

S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L.
Str. Unirii, nr. 196, Mun. Craiova, Jud. Dolj

Obiect: ELABORARE P.U.Z. PENTRU RECONSIDERAREA
REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ȘI A FUNCȚIUNILOR ZONEI
ÎN VEDEREA CONSTRUIRII CLĂDIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI
BIROURI P+6

Adresa: Calea București, nr. 54A, bl. P1, Mun. Craiova, Jud. Dolj

Beneficiar: S.C. MONDIAL COM S.R.L. reprezentată prin
PRIOTEASA ION

Sediul: Calea București, bl. M8, Mun. Craiova, Jud. Dolj

Proiect: 33/ 2017

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	3
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	13
4.	CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	14

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

II PIESE DESENATE

- Încadrare în teritoriu	nr. planșă: 1
- Încadrare pe suport aerofotografic	nr. planșă: 1a
- Situația existentă	nr. planșă: 2
- Reglementări urbanistice	nr. planșă: 3
- Profile caracteristice ale străzilor	nr. plansa: 3a
- Proprietatea asupra terenurilor	nr. planșă: 4
- Reglementări - echipare edilitară	nr. planșă: 5
- Propunere ilustrare urbanistică – locuinte/birouri	nr. planșă: 6/6a
- Studiu de circulație	nr. planșă: 7

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

• **Denumirea lucrării:** ELABORARE P.U.Z. PENTRU RECONSIDERAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ȘI A FUNCȚIUNILOR ZONEI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII CLĂDIRI LOCUINȚE COLECTIVE ȘI BIROURI P+6

- **Adresa:** Calea București, nr. 54A, bl. P1, Mun. Craiova, Jud. Dolj
- **Beneficiar:** S.C. *MONDIAL COM S.R.L.* reprezentată prin *PRIOTEASA ION*
- **Sediul:** Calea București, Bl. M8, Mun. Craiova, Jud. Dolj
- **Proiectant:** S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L. – Arh. Ștefărtă Emilian
- **Data elaborării:** Decembrie 2017

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării de elaborare P.U.Z., cu Certificatul de Urbanism Nr. 2341/13.11.2017, constă în organizarea zonei studiate **în vederea reconsiderării reglementărilor urbanistice și a funcțiilor zonei în vederea construirii unei clădiri de locuințe și birouri P+6.**

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propun următoarele obiective principale:

- restudierea zonelor funcționale precum și indicii urbanistici aferenți prin crearea de funcțiuni mixte și reglementarea noii funcțiuni P.O.T. = 50,00% , și C.U.T. = 2,64;
- organizarea structurii funcționale și a cadrului arhitectural-urbanistic;
- 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;
- Ridicari 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 10.643,65 m² (1,06 ha) și este delimitată astfel:

- la Nord– Calea Bucuresti și Facultatea de Mecanică;
- la Sud – Aleea de acces, zonă de locuințe colective cu regim de înălțime de P+4 și Grădinița Dumbrava Minunată;
- la Vest – Str. Spania, zonă de locuințe colective cu regim de înălțime de P+4 și zonă de locuințe individuale cu regim de înălțime P, farmacie cu regim de înălțime P;

- la Est – Teatrul Colibri;

2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

În ceea ce privește dezvoltarea, specificăm faptul că în zona studiată terenurile sunt ocupate inclusiv terenul ce a generat documentația P.U.Z., clădire cu un regim de înălțime P+1Retras, și se propune construirea unui imobil de P+6 de locuințe colective și birouri.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se situează în Municipiul Craiova, în partea de Est a localității.

Zona este cuprinsă între trei alei de acces în partea de Est, de Sud și Vest, alei ce se intersectează cu o arteră importantă de circulație Calea București în partea de Nord a aleilor, de asemenea se mai intersectează cu Str. Spania în partea de Vest.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

• Relief

Zona este situată pe terasa medie a Jiului, iar terenul studiat este în cea mai mare parte plan.

• Clima

Teritoriul municipiului se încadrează în sectorul de climă continentală cu influențe submediteraneană și care prezintă următoarele caracteristici:

- temperatura medie anuală $+11^{\circ}\text{C}$;
- cantitatea medie anuală de precipitații este de peste 520 l/m^2 ;
- vânturi dominante pe direcția est - vest, reci iarna și calde și uscate vara.

