

S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L.
Calea Unirii, nr. 196,
M un. Craiova, Jud. Dolj

Obiect: ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE
3 BLOCURI DE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+8E
CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER ȘI
PARCARE LA DEMISOL

Adresa: Str. Pașcani, Nr. 7, Mun. Craiova, Jud. Dolj
Beneficiar: SALAME RANIM prin împuternicit ELKATAA
RAID A.S.

Domiciliul: Str. Împăratul Traian, Nr. 51, Mun. Craiova, Jud. Dolj
Proiect: Nr. 5/2016
Faza: P.U.Z.

BORDEROU

PIESE SCRISE

• MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE	2
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	2
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII.....	2
1.3. SURSE DOCUMENTARE	2
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	2
2.1. EVOLUȚIA ZONEI	2
2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE	2
2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	3
2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	3
2.5. CIRCULAȚIA	3
2.6. OCUPAREA TERENURILOR	4
2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	5
2.8. PROBLEME DE MEDIU	5
2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	5
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	5
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	6
3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL	6
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	6
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	6
3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.....	8
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE.....	9
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI.....	13
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	14
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	14

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

PIESE DESENATE

- 01. Încadrare în teritoriu
- 01a. Încadrare pe suport aerofotografic
- 02. Situația existentă
- 03. Reglementări urbanistice
- 04. Reglementări - echipare edilitară
- 05. Proprietatea asupra terenurilor
- 06. Propunere mobilare urbanistică (Investiție ce a generat doc. PUZ)

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

• **Denumirea lucrării: ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE 3 BLOCURI DE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+8E CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTERȘI PARCARE LA DEMISOL**

- **Adresa: Str. Pașcani, Nr. 7, Mun. Craiova, Jud. Dolj**
- **Beneficiar: SALAME RANIM prin împuternicit ELKATAA RAID A.S.**
- **Domiciliul: Str. Împăratul Traian, Nr. 51, Mun. Craiova, Jud. Dolj**
- **Proiectant: S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L. – Arh. Ștefăruță Emilian**
- **Data elaborării: Februarie 2017**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării de elaborare P.U.Z. constă în organizarea zonei studiate în vederea reglementării zonificării, privind realizarea a 3 blocuri de locuințe colective D+P+8E cu spații comerciale la parterși parcare la demisol . Terenul este proprietatea SALAME RANIM prin împuternicit ELKATAA RAID A.S. conform actului de vânzare-cumpărare autentificat cu Nr. 2375/17.11.2015.

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propun următoarele obiective principale:

- modernizarea traseelor și aducerea la dimensiuni corespunzătoare a profilelor transversale;
- asigurarea acceselor terenurilor prin corectarea și asfaltarea traseului existent;
- asigurarea premiselor unei dezvoltări armonioase pe termen mediu și lung a acestei zone având relații concrete cu vecinătățile și cu dezvoltarea întregului oraș, pe principiile dezvoltării durabile;
- stabilirea condițiilor de construire pentru toate intervențiile din zonă.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului Craiova;
- Ridicări topo în zonă extrase din cadastrul Craiovei;
- Documentație cadastrală pentru terenul studiat.

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

- Încadrare în teritoriu emisă de Primăria Municipiului Craiova;
- Regiile autonome deținătoare ale rețelelor edilitare;
- Studiu aerofotografic - sursa Google Earth.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Suprafața zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal este de 15.262,50 m² (1,52 ha), o zonă cu caracter urban ce prezintă construcții cu destinație de instituții și servicii.

2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

În ceea ce privește dezvoltarea, specificăm faptul că în zona studiată există o zonă de instituții și servicii. Terenul studiat este situat într-o zonă cu circulație ridicată, datorită poziționării cât și a

funcțiunii dominante de instituții și servicii/comerț, dar și locuire colectivă în imediata vecinătate a zonei studiate.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se situează în Municipiul Craiova, în partea de Nord - Vest a localității, între drumul național european Calea Severinului (E79) și Strada George Enescu, și este delimitată astfel:

- la Nord și Nord - Vest – zonă de instituții și servicii – Colegiul Tehnic Costin D. Nenițescu;
- la Sud, Sud - Est – zonă de locuire colectivă (P+4) și zone comerciale și servicii;
- la Est – zonă de locuire colectivă (P+4);
- la Vest – zonă de instituții și servicii – Liceul Teologic Adventist;

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

• Relief

Din punct de vedere morfologic, amplasamentul este în cădere pe direcția Est-Vest.

