



<b>CONSARH</b>	
S.C.	S.R.L.
CRAIOVA 1100	ROMANIA
STR. GHEORGHE BARITIU NR.7	
TEL. 0251/411624	FAX: 0251/411672
NR. REG. COM. J16/3047/1993	

PROIECT NR. 1823/2018

## PLAN URBANISTIC DE ZONA

**BENEFICIAR:**  
CALIN BARBALAN MARIUS FLORIAN  
CALIN BARBALAN NICULINA

**RECONSIDERARE FUNCTIONALA A  
INTERSECTIEI STR. BRESTEI  
STR. NECTARULUI**

# MEMORIU GENERAL

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

**Denumirea lucrarii:** Plan urbanistic de zona - „Reconsiderarea functionala a intersectiei str. Brestei – str. Nectarului”.

**Beneficiar:** Calin Barbalan Marius Florian si Calin Barbalan Niculina

**Proiectant:** S.C. CONSARH S.R.L. CRAIOVA. Str. Gheorghe Barituu , nr. 7

**Faza:** Documentatie Aviz Mediu

**Data elaborarii:** august 2022

### 1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Obiectul lucrarii „PLAN URBANISTIC DE ZONA - „RECONSIDERAREA FUNCTIONALA A INTERSECTIEI STR. BRESTEI – STR. NECTARULUP’ consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale si tehnice din zona Brestei, ca urmare a situatiei aparute datorita constructiilor aparute anterior cu inaltime diverse, precum si a investitiilor noi ce se fac.

Alta problema este cea a aparitiei in zona a unor cladiri cu regim de inaltime P+3 alaturate strazii luate in studiu in zona luata in studiu (cartier Brestei).

Se ia in considerare si frontul existent la Str. Brestei, zona luata in studiu si zonele adiacente.

De asemeni se tine cont si de frontul alaturat cu cladiri, cu precadere vechi cu destinatia locuinte si cu regim de inaltime P ÷ P+1 nivele, dar si spatii comerciale mici.

In cadrul planului urbanistic zonal se vor rezolva urmatoarele obiective:

- Analiza structurii volumetrice si a cadrului arhitectural urbanistic;
- Rezolvarea circulatiei carosabile in zona luata in studiu corelat cu celelalte carosabile existente si propuse prin noile studii;
- Rezolvarea functionala a zonei luate in studiu in noile conditii impuse de cladirile noi si functiunile propuse si existente;
- Integrarea zonei propuse in teritoriul luat in studiu;
- Reconsiderarea functionala a zonelor adiacente Str. Brestei, Erou Claudiu Vulpoi, Nectarului si Albinelor.

### **SCOPUL P.U.Z. SI OBIIECTIVLE PROPUSE**

Investitia care a generat P.U.Z. este construirea unui imobil D+P+E la str. Brestei nr. 237 solicitand un P.O.T. de 42% si un C.U.T. de 1,26, ceea ce era posibil potrivit legii numai in conditiile aprobarii unui P.U.Z. privind reglementarile urbanistice ale zonei luate in studiu.

De asemeni se reglementeaza ca prevederi functionale si urbanistice celelalte zone luate in studiu aducandu-se in plan situatia existenta in teren.

Astfel scopurile P.U.Z. sunt:

- a) Permiteea construirii de functiuni mixte la str. Brestei: locuinte, comert, servicii la str. Brestei
- b) Atribuire de functiuni dotari de interes public (spatii pentru cult), zone in care este amplasata biserica din Brestei.
- c) Creerea posibilitatii construirii de locuinte individuale P+2 maxim la P.O.T. = 40% si C.U.T. = 1,20 in zonele strazilor Nectarului si Albinelor.
- d) Atribuire functiunii de zona industrie mica si mijlocie si dotari de interes general, comert, servicii cu P.O.T. = 40% si C.U.T. = 1,2.
- e) Permisia de construire P+4 locuinte colective si spatii cu functiuni complementare comert servicii in zona deja construita cu P+3 cu P.O.T. = 35% si C.U.T. = 1,2.

In concluzie, scopul este acela de a reglementa conditiile pentru a putea construi in zonele (U.T.R.) luate in studiu.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

La elaborarea Planului urbanistic zonal s-au consultat o serie de documentatii si proiecte intocmite anterior care aveau ca obiect rezolvarea urbanistica sau echiparea edilitara a unor parti din zona.

- Planul Urbanistic General al Municipiului Craiova;
- Cartarea si inventarierea fondului construit existent in zona luata in studiu si zonele adiacente;
- Situatiia proprietatii terenurilor in zona;
- Situatiia constructiilor existente inaintea intocmirii prezentului P.U.Z;
- Planul zonei vizat de O.C.P.I.

Alte surse de informatii au fost preluate de la:

- Primaria Municipiului Craiova;

Planul urbanistic zonal utilizeaza un suport topografic reactualizat special pentru lucrare vizat de O.C.P.I.

Pentru elaborarea lucrarii proiectantului a mai consultat: legile, STAS-urile si normativele aflate in vigoare.

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

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Zona luata in studiu este in prezent reglementata conform P.U.G. intocmit in 2000.

In prezent zona este cu functiunea locuinte cu P.O.T. = 35% si C.U.T. = 1,05 cu regim de inaltime P, P+1, P+2 si zona P+3 cu P.O.T. = 35% si C.U.T. = 1,28.

Zona adiacenta Str. Brestei a inceput a fi construita dupa 1940 cand s-a inceput cartierul Brestei.

Cladirile de pe latura de sud a Str. Brestei apartinand de cartierul Brestei sunt realizate dupa 1950 cu structura de zidarie portanta la nivel P+1÷2 cu destinatia locuinte.

Dupa 2000 s-au construit si alte cladiri, in principal locuinte individuale si colective in regim de inaltime intre P+1 si P+2 nivele si mici spatii comerciale, dar si P+3.

In zona care a generat P.U.Z. s-au construit cladiri dupa 1965.

In prezent, intreaga zona are urmatoarele caracteristici:

- La nord – str. Brestei.
- La sud – str. Albinelor.
- La vest – str. Erou Claudiu Vulpoiu.
- La est – str. Nectarului.

Se constata ca zona luata in studiu este zona cu cladiri P - P+1 prioritar cu

densitate medie – mare pe terenuri relativ mici (400 ÷ 500 mp), dar si unele cladiri colective si mici unitati productie.

## **2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE**

Investitia este amplasata intr-o zona cu destinatie majoritara locuinte private cu P – P+1,2, P+3 nivele. De asemenea zona are acces la una din principalele artere pe relatia est – vest si anume str. Brestei.

Zona cuprinde si spatii pentru culte (biserica existenta) si spatii mixte industrie, servicii, comert.

Amplasamentul, dotarea cu utilitati, relatiile carosabile, fac ca zona sa aiba un grad mare de atractivitate datorita pretului mic dar si a potentialului de dezvoltare si a conditiilor de locuire.

## **2.3. INCADRAREA IN LOCALITATE**

Zona studiata se situeaza in partea de vest a Municipiul Craiova.

Zona este structurat adiacent str. Brestei, principala artera est - vest in zona si in cartier Brestei.

