcelelor cu minim 15% din suprafața de teren.

DS – destinație specială

Nu este cazul.

GC – gospodărire comunală

Zona studiată este prevăzută cu zonă de gospodărire comunală – cimitir.

TE – echipare edilitară

Zona studiată va fi prevăzută cu echipări edilitare conform capitol II.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTĂ

Zona studiată se constituie într-o zonă cu unități teritoriale de referință, după cum urmează:

- Zona de locuințe cu funcțiuni complementare, cu regim de înălțime max P+2E
- Zona verde
- Cimitir
- 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