• Clima

Temperatura medie anuală la stația meteorologică Craiova este de 10.8°C, de-a lungul anilor valorile variind între 9.1°C în 1933 și 12.5°C, în anul 2000. Mersul anual este unul normal pentru zona temperat-continentală, cu media lunară cea mai ridicată în iulie (22.5°C) și cea mai coborâtă în ianuarie (-2.4°C), rezultând astfel o amplitudine medie anuală de 24.9°C.

Vânturile dominante bat din direcțiile NE (40%) și SE (23%). Viteza medie a vânturilor este de 2.3-3.1 m/sec. Presiunea de referință a vântului este de 0.4 kPa.

• Condiții geotehnice

Teritoriul studiat este în cădere cu o pantă de circa 2,5% pe direcția Est-Vest.

Conform STAS 6054-77 ("Zonarea după adâncimea de îngheț", perimetrul investigat corespunde unei valori a adâncimii de îngheț cuprinsă între 70-80 cm (+10...20 cm).

Conform hărții de zonare a încărcărilor date de către zăpadă, amplasamentul în cauză corespunde unei valori normale a încărcării din zăpadă la nivelul solului $s_{0,k} = 2.0$ kPa.

Cei doi parametri seismici ai zonei în cauză, stabiliți conform codului de proiectare seismică P100-1/2013 au valorile:

- accelerația maximă a terenului pentru proiectare $a_g=0.20g$;
- perioada de control/colț a spectrului de răspuns $T_c=1.0$ s.

2.5. CIRCULAȚIA

• Date generale

Zona studiată reprezintă teritoriul din cadrul Municipiului Craiova, amplasat în partea de Nord - Vest, amplasat pe Strada Pașcani, stradă ce face legătura cu doua artere importante de circulație, Calea Severinului și Strada George Enescu.

• Căile de comunicație - situația existentă

Circulația principală din zona studiată se desfășoară pe Strada Pașcani - stradă cu îmbrăcăminte asfaltică în stare de degradare. Această stradă nu este satisfăcătoare atât din punct de vedere al caracteristicilor geometrice (traseu, profil transversal, profil longitudinal etc.), cât și din punct de vedere al caracteristicilor structurale. Aceasta face legătura cu Calea Severinului și Strada George Enescu, cu zona centrală a Municipiului Craiova și exteriorul Municipiului Craiova în partea de Nord-Vest prin Calea Severinului.

Aleea de acces situată în partea de Sud - Vest a zonei studiate, reprezintă o zonă de acces atât pe terenul ce a generat documentația P.U.Z cât și accesul pe terenul aflat în imediata vecinătate, și se află într-o continuă degradare fără a avea un profil caracteristic.

- **Disfuncționalități**

Din analiza situației existente, reies următoarele:

- construcții cu alinierea discontinuă;
- cale de acces nemodernizată;
- spații verzi în stare de degradare;

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor din zonă. Relaționări între funcțiuni**

Principalele funcțiuni - prezente în teritoriul studiat sunt:

- zonă de instituții și servicii;
- zonă spații verzi;
- zonă de comunicație rutieră și amenajări aferente;

Zona de instituții și servicii amplasată în partea de Nord – Vest a Străzii Pașcani, și totalizează o suprafață de 1,21 Ha. Indicii de urbanism conform documentațiilor aprobate anterior sunt: P.O.T. = 70,00 % și C.U.T. = 4,00.

Zona spațiilor verzi, este reprezentată de zonele spațiilor verzi publice cu acces nelimitat având destinația de fâșii plantate și totalizează o suprafață de 0,06 Ha.

Zona de comunicație rutieră și amenajări aferente, este reprezentată de partea carosabilă de terenul aferent pentru amenajări pietonale, totalizând o suprafață de 0,25 Ha.