Zona luata in studiu are urmatoarele vecinatati:

- La nord – str. Brestei.
- La sud – str. Albinelor.
- La vest – str. Erou Claudiu Vulpoiu.
- La est – str. Nectarului.

## **2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

### **2.4.1. Relief**

Zona studiata are o declivitate pe directia nord – sud pornind de la cota 81,50 pana la cota 81,30 (minim) la Str. Albinelor, actuala si pastrata prin P.U.Z.

Pe directia est – vest, declivitatea este nesemnificativa, ca de altfel pe intreaga zona adiacenta Str. Brestei.

### **2.4.2. Clima**

Teritoriul zonei luata in studiu se incadreaza in sectorul cu clima temperat-continentala cu slabe influente submediteraneene care se caracterizeaza prin ierni blande si veri calde si uscate si care prezinta urmatoarele caracteristici:

- temperatura medie anuala +11<sup>0</sup>C;
- cantitatea medie anuala de precipitatii este de peste 520 mm;
- vanturi dominante pe directia est-vest, reci iarna si calde si uscate vara.

### **2.4.3. Conditii geotehnice**

Cota absoluta a zonei este cuprinsa in jurul cotei de 82,50, cu crestere catre piciorul terasei superioare (vest) de 100,03 .

Stratificatia reprezentativa o formeaza depunerile aluvionare materiale, lenticulare, incrucisate, maluri cu continut organic, plastic moi, nisipuri fine - medii saturate.

Aceasta zona este din punct de vedere geotehnic o zona cu teren normal de fundare, nefiind necesare solutii de fundare foarte scumpe in cazul unor cladiri cu subsol.

Nivelul hidrostatic nu indica probleme serioase pentru fundare mai ales cand nu exista subsoluri, zona fiind relativ ridicata in oras.

Apa din panza freatica nu prezinta agresivitate chimica asupra betoanelor cu care vine in contact.

Se poate remarca ca ne aflam intr-o zona relativ joasa a orasului (zona de vest spre Breasta sau Vanju Mare).

### **2.4.4. Gradul de seismicitate**

In conformitate cu prevederile din Normativul P100-1992 amplasamentul se gaseste in zona "D" pentru care corespunde coeficientul  $K_s = 0,16$ .

Coeficientul perioadelor de colt este  $T_c = 1,5$  secunde.

Pentru aceasta incadrare in coeficientii de mai sus, corespunde in echivalenta gradul VIII (8) de intensitate seismica pe scara MSK, pentru o perioada de revenire a intensitatii seismice de 50 ani.

## **2.5. CIRCULATIA**

### **2.5.1. Date generale**

Zona studiata se afla in zona de vest a orasului adiacente str. Brestei, care leaga zona de est (locuinte) cu zona de vest (locuinte) si constituie alternativa de tranzit pe relatia est – vest, pe str. Brestei.

### **2.5.2. Cai de comunicare – situatia existenta**

Zona studiata este la mare distanta de zona centrala a orasului legata cu artere de circulatie importante doar la est si vest de Str. Brestei, str. Severinului.

Altfel exista:

- La nord
  - Str. Brestei – categoria a II –a.
- La sud

- Str. Albinelor – categoria a III –a.
- La est
  - Str. Nectarului – categoria a III – a.
- La vest
  - Str. Erou Claudiu Vulpoiu – categoria a III – a.

### **2.5.3. Caracteristicile tehnice ale tramei stradale existente**

Trama carosabila este reprezentata prin strazi perimetrare si in interiorul zonei luate in studiu, fiind carosabile ale structurii urbane, si ale cartierului Brestei.

Traseele principale din zona sunt:

- La nord – str. Brestei.
- La sud – str. Albinelor.
- La vest – str. Erou Claudiu Vulpoiu.
- La est – str. Nectarului.

Profilurile transversale ale principalelor strazi existente in zona prezinta urmatoarele caracteristici:

Categoria strazilor

- La nord
  - Str. Brestei – carosabil de 14,0 m latime, cu trotuar de 3,5 m latime;
- La sud
  - Str. Albinelor – carosabil de 7,0 m latime, cu trotuar de 2,0 m latime;
- La vest
  - Str. Erou Claudiu Vulpoiu – carosabil de 7,0 m latime, cu trotuar de 1 ÷ 5 m latime;
- La est
  - Str. Nectarului – carosabil de 7 m latime si trotuarr de 1,5 m.

### **2.5.4. Transportul in comun**

In zona luata in studiu este adiacenta principalei artere spre vest care leaga zona urbana de cea rurala din vestul orasului pe directia vest – est (iesirea spre Breasta).

In aceste conditii, in zona nu exista un transport in comun, atat urban, cat si in exteriorul orasului, dar exista in zona adiacenta si cartiere mari de locuit (la nord si la sud de str. Brestei).

### **2.5.5. Parcari**

Zona luata un studiu are parcari organizate in incinte, dar nu si adiacent

carosabilelor.

Nici pe Str. Brestei nu sunt existente parcuri in zona luata in studiu.

Studiindu planul de situatie al zonei, se constata ca procentul de ocupare al terenului este mediu si ca exista suficient spatiu pentru parcuri in incinte.

In spatiul in care se afla investitia de baza se propun 2 parcuri pentru locatarii investitiei si 1 pentru spatiu comercial.

Atat investitiile prezente, cat si cele viitoare vor lua in considerare rezolvarea parcarilor in incinta conform regulamentului de urbanism privind dimensionarea parcarilor.

### **2.5.6. Disfunctionalitati**

In urma analizei situatiei existente reies urmatoarele aspecte:

- Str. Brestei in prezent respecta caracteristicile unei strazi de categoria a II – a si are trotuare mari cu posibilitati de a fi cu spatii comerciale la parter. Actuala documentatie mentine pastrarea categoriei a II – a impunand doar retrageri pentru o viitoare modificare a gradului.

- Strazile Albinelor si Nectarului au carosabilul de 7,0 m latime cu trotuare circa 3,0 m latime, icnadrandu-se in strazi categoria a III – a.

## **2.6. OCUPAREA TERENURILOR**

### **2.6.1. Principalele caracteristici ale functiunilor existente in zona conform P.U.G. (si P.U.Z. aprobat ulterior)**

Zona luata in studiu are in P.U.G. destinatii diverse: zona locuinte individuale P+2 maxim si functiuni complementare, zona servicii de interes public si general si zona spatii industrie, depozitare, servicii (fosta D.R.D.P.) si Novara Impex (organizare santiere baza utilaje si hala reparatii utilaje).

Aceleasi functiuni se regasesc si in P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 231/2005, ulterior si partial in teren (existente) in prezent.

Principalele functiuni prezente in teritoriul studiat sunt:

- zona circulatiei carosabile cuprinde arterele existente (Str. Brestei, Erou Claudiu Vulpesu, Nectarului, Albinelor) dar si aleile si parcajele carosabile de incinta (zona studiata) profilele carosabilelor se propun a se pastra limita constructibilului;
- zona circulatiei pietonale;
- zona spatiilor verzi (existente) in incinte in studiu si cele existente in zona;

Aceste zone sunt in compatibile cu destinatia zonei propusa prin P.U.Z. fiind subfunctiuni componente ale zonei de locuit si de functiuni (comert, servicii).