• Condiții geotehnice

Teritoriul studiat se situează pe terasa (platformă) medie.

Nivelul și conținutul chimic al apei din pânza freatică, situată la adâncime medie nu impun lucrări de asanare, drenare și fundații speciale.

Terenul de fundare este din pământ macroporic.

Conform normativului P100-1/2013, Municipiul Craiova are următorii coeficienți:

$A_g = 0,20$

$T_c = 1,0$ secunde coeficientul perioadelor de colț.

2.5. CIRCULAȚIA

• Date generale

Zona studiată reprezintă teritoriul din cadrul Municipiului Craiova, amplasat în partea de Nord - Vest, în imediata apropiere la Sud de o arteră principală a orașului, Calea București și la Nord de o stradă colectoare – Str. Putnei.

• Căile de comunicație - situația existentă

Circulația principală din zona studiată se desfășoară pe Calea București - stradă cu îmbrăcăminte asfaltică în stare bună. Acest drum este satisfăcător atât din punct de vedere al caracteristicilor geometrice (traseu, profil transversal, profil longitudinal etc.), cât și din punct de vedere al caracteristicilor structurale.

Altă stradă din care se face accesul în zona studiată este Strada Spania, colectoare, situată în partea de Nord-Vest a zonei studiate – stradă cu îmbrăcăminte asfaltică în stare bună. Acest drum este satisfăcător atât din punct de vedere al caracteristicilor geometrice (traseu, profil transversal, profil longitudinal etc.), cât și din punct de vedere al caracteristicilor structurale.

Cele două alei de acces pe partea Nord-Vest și Sud-Est ce delimitează terenul care a generat

Documentația P.U.Z., au o îmbrăcăminte asfaltică bună. Acestea sunt alei de acces pietonale ce sunt accesate din Calea București.

A treia alee de acces ce se află în partea sudică a terenului ce a generat Documentatia P.U.Z. are accesul din Str. Spaniei printr-o parcare, și în același timp aceasta face legătura cu cele două alei de acces – alee ce nu este reglementată din punct de vedere al caracteristicilor geometrice (traseu, profil transversal, profil longitudinal, etc.) cât și din punct de vedere al caracteristicilor structurale.

- **Disfuncționalități**

În zona studiată nu s-au remarcat disfuncționalități remarcabile din punct de vedere al circulațiilor.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

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

Principalele funcțiuni - prezente în teritoriul studiat sunt:

- zonă de locuințe colective cu regim de înălțime cuprinsă între P+3-10;
- zonă spații verzi;
- zonă de comunicație rutieră și amenajări aferente.

Zona de locuințe colective cu regim de înălțime P+3-10 este în prezent marcată conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 23/2000 și prelungit cu HCL nr. 37/2013. Indicii de urbanism conform documentațiilor aprobate anterior sunt: P.O.T. = 20,00 % și C.U.T. = 2,20. Aceasta zonă totalizează o suprafață existentă de 0,43 Ha.

Zona spațiilor verzi este reprezentată de zonele spațiilor verzi publice cu acces nelimitat având destinația de fâșii plantate (vegetație de aliniament) și totalizează o suprafață de 0,07 Ha.

Zona de comunicație rutieră și amenajări aferente este reprezentată de partea carosabilă de terenul aferent pentru amenajări pietonale, totalizând o suprafață de 0,56 Ha.

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

Fondul construit din zona studiată se compune dintr-o construcție cu destinația de locuințe colective cu un regim de înălțime P+10 și construcția de P+1Retras aflată pe terenul ce a generat Documentația P.U.Z.

- **Aspecte calitative**

Toate imobilele din zonă sunt construcții cu structură durabilă, din zidărie de cărămidă și planșee de beton, având finisaje obișnuite.

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

Zona studiată dispune de spații cu destinație de servicii amenajate la parterul imobilului de locuințe colective din zona studiată cât și în zonele învecinate zonei studiate la parterul locuințelor colective aflate pe Calea București și Str. Spaniei.

Asigurarea cu spații verzi se rezolvă prin existența acestora în jurul blocului de locuințe colective 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, iar consumatorii de apă din zonă și-au rezolvat alimentarea cu apă din rețeaua orașului existentă în zonă (pe Calea București, Str. Spania).

• CANALIZAREA

Zona dispune de rețele de canalizare, iar canalizarea apelor menajere uzate s-a rezolvat prin racordarea la rețeaua de canalizare a orașului existentă în zonă (pe Calea București, Str. Spania).

• ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Asigurarea cu energie electrică a construcțiilor din zona studiată și cea învecinată se face din cele mai apropiate posturi de transformare din zonă.

• TELECOMUNICAȚII

Zona dispune de rețele de telecomunicații.

• ALIMENTARE CU CALDURĂ

În zona studiată, pentru construcția de locuințe colective, încălzirea se face în sistem centralizat de la furnizorul de energie termică al orașului.

• ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În zonă există rețea de alimentare cu gaze naturale (pe Calea București și Str. Spania). Zonele de protecție și siguranță respectă prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului. Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind accesul la sistemele de distribuție a gazelor naturale aprobat prin HG 1043/2004.

• 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, nu există valori de patrimoniu ce trebuie prezervate.

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Planul Urbanistic Zonal are ca principal obiectiv reglementarea zonei studiate în vederea realizării investiției propuse prin prezentul P.U.Z.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Investiția ce a generat documentația P.U.Z. este o construcție P+6 cu destinația de locuințe colective și birouri ce se va amplasa la următoarele distanțe față de construcțiile învecinate :

- La 6,02 ml față de parterul construcției de locuințe colective cu regim de înălțime P+10 – în partea de Nord-Vest a zonei studiate;
- La 24,73 ml față de construcția P+4 – locuință colectivă Bl H4, amplasată în partea de Sud;
- La 8,88 ml față de construcția P+1 – Teatrul Colibri în partea de Est;
- La 51,685 ml față de axul străzii Calea București în partea de Nord;
- La 54,815 ml față de axul străzii Spania în partea de Vest;

Construcția propusă cu regimul de înălțime de P+6 cu destinația de locuințe colective și birouri este amplasată pe limitele de proprietate pe laturile de Nord, Nord-Vest și Sud-Est, aceasta învecinându-se cu spațiu public (Aleii de acces).

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Nu există studii de fundamentare elaborate anterior sau concomitent cu Planul Urbanistic Zonal.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Conform Planul Urbanistic General Craiova aprobat cu HCL nr. 23/2000 și prelungit cu HCL nr. 37/2013 zona studiată este încadrată în zonă de locuințe colective cu regim de înălțime P+3-10 cu P.O.T. = 20,00 % și C.U.T. = 2,20.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Plantațiile existente ce prezintă material arboricol din zona studiată vor fi menținute și întreținute.

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 imobilele existente în zonă.

În zonă nu se reglementează noi străzi, trama stradală existentă fiind compusă din străzi de categoria a I-a – Calea București, stradă de categoria a III-a - colectoare – Str. Spania amplasată în partea de Nord-Vest a zonei studiate și strada de categoria a IV-a – aleii de acces situate în partea de Sud, în partea de Nord-Vest și în partea de Sud-Est a terenului ce a generat Documentația P.U.Z.

Se propune modernizarea aleii de acces din partea de Sud a zonei studiate pentru a crea accesul la terenul ce a generat documentația P.U.Z.

• 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 defazetările 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 I-a – arteră de legătură cu 6 benzi de circulație conform profil tip 1 pentru Calea București: limita de constructibilitate la 24,55 m, limita de aliniament la 19,75 m pe latura de Sud a străzii.
- b) stradă de categoria a III-a - colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 2 pentru Str. Spania : limita de constructibilitate la 19,80 m, limita de aliniament la 7,00 m pe latura de

Sud-Est a străzii.

- c) stradă de categoria a IV-a – alee de acces, cu 2 benzi de circulație conform profil tip 3 pentru Aleea de acces: limita de constructibilitate la 8,90 m pe latura de Sud și 0,50 m pe latura de Nord, limita de aliniament la 4,00 m pe latura de Sud a aleii.

- **Transportul în comun**

În prezent în zona studiată există trasee de transport în comun pe Calea București – stații de autobuz (autobuzele 2,9,24) și stații traseu tramvai, și pe Str. Spania autobuzul cu nr. 24.

- **Parcaje și garaje**

În cazul zonei destinate construcțiilor de locuințe se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare / garare pe loturile proprii, iar pentru locuințele colective parcarile sunt realizate pe domeniul public.