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

Fondul construit din zona studiată se compune din construcții cu regim de înălțime cuprinse între P – P+3 cu destinația de instituții și servicii (Liceul Teologic Adventist, Colegiul Tehnic Costin D. Nenitescu).

Pe terenul ce a generat documentația P.U.Z. , fosta Moara Gorjului, la începutul anului 2016 s-a început demolarea construcțiilor ce se aflau pe teren, proiect de demolare ce în prezent încă nu s-a finalizat fiind rămase 4 clădiri pentru demolare.

- **Aspecte calitative**

Construcțiile din zona studiată, prezintă imobile construite în anii cca. 1900 (Moara Gorjului) cu zidărie din cărămidă, și construcții din anul cca. 1968, cu structură din beton armat și zidărie din cărămidă.

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

Zona dispune în prezent de spații cu destinație de instituții și servicii.

Asigurarea cu spații verzi se rezolvă prin existența în interiorul proprietatilor precum și spațiul verde existent adiacent circulațiilor rutiere.

- **Riscuri naturale**

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ

• ALIMENTAREA CU APĂ

Zona dispune de rețele de alimentare cu apă pe strada Pascani.

• CANALIZAREA

Zona dispune de rețele de canalizare pe strada Pascani.

• ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

În zona studiată, construcțiile existente sunt alimentate cu energie electrică de la postul de transformare cel mai apropiat din zonă.

• TELECOMUNICAȚII

Zona dispune de rețele de telecomunicații pe strada Pascani.

• ALIMENTARE CU CALDURĂ

În zona studiată, construcțiile ce au ca destinație funcțiunea de instituții și servicii, încălzirea spațiilor se fac cu sistem centralizat de la furnizorul de energie termică al orașului.

• ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În zonă există rețea de alimentare cu gaze naturale pe strada Pascani.

• GOSPODĂRIE COMUNALĂ

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

• PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

În urma analizării situației existente, nu au fost remarcate disfuncționalități ale rețelelor edilitare.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

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

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Planul Urbanistic Zonal are ca principal obiectiv reorganizarea zonei luate în studiu în vederea deschiderii zonei pentru construcții noi cu destinația de locuire colectivă precum și următoarele probleme remarcate:

- crearea de noi locuințe în zonă;
- modernizarea tramei stradale – Strada Pașcani și Aleea de acces;
- reabilitarea spațiilor verzi publice aferente Străzii Pașcani și crearea de spații verzi special amenajate în zona terenului ce a generat documentația P.U.Z.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Investiția ce a generat documentația P.U.Z. este un ansamblu de construcții alcătuite din 3 construcții cu destinația de locuire colectivă cu un total de apartamente de circa 154, ce au un regim de înălțime de D+P+7E și D+P+8E, ce se vor amplasa astfel pe terenul cu suprafața de 4.935,00 mp din măsurători, situat pe Str. Pașcani la nr. 7 :

- la o distanță cuprinsă între 2.46 ml și 6.25 ml față de limita de Nord - Est a proprietății;
- la o distanță cuprinsă între 9.10 ml și 19.13 ml față de limita de Nord - Vest a proprietății;
- la o distanță de 1.75 ml față de limita de Sud – Vest a proprietății;
- la o distanță de 6.68 ml față de limita de Sud - Est a proprietății;

Blocurile D+P+7E vor avea înălțimea maximă de 25,75 ml și blocul D+P+8E va avea 30,35 ml.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiului de fundamentare referitor la insorirea imobilelor invecinate precizam urmatoarele concluzii:

Cladirile ce fac obiectul prezentei documentatii sunt cu destinatia de spatii comerciale la parter, parcare la demisol si locuinte la etajele superioare, cu regim de inaltime D+P+8E, iar proiectia umbrei, figurata in diagramele de mai sus, este prezentata spre vecinatati in urmatoarele intervale orare:

- NORD-VEST- Bloc D+P+3 - Camin Licel Teologic Adventist situat la nr. 9 - intre orele 9³⁰ - 13³⁰;
- NORD - Bloc D+P+3 - Camin Colegiul Tehnic "Costin D. Nenitescu" situat la nr. 9 - intre orele 9³⁰ - 15³⁰;
- EST - Cladire tehnica a Colegiului Tehnic "Costin D. Nenitescu" - D+P situat la nr. 9 - intre orele 10³⁰ - 17³⁰;

Cladirea situata la Vest - P+4 - Locuinte colective la nr. 5 nu este afectata de constructiile propuse.