### **2.6.2. Functiunile existente ale zonei conform ultimului act de reglementare P.U.Z. 231/2005**

Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 231/2005, UTR-urile luate in studiu erau reglementate dupa cum urmeaza:

1. UTR 1 – zona locuinte individuale P+2 maxim cu P.O.T. = 35% si C.U.T. = 1,05
2. UTR 2 – zona locuinte individuale P+2 maxim cu P.O.T. = 35% si C.U.T. = 1,05
3. UTR 3 – zona de general constructie culte cu P.O.T. = 25% si C.U.T. = 0,75
4. UTR 4 – zona productie servicii, fosta baza productie mixturi directia de drumuri si poduri cu P.O.T. = 40% si C.U.T. = 1,2
5. UTR 5 – zona productie ateliere organizare santier S.C. NOVARA T IMPEX cu P.O.T. = 35% si C.U.T. = 1,05.

#### **Aspecte calitative**

Zona luata in studiu, ca de altfel si zonele invecinate sunt construite foarte des, doar cladiri mici cu maxim 3 nivele.

Zonele alaturate, in special cartierul Brestei, este construita in mare parte cu locuinte individuale mici, noi, in general P si P+1.

De asemeni si frontul la str. Brestei este in proportie mare construite individuale P, P+1 cu spatii comerciale la parter.

In aceasi situatie se afla strazile din intreg cartierul Brestei, dar fara spatii comerciale, cladirile in mare parte fiind in stare medie.

### **2.6.3. Precizarea suprafetelor existente ale UTR-urilor existente si a suprafetelor**

Suprafata zonei luate in studiu este 39 799 mp si a fost stabilita de directia de specialitate din structura Primariei Craiova prin arhitectul sef si a rezultat 39 700,0 mp cuprinsa conform legii 350 intre str. Brestei, str. Erou Claudiu Vulpoi, str. Nectarului si str. Albinelor.

Aceiasi suprafata delimitata de aceleasi strazi exista si in P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 231/2005.

P.U.Z. prezent a propus UTR-uri pe categorii de functiuni si delimitari astfel:

- UTR 1 – zona locuinte individuale P+2 maxim  
S = 9500,0 mp
- UTR 2 – zona mixta locuinte individuale si dotari de interes general (comert servicii)  
S = 4600,0 mp
- UTR 3 – zona dotari de interes general (constructii culte)  
S = 2100,0 mp



- UTR 4 – zona industrie mica si mijlocie dotari interes general (comert servicii)  
S = 3900,0 mp
- UTR 5 – zona locuinte colective si dotari de interes general (comert servicii)  
S = 10600,0 mp.

Conform situatiei din teren UTR au urmatoarele functiuni si suprafete:

1. UTR 1 – zona locuinte individuale P+2 maxim cu P.O.T. = 35% si C.U.T. = 1,05  
S = 9500,0 mp
2. UTR 2 – zona locuinte individuale P+2 maxim cu P.O.T. = 35% si C.U.T. = 1,05  
S = 4600,0 mp
3. UTR 3 – zona dotari de interes general (constructii culte) P+1 maxim cu P.O.T. = 25% si C.U.T. = 0,75  
S = 2100,0 mp
4. UTR 4 – zona industrie mica si mijlocie P+2 maxim cu P.O.T. = 40% si C.U.T. = 1,2  
S = 3900,0 mp
5. UTR 5 – zona locuinte colective P+3 maxim cu P.O.T. = 35% si C.U.T. = 1,05  
S = 10600,0 mp

#### **Asigurare spatii verzi si servicii**

Zona fiind inceputa in urma cu circa 70 ÷ 80 ani, nu a fost inca completata cu spatii pietonale sau verzi care sunt in prezent in curs de realizare.

In consecinta, atat zona luata in studiu, cat si cele inconjuratoare nu dispun de spatii verzi, cele libere fiind terenuri lasate „pirloaga” pe care nu exista nici macar plantatii agricole.

In zona nu exista nici spatii de interes public dar se gasesc adiacent in cartier Brestei (scoli, gradinite, supermarket, piata, posta, biserica).

#### **Riscuri naturale**

Zona este in vestul orasului si nu prezinta riscuri naturale (inundatii, alunecari).

Panza freatica este la adancime de 3m, terenul fiind bun de fundare.

Gradul seismic este ridicat: 7,5.

In consecinta nu exista pericole naturale, excluzand cutremure, vant, ploi, fenomene meteo, alunecari de teren.

**Zona circulatiei carosabile** cuprinde suprafetele carosabilelor existente si neamenajate.

Din analiza situatiei existente nu rezulta necesitatea creerii sau interventiei asupra carosabilelor existente, acestea asigurand fara probleme traficul din zona (in prezent).

De asemeni carosabilele existente si propuse asigura alei in incinta si accesul la toate terenurile (cladirile) existente si propuse prin P.U.Z. si in aceste conditii nu sunt necesare nici alte carosabile, ci interventii asupra profilelor transversale ale carosabilelor propuse in afara carosabilului de incinta in planul urbanistic aprobat si mentinute in actualul P.U.Z. Pentru viitor se va lua in calcul continuarea str. Albinelor la categoria a III – a.

**Zona spatiilor verzi** este reprezentata de suprafata spatiilor neamenajate (curti constructii) ce exista in incinte.

Prezentul P.U.Z. intervine asupra suprafetei existente de spatii verzi si o maresta prin prevederea de spatii verzi in incinte care pana la aprobarea P.U.Z. sunt terenuri neorganizate si neamenajate, in special in UTR 5 unde se vor amenaja spatii verzi si UTR 1. Suprafetele se regasesc in bilanturile teritoriale si Plan mobilare urbana.

**Zona circulatii pietonale** este adiacenta carosabilelor si platformelor din incinta zonei luata in studiu.

Asa cum am aratat, planul urbanistic nu modifica profilele stradale existente si nu propune noi strazi fata de cele existente si deci suprafata pietonalelor propuse nu se maresta fata de existent si se va pastra limita constructibilului.

### **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.**

Fondul construit din zona studiata este aproape in totalitate cu constructii mici cu destinatia locuinte P, P+1 sau P+2 , zona UTR 4 P+3.

Cladirile sunt in cea mai mare parte in stare medie, fiind construite dupa 1950 cand s-a largit cartierul Brestei pana in zona Craiovită terenurile sunt mici cu proportii alungite si cu constructii de mici dimensiuni, exceptie face UTR 5 cu locuinte colective..

## **2.7. ECHIPAREA EDILITARA**

### **Alimentarea cu apa**

Zona luata in studiu dispune de retea de alimentare cu apa pe toate strazile din zona, luata in studiu unde exista conducte 150 Otel care alimenteaza cladirile existente si 200 Otel la str. Brestei.

Amplasamentul are bransament si nu necesita lucrari de bransare.

Propunerile din PUZ nu afecteaza retelele de apa potabila din zona.  
Conducta de pe amplasament va fi pastrata pentru noua investitie.

### **Canalizare menajera**

In zona studiata exista retea de canalizare pe toate strazile, unde exista o conducta de canalizare 200 Beton dar si pe str. Brestei unde exista conducta 500 Beton pe toata lungimea strazii.

Propunerile din PUZ nu afecteaza retelele de canalizare din zona, urmand a prelua bransamentele viitoare.