În cazul investiției propuse au fost amenajate 7 locuri de parcare în incintă în cazul în care imobilul o să aibă destinația de birouri, iar dacă destinația imobilului va fi de locuințe colective se vor amenaja 12 locuri de parcare pentru 10 apartamente.

- **Intersecții**

În cadrul zonei studiate, intersecțiile sunt:

a) intersecție între două străzi de categoria a I-a și a III-a – Calea București și Strada Spania, această intersecție este amenajată cu racordare circulară având raza de 12.00 ml, atât pentru intrare cât și pentru ieșire la virajul de dreapta.

b) Intersecție între două străzi de categoria a III –a și a IV -a – Strada Spania și Aleea de acces, această intersecție va fi amenajată cu racordare circulară având raza de 7.00 ml, atât pentru intrare cât și pentru ieșire la virajul la dreapta.

Toate intersecțiile vor fi amenajate și marcate corespunzător.

- **Semaforizări**

În cazurile când circulația în intersecție este redusă, aceasta se poate desfășura în mod liber.

În zonă se prevăd semaforizări cu semnale luminoase.

La intersecția între Str. Spania și Aleea de acces, se prevede semnul de circulație STOP.

- **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 cerințe persoanelor handicapate.

- **Sistematizare verticală**

Diferențele de nivel din perimetrul zonei studiate, în cea mai mare parte a ei, sunt nesemnificative, 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 ca în zona studiată vor coexista și colabora:

- zonă de locuințe colective;
- zona mixtă de locuire 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.

• Zona de locuințe colective

Zona de locuințe colective cu regim de înălțime ce cuprinde o construcție existentă cu un regim de înălțime de P+10 și totalizează o suprafață reglementată de 0,37 ha.

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

- **LI 1:** POT maxim 20%, CUT maxim = 2.20 și regim de înălțime maxim P+3-10.

• Zona mixtă de locuințe și servicii

Zona mixtă de locuințe și servicii de interes public reprezintă o suprafață de 0,04 ha. Zona de servicii de interes public cuprinde: farmacii, cabinete medicale, spații alimentație publică, agenții bancare, imobiliare, cabinete notariale, birouri etc.

Pe terenul ce a generat Documentatia P.U.Z. există 2 posibilități de reglementare a funcțiilor mixte: locuințe colective (10 apartamente a câte 3 camere) sau birouri.

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

- **ZM-LS:** POT maxim 50%, CUT maxim = 2.64 și regim de înălțime maxim P+6.

• Zonă spații verzi

Zona spațiilor verzi este reprezentată de zonele spațiilor verzi publice de folosință specializată având destinația de culoare de protecție față de infrastructura tehnică și totalizează o suprafață de 0,07 ha. Pe aceste zone este interzisă amplasarea construcțiilor.

În interiorul incintei s-au amenajat 60,77 mp de spațiu verde pentru 30 de persoane ce vor locui în imobil (10 apartamente a câte 3 camere) în cazul în care imobilul va avea destinația de locuințe colective; iar în cazul în care imobilul va avea destinația de birouri, în incintă se amenajează 33,22 mp de spațiu verde.

• Zona de comunicare rutieră și amenajări aferente

Zona de comunicare rutieră și amenajări aferente este reprezentată prin terenurile ocupate de

traseele străzilor existente și propuse. La acestea se adaugă trotuarele, dimensionate în funcție de importanța străzii și de prevederile normativelor în vigoare.

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

În incintă se vor amenaja 12 locuri de parcare pentru imobilul ce va avea destinația de locuințe colective (10 apartamente – 3 camere), iar dacă acesta va avea destinația de birouri se vor amenaja 7 locuri de parcare.

- **BILANȚ TERITORIAL**

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	HA	%	HA	%
1. ZONA LOCUINTE COLECTIVE	0,43	40,58	0,37	34,93
2. ZONA MIXTA - LOCUINTE SI SERVICII	0,00	0,00	0,04	3,77
2. ZONA CAI DE COMUNICATII din care:	0,56	52,82	0,58	54,70
Circulatii rutiere	0,43	40,56	0,44	41,50
Circulatii pietonale	0,13	12,26	0,14	13,20
3. ZONA SPATII VERZI	0,07	6,60	0,07	6,60
TOTAL IN INTRAVILAN	1,06	100,00	1,06	100,00

- **INDICI URBANISTICI**

Principalii indici urbanistici maximi propuși pe zone funcționale sunt:

	<u>P.O.T. maxim</u>	<u>C.U.T. maxim</u>
Zonă de locuințe colective LI 1	20%	2,20
Zonă mixtă de locuire și servicii ZM-LS	50%	2,64

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- **ALIMENTARE CU APĂ**

Alimentarea cu apă potabilă a imobilului proiectat se va face de la rețeaua de apă din zonă (pe Str. Spania) pe trotuarul adiacent investiției, 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 apă potabilă.