Nota: Conform art. 3 alin. (2) din OMS 119/2014, "In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin. (1)."

Drept urmare Bloc D+P+3 - Camin Colegiul Tehnic "Costin D. Nenitescu" situat la nr. 9 fiind la distanta de 25,80 m, distanta mai mare decat inaltimea maxima a cladirii nou propuse de maxim 25,75 m, nu se supune studiului de insorire.

Intrucat propunerea actuala este doar in faza de Plan Urbanistic Zonal, nefiind forma finala a constructiei propuse, se va relua procesul de avizare la faza de Autorizatie de Construire, respectand retragerile si inaltimele impuse prin P.U.Z.

CONCLUZIE:

In timpul solstitiului de iarna imobilul studiat asigura insorirea incaperilor de locuit din cladire precum si din locuintele invecinate, cel putin 1h 1/2h pe zi conform oms nr. 119/2014.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Conform Planul Urbanistic General Craiova aprobat cu HCL nr. 23/2000 si prelungit cu HCL nr. 479/2015 zona studiată este încadrată în zona de instituții și servicii.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Plantațiile existente ce prezintă material arboricol din zona studiată vor fi menținute, întreținute și integrate în amenajările speciale ce se vor realiza ulterior.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

• Organizarea circulației rutiere

Organizarea circulației în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, preluând prevederile P.U.G. Municipiul Craiova. Organizarea circulației se mai bazează pe condițiile de asigurare a acceselor la proprietățile existente în zonă.

În zonă nu se reglementează noi străzi, trama stradală existentă fiind compusă din Str. Pașcani – stradă de categoria a III-a ce, și o alee de acces de categoria a IV-a – ce o să facă accesul pe terenul ce a generat documentația P.U.Z. cât și pe terenul învecinat cu acesta.

- **Profiluri transversale caracteristice**

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

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

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

- a) stradă de categoria a III-a – stradă colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 1 pentru Str. Pașcani: limita de construibilitate și de împrejmuire la 10,50 m pe latura de Nord-Vest și limita de construibilitate la 14,50 m și de împrejmuire la 6,00 m pe latura de Sud-Est.
- b) stradă de categoria a IV-a - colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 2: limita de construibilitate la 6,50 m și de împrejmuire la 5,40 m pe latura de Nord-Est și limita de construibilitate și de împrejmuire la 4,80 m pe latura de Sud-Vest.

- **Transportul în comun**

În prezent în zona studiată există trasee de transport în comun (autobuze), acestea aflându-se pe Str. Pașcani.

- **Parcaje și garaje**

În cazul zonei destinate construcțiilor de locuințe se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare / garare pentru locuințele colective propuse se vor amenaja parcări în total de 180 din care 112 locuri vor fi amenajate în exterior și 68 de locuri în interior (la demisol).

- **Intersecții**

În cadrul zonei studiate, există o intersecție între străzi de categoria a III-a și a IV-a – Str. Pașcani cu Aleea de acces ce vor fi marcate corespunzător cu indicatorul STOP.

- **Semaforizări**

În zona studiată nu sunt prevăzute semaforizări cu semnale luminoase.

- **Organizarea circulației pietonale**

Străzile existente și preluate în vederea modernizării sunt prevăzute cu trotuare de lățimi corespunzătoare în funcție de categoria străzii și de posibilitățile de execuție.

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

- **Sistematizare verticală**

Diferențele de nivel din perimetrul zonei studiate, în cea mai mare parte a ei, sunt neesențiale, astfel încât modernizarea străzilor existente și a celor proiectate, nu implică mișcări importante de terasamente, iar declivitățile sunt mult sub cele maxime admisibile.