### **Canalizarea pluviala**

La Str. Brestei exista o conducta de canalizare 300 beton care preia zona de locuinte adiacenta.

Pe celelalte strazi nu exista pluviale, apa preluandu-se la rigola.

Apele pluviale pe strazi se preiau la rigola si apoi la teren cu declivitate spre nord. Carosabilele de incinta de mici dimensiuni deverseaza la teren.

Circulatia de incinta mica nu necesita separatoare de hidrocarburi sau solide, apele preluandu-se la teren.

La parcarile din zona P+4 se prevad separatorare hidrocarburi si solide.

Propunerile din P.U.Z. nu afecteaza retelele existente.

### **Alimentare cu energie electrica**

Zona are posturi de transformare care asigura alimentarea cu energie electrica a constructiilor existente in zona, dar si pe restul strazilor, pe ambele laturi existand LEA JT.

Pe str. Brestei exista iluminat, atat pe cele din zona, dar si pe cele adiacente

Pe str. Erou Claudiu Vulpescu, pe latura de est, in zona blocurilor, exista PT 126, in incinte UTR 5

Prevederile din P.U.Z. nu afecteaza retelele existente.

### **Alimentarea cu energie termica**

In zona exista numai cladiri de locuit a caror incalzire se face in sistem propriu, in general cu gaze cu centrale termice individuale.

De cand reseaua de gaze a fost introdusa, locatarii au inceput fie sa introduca, fie sa inlocuiasca centralele vechi cu centrale cu condensatie sau panouri fotovoltaice.

In zona, pe str. Brestei si in tot cartierul nu exista termoficare, nici in zona blocurilor (UTR 5) care folosesc centrale individuale de apartament cu gaze (ardere prin condensatie).

### **Alimentarea cu gaze naturale**

Introdusa in ultimii ani, reseaua de gaze este prezenta pe str. Brestei cu ramificatii pe strazile laterale la cladiri P, P+1, P+2 si la blocurile de pe str. Erou Claudiu Vulpescu P+3.

Pe str. Brestei exista retea de alimentare GN PE 90.

Zona UTR 5 dispune si in incinta de retea de gaze pentru locuintele colective.

Pe strazile laterale nu se propun modificari la actuala retea de gaze.

### **Telecomunicatii**

La toata zona exista retea de telefonie mobila wireless prin antene telefonice de telefonie mobila.

Pe latura de est a Str. Brestei, pe stalpi, exista retea aeriana de fibra optica pentru internet, televiziune, telefonie fixa ce permite racordarea viitoarelor constructii.

### **Gospodarie comunală**

Zona este asigurata de serviciul de salubritate care colecteaza gunoiul ( deseuri ) menajere de la platformele gospodaresti cu pubele pentru gunoi. Preluarea se va face selectiv (sticla, plastic, hartie, metal), de la locuintele colective, dar si de la individuale.

### **Principalele disfunctionalitati**

Analiza situatiei existente nu a constatat disfunctionalitati ale retelelor edilitare, fiind un cartier de locuinte individuale destul de vechi, de compact si recent si locuinte colective.

## **2.8. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI**

Prevederile din P.U.G. 2000 creeaza disfunctionalitati atat in planul reglementarilor cat si al abordarii in conditiile de proprietate a terenurilor existente astazi avandu-se in vedere ca in anul 1989 marea parte a terenurilor erau proprietatea statului, iar zona neconstruita, ceea ce a condus la integrarea ei:

1. La data intocmirii P.U.G. (2000) nu se terminase procesul de restituire a terenului (zona era construita partial);
2. In mare parte cartierul a fost construit cu locuinte medii P+1, P+2,P+3, cladiri proprietate privata.
3. In spatele cartierului au fost construite si zone de locuinte colective in regim P+3.
4. Dupa anul 2000 au aparut investitii private, in special in domeniul

locuinte individuale de tip locuinte cu regim mediu intre P si P+1, maxim P+2.

5. Toate acestea au dus la creerea practic a doua aspecte arhitecturale si anume:

- Locuinte individuale dupa proiecte realizate inainte de 1989.
- Locuinte colective cu expresie moderna in general tip structura cu beton armat (putine la numar);
- Locuinte individuale in regim P ÷ P+2, construite de investitori privati, in special dupa 1990.

Toate acestea conduc la structura relativ continua cu variatii de expresie arhitecturala.

In zona luata in studiu exista locuinte P, P+1, P+2 si P+3.

	<b>DISFUNCTIONALITATI</b>	<b>PRIORITATE</b>	<b>CATEGORII INTERVENTII URBANISTICE</b>
<b>CADRU NATURAL</b>			
1. Conditii geotehnice	Teren cu umpluturi din nisipuri cu indesare medie	Se recomanda atentie la apele de suprafata	Zona cu protectie de remodelare
<b>FUNCTIUNI URBANE</b>			
1. Functiunea dominanta locuinte	Zona cu functiuni diverse	Zona are terenuri pentru locuinte mici conform P.U.G. aprobat in regim P+2 dar permite locuinte cu spatiu comercial la parter	Zona are potential de diversificare si dezvoltare functionala
2. Alte activitati urbane necesare	Lipsa categorii servicii uzuale (comert, agrement, sanatate) Lipsa dotari functiuni publice ale statului (politie, fisc, posta) Lipsa servicii publice (transport in comun)	Initiative de dezvoltare a serviciilor si functiunilor publice	Zonificare functionala integrata spatial, urbanistic si functional
3. Functiune circulatie si transport	- Accese carosabile subdimensionate fara alternative; - Relatii de trafic insuficiente cu alte zone functionale; - Pietonale mici la carosabile acces; - Carosabil partial restrains pentru dimensiunea cartierului.	- Realizare carosabile incinta; - Modernizare carosabil existent; - Realizare circulatie corelata cu existentul; - Sistematizarea	Organizarea traficului de acces in zona propusa cu cel existent si cu cel de incinta (carosabil + pietonal).

		intersectiilor	
4. Transport in comun	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lipsa transport in comun in zona;</li> <li>- Lipsa legaturi cu transportul in comun existent pe str. Severinului;</li> <li>- Statii distribuite departe de legatura cu zona studiata.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Marire frecventa pe str. Brestei;</li> <li>- Pozitionare statii la legatura str. Raului;</li> <li>- Realizare traversari pietonale pe str. Brestei si toate strazile zonei (marcaje semnalizare).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reanalizare;</li> <li>- Modernizare;</li> <li>- Organizare.</li> </ul>
5. Functiunea ecologica	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Spatii verzi amenajate lipsa;</li> <li>- Spatii degradate;</li> <li>- In incinte (in zona in studiu) spatii libere neamenajate;</li> <li>- Spatiul in zona luata in studiu inexistent;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Amenajarea spatii verzi in incinta;</li> <li>- Amenajare spatii verzi de folosinta generala;</li> <li>- Amenajare spatii degradate in zona si in zona invecinata;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Monitorizarea calitatii aerului;</li> <li>- Combaterea poluarii;</li> <li>- Imbunatatirea calitatii aerului.</li> </ul>
<b>RELATII URBANISTICE</b>			
1. Probleme social - economice	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zona subdezvoltata cu conditie sociala scazuta;</li> <li>- Cladiri mici in stare mediocra cu nivel financiar redus;</li> <li>- Dotari urbane (servicii, utilitati, transport) insuficiente;</li> <li>- Zone blocuri la limita zonei cu efecte negative.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dezvoltari ale zonelor conexe zonei de locuit;</li> <li>- Asigurarea legaturilor intre zone functionale si intre zona;</li> <li>- Lipsa transport in comun</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zonificare viitoare a teritoriului;</li> <li>- Asigurarea circulatiei auto si pietonale;</li> <li>- Asigurarea transportului in comun la legatura intre zone si oras.</li> </ul>
2. Probleme juridice	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Drepturi litigioase de proprietate asupra terenurilor private;</li> <li>- Drepturi neclare asupra terenurilor intre persoane;</li> <li>- Drepturi de proprietate nestabilite asupra diverselor dotari edilitare</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Legislatie incoerenta;</li> <li>- Legislatie prin care primeaza interesul general.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stabilirea de zone de amplasamente;</li> <li>- Rezerve de spatii disponibile;</li> <li>- Stabilirea restrictiilor.</li> </ul>