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

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

Conductele de apă vor fi pozate pe trotuarul existent, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare:

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

Din prescripțiile acestui STAS menționăm :

- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.
- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10 m) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime.

• **CANALIZARE**

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin coloane de scurgere poziționate în băi, coloane ce se vor racorda la canalizarea stradală (pe Str. Spania) 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 a nu se afecta partea carosabilă se recomandă ca subtraversarea străzii să se realizeze prin foraj orizontal.

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

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

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

Din prescripțiile acestui STAS menționăm :

- Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apă.
- Din prescripțiile "Normelor de igienă" privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981.1984 menționăm că :
- Stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.

• **ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Pentru construcția propusă P+6, avându-se în vedere puterea instalată estimată la cca. 68 kW, bransamentul se va asigura subteran din postul de transformare cel mai apropiat de zona studiată.

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 imobilului P+6 propus 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 PE 107 articolul 4.3.1. Culoarul de protecție pentru liniile de tip LES 20 KV este de 0,8 m.

Distanțele față de rețelele tehnico-edilitare sunt precizate în normativul PE 107 la articolul 4.3.2. Aceste distanțe sunt următoarele:

- distanța față de - rețelele de apă și canalizare	- pe orizontală 0,5 m
	- pe verticală 0,25 m
- termice, apă fierbinte	- pe orizontală 0,5 m
	- pe verticală 0,2 m
- drumuri	- pe orizontală 0,5 m
	- pe verticală 1 m
- gaze	- pe orizontală 0,6 m
	- pe verticală 0,1 m
- fundații de clădiri	- pe orizontală 0,6 m.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, precum și 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 localitățile studiate 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.

- I Li - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.t. față de alte linii, instalații și obiective.

- 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

Clădirea propusă se va racorda la cablu de fibra optică pentru asigurarea bransamentului 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 stâlpii existenți.

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 zona studiată există conducte de alimentare de către agentul termic al orașului în regim centralizat.

Încălzirea imobilului propus se va realiza cu centrala termică pentru fiecare apartament sau spațiu de birou, cu combustibil gaze naturale, centrală instalată numai după realizarea unui proiect de specialitate.

Apa caldă necesară consumului este asigurată pentru fiecare grup sanitar de către centrala termică, 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 (pe Str. Spania) 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 clădirii propuse se va amplasa o firidă cu regulator de gaze, alimentarea consumatorilor (centrală termică), urmând a se realiza printr-o coloană din conducta de oțel pozată aparent pe casa scării.

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

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

În conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915-94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele :

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| - depozite carburanți și stații PECO | 60 m |
| - instalații electrice de tip exterior cu tensiunea nominală de 110 Kv sau mai mare, inclusiv stațiile. | 55 m |
| - instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 Kv, posturi de transformare. | 50 m |
| - centre populate și locuințe individuale | 65 m |
| - paralelism cu drumuri : | |

- naționale	52 m
- județene	50 m
- comunale	48 m
- depozite de gunoaie	80 m

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

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

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

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ NTPEE - 2008 și STAS 8591/1-91.

• GOSPODĂRIE COMUNALĂ

După reglementarea zonei propuse, serviciul public de salubritate Craiova va asigura evacuarea deșeurilor precum și transportarea acestora la groapa de gunoi a orașului în baza unui contract întocmit cu fiecare proprietar de teren în parte.

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 minimă de 20% de spații verzi din suprafața parcelei.

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.

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.

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 a primăriei**

Nu există terenuri proprietate privată a Municipiului Craiova în zona studiată.

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

Terenurile prezentate în planșa cu tipurile de proprietate marcate cu galben sunt proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice.

- **DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR ÎNTRE DEȚINĂTORI**

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 vor cădea doar în sarcina investitorului privat deoarece investiția se va realiza pe terenul privat, racordându-se la utilitățile existente în zonă.

Nu există costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Întocmit,
Arh. Ștefărtă Emilian