Sistematizarea verticală a zonei, necesită o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accese locale la construcții;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- asigurarea unui ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje etc. rezolvate în plan și pe verticală în condiții de eficiență estetică și economică.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

• ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

- zonă de locuințe colective;
- zonă de instituții, comerț și servicii;
- zonă spații verzi;
- zonă de comunicație rutieră și amenajări aferente;

Planul Urbanistic Zonal face următoarele propuneri:

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

- reconversie funcțională;

• Zonă de locuințe colective

Zona de locuințe colective propusă, are un regim de înălțime ce cuprinde construcții de D+P+8E și totalizează o suprafață reglementată de 0,49 Ha.

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

- **LI:** POT maxim = 46,00%, CUT maxim = 4,00 și regim de înălțime maxim D+P+8E

• Zonă de instituții, servicii și comerț

Zona de instituții, servicii și comerț existentă, are un regim de înălțime cuprins între P și P+3, ce totalizează o suprafață 0,71 Ha.

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

- **IS:** POT maxim = 70,00%, CUT maxim = 4,00 și regim de înălțime maxim P+3

• Zonă spații verzi

Zona spațiilor verzi este reprezentată de fâșiile plantate alcătuite din vegetație de aliniament în suprafața reglementată de 0,09 Ha ce reprezintă o marire a spațiului verde public prin amenajarea unor fasii plantate mai late în vecinătatea blocurilor de la Sud-Est.

• Zonă de comunicare rutieră și amenajări aferente

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

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

• **BILANȚ TERITORIAL**

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	HA	%	HA	%
1. ZONA LOCUINTE COLECTIVE	0,00	0,00	0,49	32,24
2. ZONA INSTITUTII SI SERVICII	1,21	79,60	0,71	46,71
3. ZONA CAI DE COMUNICATII din care:	0,25	16,45	0,23	15,13
Circulații carosabile	0,18	11,84	0,16	9,87
Circulații pietonale	0,07	4,61	0,07	5,26
4. ZONA SPATII VERZI	0,06	3,95	0,09	5,92
TOTAL IN INTRAVILAN	1,52	100,00	1,52	100,00

• **INDICI URBANISTICI**

Principalii indici urbanistici maximi propuși pe zone funcționale sunt:

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zonă de locuințe colective LI	46,00%	4,00
Zonă de comerț/servicii IS	70,00%	4,00

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

• **ALIMENTARE CU APĂ**

Alimentarea cu apă potabilă a imobilelor proiectate se va face de la rețeaua de apă din zonă, printr-un branșament pe care se va monta un contor apometru într-un cămin amplasat la limita de proprietate, branșament realizat prin conductă din polietilenă pentru apa potabilă.

Presiunea și debitul de apă necesare obiectelor sanitare vor fi asigurate de branșamentul propus.

Se vor prevedea posibilități de închidere secționară a rețelei de apă pentru posibile intervenții ulterioare la armăturile obiectelor sanitare prin prevederea de robinete cu etanșare sferică.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare:

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare. Din prescripțiile acestui STAS menționăm :
- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în

punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

• CANALIZARE

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin coloane de scurgere poziționate în băi și bucătării, coloane ce se vor racorda la canalizarea stradală prin cămine de racord.

Pentru canalizarea interioară se propun conductele din polipropilenă, iar pentru cea exterioară cele din PVC (ambele sisteme cu etanșare prin garnituri).

Pentru imobilele propuse se va realiza un racord la rețeaua de canalizare pentru evacuarea apelor uzate de la populația viitoare din aceste imobile.

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

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS menționăm :

- Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;

- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apă.

• ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pentru construcțiile din cadrul ansamblului cu regimul de înălțime de D+P+8E, avându-se în vedere puterea instalată estimată la cca. 670 kW, bransamentul se va asigura subteran din postul de transformare propriu către construcțiile propuse printr-un cablu de tip armat Acyaby pozat în sanț pe pat de nisip și protejat în țeava din oțel în cazul subtraversării părții carosabile.