	(drumuri).		
3. Relatii intre functiuni si spatii diferite	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zona propusa prioritar cu functiune locuinte;</li> <li>- Subzone locuinte colective si dotari;</li> <li>- Zona alaturate cu functiunea dotari comert insuficient;</li> <li>- Zona alaturata nu are functiuni de interes public.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Crearea de zone cu functiuni complementare (spatii verzi, agrement, dotari);</li> <li>- Crearea de zone cu functiuni publice de cartier (oilitie, circa de cartier, centru de cartier);</li> <li>- Relatii de legatura interfunctionala;</li> <li>- Relatii de trafic (auto, pietonal) intre zone.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organizare functionala compozitionala;</li> <li>- Zonificare fluenta integrata.</li> </ul>

### 2.7.1 Solutii pentru diminuarea disfunctionalitatilor

Diminuarea disfunctionalitatilor nu poate fi realizata fara o analiza a tendintelor si a cerintelor actuale privind reglementarea functionalitatilor.

Asa cum am aratat, principala disfunctionalitate este structura amorfa care a dus la insertii arhitecturale in fondul construit de diverse facturi.

Astfel la Str. Brestei se remarca un front destul de bine construit cu cladiri unitare la inaltime pe latura de vest (P+1,2) si unitar ca expresie arhitecturala.

Aceiasi situatie este si la frontul de pe Str. Nectarului si Albinelor care insa este cu accente ritmice cu cladiri P, P+1, dar de dimensiuni foarte mici.

Analizand situatia existenta se constata ca nu exista disfunctionalitati mari nici ca trama stradala, nici ca continuitate a fronturilor.

Principala disfunctionalitate a intregii str. Erou Claudiu Vulpoiu poate fi considerata aparitia insertiilor cladirilor de dupa 1980 cu alta expresie arhitecturala a blocurilor P+3.

In acest sens se recomanda o zonificare pe categorii de inaltime si functiuni a cladirilor (delimitate de zona P+4 si zone P+2 maxim).

Nu se recomanda alte functiuni si nici alta configuratie a tramei stradale fata de cea existenta in acest moment.

### 2.7.2 Planul de actiune privind implementarea investitiilor propuse

Dupa aprobarea P.U.Z. si incheierea investitiilor din zona (cladiri) se vor corela carosabilele din proprietati private cu accesul carosabil major.

Se va reglementa construirea spatiilor cu destinatie comert, servicii la parterul imobilelor cu 2 - 3 niveluri, pastrandu-se functiunea domnianta de

„locuinte” dar si construirea cladirilor P+4 si reconsiderarea functionala a cladirii existente in UTR 5.

### **2.7.3 Categoriile de costuri**

#### **A. Costurile investitorilor privati**

In afara costurilor obiectivului de baza, in sarcina investitorilor este realizarea bransamentelor conform avizelor si proiectelor intocmite de destinatorii de retele si implicit aducerea terenului la starea initiala.

De asemeni realizarea carosabilelor, parcarilor, pietonalelor si a spatiilor verzi de incinta in proprietatea lor intra in sarcina investitorilor.

#### **B. Costurile suportate de autoritatea publica locala**

P.U.Z. nu propune interventii in sarcina autoritatii publice locale. Realizarea carosabilelor la categoria propusa se va face prin programul de realizare a strazii etapizat in functie de bugetul aprobat. P.U.Z. propune reglementarea construirii si nu schimba trama stradala.

#### **C. Etapizarea investitiilor**

- I. Se vor realiza investitiile din zona.
- II. Se vor realiza bransamentele.
- III. Se va intocmi documentatia pentru realizarea carosabilelor de incinta.
- IV. Se va trasa conturul si apoi se va realiza investitia.

## **2.9. PROBLEME DE MEDIU**

### **Impactul asupra mediului**

Zona studiata este in prezent zona cu functiunea locuinte P, P+1, P+2, P+3 (functiune dominanta), marginit pe patru laturi de carosabile, conform situatiei din teren.

Actualul P.U.Z. nu propune schimbarea radicala a destinatiei zonei ci doar reanalizarea structurii volumetrica existente si a indicatorilor P.O.T., C.U.T., precum si reglementarea carosabilelor si pietonalelor.

Impactul asupra mediului este redus, avandu-se in vedere ca activitatea este nepoluanta iar zona se afla in intravilan cu locuinte mici (UTR 4).

Locuintele existente au factori de impact asupra mediului redusi iar dotarea tehnico – edilitara limiteaza si mai mult agresivitatea functiunii propuse.

Precizam ca toata zona Str. Brestei are dotari de tipul celei propuse (locuinte cu spatii comerciale la parter).

Spatiu UTR 4 care este zona cu activitati mica industrie, servicii, spatii



interes public si general are activitati nepoluante si s-a prevazut zona protectie conform Ordin 119 al Ministerului Sanatatii.

#### Relatia cadru natural – cadru construit

Relatia cadru natural – cadru construit este inexistentă în zona luată în studiu și tot parcursul zonei luate în studiu fiind un cartier compact de locuințe mici.

Zona studiată este o zonă construită tipic urbană de străzi de categoria a III – a care pe tot traseul are zona locuințe mici în mare proporție.

Zona nu a avut nici-o dată plantații sau cadru natural semnificativ, fiind o zonă tipic periferic urbană.

Zona luată în studiu are construcții locuințe P, P+1, P+2 cu spații comerciale mici la stradă dar și puține construcții P+3, biserică și mici spații servicii și industrie mică și servicii.

#### Evidențierea riscurilor naturale

Zona fiind intravilană este cuprinsă în teritoriile fără factori de risc natural.

Factorul de risc existent ce este luat în calcul este cel seismic. Clădirile vor respecta normativele în vigoare privind conformarea și dimensionarea clădirilor pentru zone cu grad seismic 7,5 (mare parte construită după 1960).

Nu există risc de inundații sau alunecări de teren, apele freactice sunt la adâncime, fiind una din zonele mai joase ale orașului.

Raul Jiu este la distanță mare și deci fără risc de inundații iar alte cursuri de apă nu există. Relieful este plat, deci nu există riscul unor alunecări de teren.

#### Riscuri în sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare

Accesul în zonă se face pe artere carosabile urbane, neexistând riscuri în sistemul căilor de comunicații sau al izolației (str. Brestei are 4 benzi).

Clădirile vor fi bransate la utilitățile din zonă: apă, canalizare, gaze, electricitate și în acest sens menționăm că nu există riscuri de accidente ecologice sau poluare sol și aer.

Activitatea de locuit nu are reziduuri toxice poluante iar apele reziduale sunt menajere, neavând solide, grăsimi sau substanțe toxice.

Nu se permit foșe vidanjabile iar gunoiul este strict menajer și se preiau de serviciu municipal de salubritate.

Investiția propusă nu este singulară în zonă și este strict reglementată din punct de vedere al factorilor de risc mediu, fiind o locuință individuală cu mic spațiu comercial la parter.

#### Existența valorilor patrimoniale

Înainte de anul 1950 zona era neconstruită, existând doar terenuri virane.

Zona a început să se construiască, întâi cu micile locuințe, apoi după

populare populare a aparut zona cartierul Brestei.

Adevarata dezvoltare incepe dupa anii 1975 cand se realizeaza primele multe locuinte individuale dar si colective (camin nefamilisti).

Dupa anul 2000 zona devine atractiva si se fac investitii in locuinte, circulatie (strazi) si in cartier apar locuinte colective P+3 (cateva constructii).

De aici se deduce ca zona este noua si fara valori patrimoniale, fiind de fapt o zona periferica urbana.

#### Potential turistic

Zona luata in studiu este in intravilanul Craiovei si nu prezinta potential turistic si cu atat mai putin balnear.

Pozitia intr-un cartier „periferic” cu locuinte individuale si colective si excentric fata de zona centrala nu este atractiva pentru activitati turistice. De altfel in zona nu exista dotari de tip turistic (popasuri, moteluri, hoteluri).

Este evident ca in zona nu exista atractii turistice sau zone cu potential turistic.

## **2.10. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Planul urbanistic zonal propus are ca principal obiectiv modificarea reglementarilor urbanistice in scopul cresterii atractivitatii zonei, ceea ce conduce la cresterea nivelului vietii pentru locuitorii zonei.

Luand in calcul tendinta investitorilor de a amplasa constructii din aria locuintelor in aceasta zona, putem concluziona ca aceasta este in beneficiul populatiei.

Atractivitatea duce la cresterea valorilor imobiliare si la diversificarea locuintelor in folosul populatiei zonei.

Se remarca tendinta de dezvoltare a micilor spatii de comert sau servicii tipice de cartier dar si de ridicare a nivelului locuintelor, starea lor in mare parte fiind medie.

Dezvoltarea zonei si atragerea altor investitii are ca urmare dezvoltarea infrastructurii urbane (drumuri, utilitati) in folosul populatiei rezidente.

Avandu-se in vedere ca aceasta artera de tranzit in oras este foarte tranzitata, ridicarea nivelului locuintelor este in interesul cetatenilor aflati in zona si al celor ce solicita locuinta in cartierul Brestei.

Analizand cele aratate, se anticipeaza interesul populatiei pentru propunerile P.U.Z.

Aceste deduceri vor fi confirmate de etapa de consultare si informare a publicului privind utilitatea celor propuse si acordul privind protectia mediului.

Funciunile se incadreaza in existent si nu produce distorsiuni sau disconfort.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1. DATE INVESTITIE**

Investitia ce a generat P.U.Z. este o constructie de locuinte D+P+M ce se va amplasa pe terenul in suprafata de 339,0 mp, situat la Str. Brestei si completeaza frontul construit.

Constructia este amplasata astfel:

La nord – 16,0 m fata de limita proprietate

-25,0 m fata de ax carosabil str. Brestei

La sud – 8,2 m fata de limita proprietate

- nu exista carosabil

La est – 0 m fata de limita proprietate

-nu exista carosabil

La vest –0 m fata de limita proprietate.

-nu exista carosabil.

#### **3.2. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Zona propusa spre modificare si reconsiderare luata in studiu este preponderent cu locuinte individuale si terenuri private (biserica, locuinte colective).

Stadiul zonei coroborat cu zonele adiacente de-a lungul Str. Brestei arata un teritoriu cu o functiune dominanta, cea de locuit, este dezvoltata in zona existand functiuni adiacente (comert, biserică, servicii).

Din studiul efectuat asupra evolutiei zonei s-a constatat ca evolutia ei s-a produs in etape distincte dupa cum urmeaza:

Etapa I – pana in anul 1950 – in zona luata in studiu a existat cartierul numit Brestei cu alte limite si constructii.

Etapa II – dupa anii 1950 – a inceput construirea actualului cartier actual in continuarea zonei existente.

Etapa III – dupa anii 1970 – a inceput construirea de locuinte individuale mai bune si mai spatioase.

Etapa IV – dupa 1980 – au aparut primele locuinte colective maxim P+2.

Etapa V – pana in anul 1989 – s-au construit marea parte a locuintelor aferente cartierelor.

Tot din studiul zonei se constata o volumetrie cu fronturi continue si cu cladiri mici si vechi alternand cu constructii noi cu finisaje diverse si alaturat zonei locuinte (locuinte P+3).

Din studiul documentatiilor intocmite anterior, a reiesit o tendinta clara de a se investi in cladiri cu destinatii locuinte private conform cu existentul si

prevederile P.U.G. (locuinte colective).

Din nefericire se observa o lipsa a investitiilor in domeniul functiunilor de interes public (gradinite, scoli, crese). Prezentele concluzii ale studiului facut se refera la intregul cartier Brestei care include si zona luata in studiu cap arte integranta cu aceleasi caracteristici. Se remarca si necesitatea functiunilor complementare (comert, servicii).

### **3.3. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL**

Nu putem face referinta la prevederile P.U.G. doar pentru zona luata in studiu, exonerand tot teritoriul aferent cartier Brestei.

Studiind deci zona luata in studiu se observa urmatoarele caracteristici:

#### Zona luata in studiu conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 231/2005

- Functiune – zona mixta cu locuinte individuale si spatii de interes general  
Regim inaltime P+2 maxim  
P.O.T. = 35% maxim;  
C.U.T. = 1,05 maxim
- Zona mixta locuinte colective si dotari de interes general  
Regim inaltime P+3 maxim  
P.O.T. = 35% maxim;  
C.U.T. = 1,05 maxim
- Zona dotari de interes general, spatii organizare – executie D.R.D.P.  
Regim inaltime P+3 maxim  
P.O.T. = 35% maxim;  
C.U.T. = 1,05 maxim

Aceasta este situatia pentru majoritatea zonei studiate, alternand cu zone de terenuri cu constructii.

In zona nord a Str. Brestei si in zona adiacenta sunt prevazute zone de locuinte individuale prioritar P, P+1, P+2.

Zona luata in studiu are functionalitatea zona de locuinte regim maxim de inaltime P+2 si functiuni complementare conform P.U.G.