În funcție de puterile electrice instalate și respectiv consumată simultan indicate în proiectul tehnic, beneficiarul va comanda la SC CEZ Distribuție SA studiul de soluție privind alimentarea cu energie electrică a celor 3 imobile cu regimul de înălțime maxim D+P+8E propuse spre construire.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

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

- 24 m - pentru LEA între 1 și 110 KV

- 37 m - pentru LEA 110 KV

- 55 m - pentru LEA 220 KV

Conform Ordinul Președintelui ANRE nr. 4/ 9.03.2007 anexa nr. 5b., distanțele de siguranță (m) dintre LEC pozate în pământ și obiective învecinate sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Obiectivul învecinat		în plan vertical	în plan orizontal	Note
Conducte, canale	Apă și canalizare	0,25	0,5 ¹⁾	¹⁾ La adâncimi peste 1,5 m distanța minimă este de 0,6 m
	Termice, cu abur	0,5	1,5	Distanța se măsoară până la marginea canalului termic; ea se poate reduce cu 50% cu măsuri de protecție termică a cablului
	Termice, cu apă fierbinte	0,2	0,5	
	Lichide combustibile	0,5 ²⁾	1	²⁾ Distanța poate fi redusă până la 0,25 m în cazul

				protejării cablului în tub, conform NTE ¹⁸⁾
	Gaze	0,25 ³⁾	0,6 ⁴⁾	³⁾ De regulă, conducta de gaze se pozează deasupra ⁴⁾ În cazul protejării cablului în tub, distanța se mărește la 1,5 m pt. conducte de gaze de presiune joasă sau medie, respectiv la 2m, pt. conducte de gaze la presiune înaltă
	Fundații de clădiri	-	0,6 ⁵⁾	⁵⁾ Cu condiția verificării stabilității construcției
	Arbori (axul acestora)	-	1 ⁶⁾	⁶⁾ Se admite reducerea distanței cu condiția protejării cablului în tub
LEA	0,4 kV	-	0,5 ⁷⁾	⁷⁾ Distanța se măsoară de la marginea stâlpului sau fundației
	(1-20) kV cu neutru izolat sau tratat	-	1 ⁸⁾	⁸⁾ Distanța se măsoară de la conductorul extrem al LEA
	(110-400) kV cu neutru legat la pământ	-	5 ⁸⁾	
Șină de tramvai (cea mai apropiată)		1 ⁹⁾	2 ¹⁰⁾	⁹⁾ Cablurile se montează în tuburi de protecție, conform NTE ¹⁸⁾ ¹⁰⁾ Se admite reducerea până la 1 m în cazul cablurilor cu înveliș din PVC sau pozate în tuburi
Căi ferate neelectrificate	Uzinale	1 ¹¹⁾	1	¹¹⁾ În condițiile precizate în NTE ¹⁸⁾
	SNCFR	2 ¹¹⁾	3	
Căi ferate electrice	Uzinale	1,4 ¹²⁾ 3 ¹³⁾	1,5	¹²⁾ Cablu montat în tub izolat (PVC, beton) ¹³⁾ Cablu montat în tub metalic
	SNCFR		10 ¹⁴⁾	¹⁴⁾ Se admite reducerea distanței până la 3 m cu măsuri de protecție pentru cablu și cu aprobarea SNCFR
Drumuri		1 ¹⁵⁾	0,5 ¹⁶⁾	¹⁵⁾ Măsurată în axul drumului ¹⁶⁾ Măsurată de la bordură spre trotuar în localități, respectiv de la ampriză spre zona de protecție, în afara localităților
Cabluri	Comandă control	0,5 ¹⁷⁾	0,1	¹⁷⁾ Se admite reducerea distanței până la 0,25 m cu condiția protejării cablului, conform NTE ¹⁸⁾
	LES (1-20) kV	0,5 ¹⁷⁾	0,07	
	Tc, tracțiune urbană, etc	0,5 ¹⁷⁾	0,5	

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice ș.a.) se va consulta proiectantul de specialitate SC CEZ Distribuție SA.

Rețelele electrice existente și propuse în localități respectă normele SC CEZ Distribuție SA, precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință la :

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 1 Kv.

- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 Kv.

- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune.

- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice.

-PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu liniile de telecomunicații.

- STAS 8589/1-91 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură.

- ID 17-86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie.

- PE 122-82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 Kv cu sistemele de îmbunătățiri funciare.