Zona este delimitata conform P.U.G. de:

- Str. Brestei– categoria II – a, doua bendzi pe sens pana la „Km 0”;
- Str. Erou Claudiu Vulpoiu – categoria III – a, cu o banda pe sens;
- Str. Nectarului – categoria III – a, cu o banda pe sens;
- Str. Albinelor – categoria III – a, cu o banda pe sens;

### **3.4. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Planul urbanistic de zona prezent studiaza modificarea reglementarilor urbanistice intr-o zona ce face parte din cartierul Brestei.

Zona este construita avand in general locuinte P+1, P+2 si in numar mic locuinte P+3, aparute dupa 1980.

In aceste conditii, cadrul natural este inexistent sau nesemnificativ, neexistand nici cadru cu valoare istorica sau valoare peisagistica.

De retinut ca este o artera de trafic intens fara spatii naturale, ulterior au aparut si constructii in zona serviciilor si cu lungime mare (circa 4km) spre zona sud – vest.

### **3.5. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

#### **3.5.1. Organizarea circulatiei**

Organizarea circulatiei in zona se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva preluand situatia existenta pentru asigurarea unor accese corespunzatoare la investitiile prezente si viitoare in zona studiata.

Principalele artere ale zonei studiate si care alcatuiesc sistemul major de circulatie din zona sunt:

#### Zona studiata

- Str. Brestei – la nord, categoria a II – a, cu 14,0 m latime si trotuare de 2,5 ÷ 3 m pe ambele parti;
- La vest este str. Erou Claudiu Vulpoiu de 7 m latime si trotuar de 2 m pe ambele laturi (mai mare – 3-4m) pe latura de est;
- La est este str. Nectarului de 7 m latime si trotuar de 1,5 ÷ 2 m latime;
- La sud este str. Albinelor de 7 m latime si trotuar de 1,5 ÷ 2 m latime.

Prezenta documentatie nu propune reorganizarea traficului, si modificarea categoriei strazilor fata de existent.

Investitia propusa prin P.U.Z. nu sporeste traficul si nu afecteaza circulatia rutiera.

Se va realiza semnalizarea rutiera redusa in acest moment (spre est este semaforizata).

Consideram actuala configuratie satisfacatoare pe directiile est – vest si mai putin nord – sud cu strazi mici si multe nemodernizate.

Investitia propusa are un numar mediu de unitati de locuit (3 ÷ 4 unitati) care impune un numar de 2 autoturisme cu 2 locuri de parcare in incinta deservite de un carosabil din str. Brestei de 5,0 m latime.

### **3.5.2. Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie**

Alcatuirea profilelor transversale s-a facut in conformitate cu STAS 10.144/1, 3, 4, 5 care stabilesc elementele geometrice ale strazilor si intersectiilor de strazi.

Concomitent s-a tinut seama si de posibilitatile existente in teren de dezafectarile necesare pentru realizarea profilelor, continuandu-se echilibrul intre necesar si posibilitati.

In functie de caracterul traficului s-a determinat categoria strazilor dupa cum urmeaza conform P.U.G. aprobat in 2000 si conform existent (categoria a II – a si categoria a III – a):

- Str. Brestei – pe latura de nord a zonei, strada categoria II – a, cu doua benzii pe sens si trotuare de 2,0 ÷ 2,5 m (variabil);
- Str. Erou Claudiu Vulpoi, categoria a III – a, de 7,0 m latime, cu o banda pe semn si trotuare de 1,5, 2,0 si 4 m (variabil);
- Str. Nectarului – strada categoria a III – a de 7,0 m latime cu o banda pe sens si trotuare de 1,5 ÷ 2,0 m.
- Str. Albinelor – strada categoria a III – a de 7,0 m latime cu o banda pe sens si trotuare de 1,5 ÷ 2,0 m.

Toate aceste profile sunt existente si prin actuala documentatie se vor pastra. Carosabilele de incinta vor avea minim 3,5 m latime.

### **3.5.3. Transportul in comun**

Zona luata in studiu cuprinde o principala artera a zonei si anume Str. Brestei pe directia est – vest.

Avandu-se in vedere situatia celorlalte drumuri existente din intreaga zona nu exista transport in comun in prezent decat pe str. Brestei.

Este necesara prelungirea transportului in comun pe str. Brestei si in zona Cernele.

### **3.5.4. Parcaje si garaje**

Zona nu dispune de parcare amenajate pe domeniul public.

Dupa aparitia regulamentului aprobat cu H.C.L. 271/2008, parcarile s-au realizat in incinta exclusiv.

Prevederile regulamentului privind dimensionarea parcarilor se vor aplica in continuare pentru orice investitii ulterioare aprobării conform R.L.U. aprobat in 2021.

Zona fiind de locuinte mici, nu se necesita parcare publice, neexistand cladiri

administrative de stat sau de interes general, ci doar pentru locatari.

In zona locuintelor in prezent P+3 exista parcare in spatiul comun blocurilor.

Se prevad parcare in incinta pentru spatii comerciale sau servicii.

La biserica sunt prevazute parcare in incinta pentru servicii funerare.

### **3.5.5. Intersectii**

Zona luata in studiu nu cuprinde intersectii intre doua strazi in cruce, ci doar intersectii in „T”.

Aceste situatii se vor pastra, nefiind indicate intreruperi de fluxuri pe o strada de categoria a III – a de catre o alta strada de categoria a III – a avand acelasi flux de trafic. Nu sunt necesare investitii in semaforizare la str. Brestei in prezent.

### **3.5.6. Semaforizari**

In zona nu exista si nici nu se recomanda semaforizari cu semne luminoase.

Se vor mentine reglementarile semnalizare rutiera „stop” la accesul in alte strazi sau „cedeaza trecerea”, precum si marcarea trecerilor de pietoni.

In dreptul intersectiilor actuale se va pastra marcajul continuu intre sensuri pentru impiedica virajele la stanga, prioritizand relatiile de dreapta.

### **3.5.7. Circulatia pietonala**

Strazile existente in zona si in zonele adiacente este prevazuta cu trotuare cu latimi variabile.

In conditiile existente si propuse, circulatia pietonala este dimensionata aletoriu si necesita restudieri sau redimensionari, in functie de posibilitati.

Planul urbanistic de zona propune aducerii tuturor cailor carosabile la nivelul strazilor de categoria a III – a prin reglementarile constructibilului la imprejmui si constructii si la categoria a II – a la str. Brestei.

### **3.5.8. Sistemizarea verticala**

In zona luata in studiu terenul este plat, diferentele de nivel mici fiind nesemnificative pentru constructii si carosabile (pietonale).

Constructiile propuse nu implica lucrari de sistemizare verticala sau terasamente.

Sistemizarea verticala a constructiilor propuse va tine cont de urmatoarele necesitati:

- Declivitati pentru accesele la teren si constructie;
- Asigurarea scurgerii apelor in mod fluent si colectarea la geigere;

- Coerenta retelei carosabile si pietonale existenta si propusa;
- Corelarea acceselor la constructii si circulatii.

### **3.6. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

#### **3.6.1. Zonificarea functionala**

Conform prevederilor P.U.G. si P.U.Z. aprobat, zona luata in studiu prevedea zona locuinte individuale si comert in regim S+P+2 maxim si optional cu spatii comerciale la parter si partial zona dotari de interes public si general (biserica) si aprobat zona de locuinte colective P+3 cu H.C.L. 369/2005.