- PE 123-78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

• TELECOMUNICAȚII

Clădirile propuse se vor racorda la cablu de fibră optică pentru asigurarea branșamentului de telefonie și internet și respectiv la televiziune prin cablu de la unul sau mai mulți dintre operatorii de asemenea servicii existenți în zonă.

Rețeaua de telecomunicații va fi pozată pe trama stradală existentă. Pe traseul cablurilor interurbane și fibra optică existente, se vor crea culoare de protecție de 3 m (stânga, dreapta).

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

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

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

• ALIMENTARE CU CALDURĂ

În vecinătatea zonei studiate există conducte alimentate de către agentul termic al orașului în regim centralizat.

Încălzirea imobilelor propuse se vor realiza cu centrale termice de apartament de tip mural, cu combustibil gaze naturale, centrale instalate numai după realizarea unui proiect de specialitate.

Apa caldă necesară consumului este asigurată pentru fiecare apartament de către centrală termică aferentă respectivei unități locative, prepararea apei calde menajere realizându-se în regim prioritar față de încălzire.

• ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la conductele de gaze naturale existente în zonă pe trama stradală existentă cu acordul S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L., pe baza unor documentații tehnice specifice întocmite de persoane de specialitate autorizate.

Se va realiza un branșament – conductă din polietilenă pentru gaze naturale pozată subteran, protejată corespunzător la subtraversarea părții carosabile. Prin proiectare se vor asigura numărul necesar de aerisiri ale conductei/protecției acesteia astfel încât să se elimine complet riscul unor acumulări de gaze.

În exteriorul clădirilor propuse se va amplasa o firidă cu regulator de gaze, alimentarea consumatorilor (centrale termice și mașini de gătit tip aragaz), urmând a se realiza printr-o coloană din conductă de oțel pozată aparent pe casa scării, cu contorizarea individuală a consumului la fiecare unitate locativă în parte.

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

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul NTPEE 2008 actualizat conform art. 3.12, tabel 1 și STAS 859/91.

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă de la conducta de gaze din PE, în m:			Distanța minimă de la conducta de gaze din OL, în m:		
		PJ	PR	PM	PJ	PR	PM
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1	1	2	2	2	3
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1	1,5	1,5	2

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare-măsurare (cu debit până la 600 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar) :

- la clădirile civile cu grad I - II
de rezistență la foc 12 m
- la clădirile civile cu grad III - IV
de rezistență la foc 15 m
- față de marginea drumurilor carosabile 8 m

• **GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

După reglementarea zonei propuse, serviciul public de salubritate Craiova va asigura evacuarea deșeurilor de pe platforma de beton amenajată în incintă precum și transportarea acestora la groapa de gunoi a orașului în baza unui contract întocmit cu fiecare proprietar de teren în parte sau cu asociația de locatari în cazul locuințelor colective.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

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

Trebuie menționat că zona nu dispune de valori de patrimoniu.

În subzonele prezente în prezentul P.U.Z se va respecta Regulamentul General de Urbanism art. 34, anexa 6 ce prevede următoarele valori minime de spații verzi astfel:

1) Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor, propunându-se prin prezenta documentație ca să fie asigurată o suprafață de 650,35 mp, locuitorii din cadrul ansamblului fiind în număr de circa 320.

2) Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului. Pentru investiția propusă o suprafață de 40 mp din spațiul verde total amenajat în incintă vor fi realizate pentru spațiile comerciale.

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

- **Terenuri proprietate publică**

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

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

Terenurile prezentate în plansă cu tipurile de proprietate marcate cu galben sunt proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice, iar cele cu portocaliu deschis reprezintă proprietăți private ce aparțin Municipiului Craiova.

- **DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR INTRE DETINATORI**

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

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

Costurile ce vor cădea în sarcina investitorului privat sunt reprezentate de racordarea la utilitățile existente în zonă.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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

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

Desfășurarea în continuare a proiectării are în vedere:

- elaborarea planurilor urbanistice de detaliu pentru obiective din zonă;
- elaborarea studiilor de specialitate pentru dezvoltarea echipării tehnico-edilitare.

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

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

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

Intocmit,
Arh. Stefarta Emilian