Avandu-se in vedere functiunea zonelor limitrofe (zone de locuite) se propun urmatoarele functiuni:

**a.** Zona mixta cu locuinte S+P+2 si spatii comerciale. Mentionam ca la str. Brestei exista un front relativ compact cu locuinte P ÷ P+2 si cu spatii comerciale sau servicii complementare zonelor de locuit.

Prin prezenta documentatie se propune a se realiza o zona mixta cu functiuni locuinte individuale si functiuni de interes public si dotari de interes general.

Rezulta o suprafata de 339,0 mp ce a generat P.U.Z. din suprafata de 39 700,0 mp ce a fost luata in studiu cu aceasta functiune.

In prezentul P.U.Z. se propune urmatoarea zonificare:

**B.** Zona locuinte individuale P+2 maxim

P.O.T. = 40% maxim

C.U.T. = 1,2 maxim

**C.** Zona mixta locuinte individuale

P.O.T. = 42% maxim

C.U.T. = 1,26 maxim

**D.** Zona de interes general

P.O.T. = 40% maxim

C.U.T. = 1,2 maxim

**E.** Zona mixta industrie mica si dotari de interes general (comert. servicii)

P.O.T. = 40% maxim

C.U.T. = 1,2 maxim

**F.** Zona mixta locuinte colective si dotari de interes general (comert, servicii)

P.O.T. = 35% maxim



C.U.T. = 1,28 maxim

Zona spatiilor verzi in spatiul proprietatea persoanelor fizice si juridice.

Aceste zone sunt zone principale urmand a se construi conform zonificarii propuse.

Zona circulatiilor pietonale si carosabile, atat in spatiu Municipiului Craiova, cat si in spatiu privat.

### **Zona spatiilor verzi**

Zona luata in studiu nu dispune de spatii verzi existente, sau in curs de amenajare, prevazute. Spatiile verzi propuse in mare parte sunt adiacente cladirilor existente si sunt proprietatea investitorilor. Se noteaza spatiul verde adiacent bisericii.

Noile investitii vor amenaja spatii verzi pe suprafetele neocupate de constructii.

Spatiile verzi publice in prezent nu exista. Terenurile sunt fie virane, fie cu constructii si anexe si nu au spatii verzi, fiind proprietate privata.

Pe viitor se propun spatii verzi atat in incinte, cat si la Utr 1 si 5 unde exista posibilitatea amplasarii acestora.

Rezulta ca in zona luata in studiu se va adauga spatii verzi, rezultand spatii verzi in procentaj de 13%.

### **Zona circulatiei carosabile si pietonale**

Zona este reprezentata de circulatiile publice (str. Brestei, str. Erou Claudiu Vulpoi, Str. Nectarului, str. Albinelor) existente, precum si cele propuse in incinte.

Planul urbanistic de zona nu propune modificari la trama stradala existenta, pastrand atat traseul, cat si pozitia lor dar revizuind aliniamentul construibil la cladiri si imprejmuri.

Atat investitia prezenta, cat si cele viitoare vor rezolva circulatia de incinta si accese potrivit avizelor ce se vor obtine. In incinte se va rezolva circulatia dar si parcajele necesare conform R.L.U.

Toate strazile existente se propun prin actuala documentatie de categoria a III – a de 7,0 m latime cu o banda pe sens si categoria a II – a cu doua benzi pe sens si trotuare minim 1,5 ÷ 2,0 m latime, in special la strazile Nectarului si Albinelor.

### 3.6.2. Bilant teritorial (la nivelul zonei luata in studiu)

0	Suprafete functionale	Existent		Propus	
		Suprafata mp	Procent %	Suprafata mp	Procent %
1	Suprafata circulatii	9 000,0	23	9 000,0	23
2	Suprafate carosabile incinta	3 970,0	10	4 300,0	12
3	Suprafete construibile	13 895,0	35	16 674,0	42
4	Suprafete spatii verzi	UTR 1	600,0	600,0	
		UTR 2	0	116,0	
		UTR 3	0	1250,0	
		UTR 4	0	0	
		UTR 5	1250,0	3350,0	
		TOTAL	1850,0	5	5316,0
5	Suprafete curti constructii	10 985,0	27	4410,0	10
6	<b>Total zona luata in studiu</b>	39 700,00	100	39 700,0	100

***Nota:** indicatorii se raporteaza la suprafata de 39 700,0 mp fara a se scade suprafata circulatiilor*

### 3.6.3. Bilant teritorial (la nivelul terenului ce a generat P.U.Z.)

0	Suprafete functionale	Existent		Propus	
		Suprafata mp	Procent %	Suprafata mp	Procent %
1	Suprafata circulatii pietonale si carosabile	18,0	5,3	13,0	4,0
2	Suprafete construibile	169,00	49,0	142,00	42,0
3	Suprafate carosabile incinta	0	0	33,9	10,0
4	Suprafete spatii verzi	0	0	116,2	34,0
5	Suprafete spatii neamenajate	152,0	45,7	33,9	10
7	<b>Total zona luata in studiu</b>	339,00	100	339,00	100

***Nota:** indicatorii se raporteaza la suprafata care a generat P.U.Z.*

### **3.6.4. Indici urbanistici**

- In prezent, conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. 43/2000, zona este cu destinatie locuinte P, P+2 cu regim de inaltime maxim P+2, P.O.T. maxim = 35% si C.U.T. maxim = 1,05.

In prezentul P.U.Z. se propune urmatoarea zonificare:

- Zona locuinte individuale P+2 maxim  
P.O.T. = 40% maxim  
C.U.T. = 1,2 maxim
- Zona mixta locuinte individuale si spatii comerciale  
P.O.T. = 42% maxim  
C.U.T. = 1,26 maxim
- Zona de interes public si general (biserica)
- Zona mixta industrie mica si dotari de interes general (comert. servicii)  
P.O.T. = 40% maxim  
C.U.T. = 1,2 maxim
- Zona mixta locuinte colective si dotari de interes general (comert, servicii)  
P.O.T. = 35% maxim  
C.U.T. = 1,28 maxim

### **3.7. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE ALIMENTARE CU APA**

Alimentarea cu apa potabila a imobilului proiectat se va face de la reseaua de apa din zona aflata pe str. Brestei a investitiei (conducta 150 Otel) care alimenteaza si celelalte case din zona printr-un bransament pe care se va monta un contor apometru intr-un camin amplasat la limita de proprietate ce se va realiza prin conducta din polietilena pentru apa potabila.

Presiunea si debitul necesar obiectelor sanitare (bai + bucatarii) vor fi asigurate de bransamentul propus.

Se vor prevedea posibilitati de inchidere sectionala a retelei de apa pentru posibile interventii ulterioare la armaturile obiectelor sanitare prin prevederea de robinete cu etansare sferica.

Conducta de apa va fi pozata in incinta, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect intr-o etapa ulterioara.

Toate strazile din zona au alimentare cu apa Ø150 Otel.

La autorizatia construire se va prezenta proiectul de protejare al conductei avizat de C.A.O.

Propunerile din PUZ nu afecteaza celelalte retele de apa potabila.

#### Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare:

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localitati a retelelor edilitare subterane executate în sapatura"

stabileste distantele minime între retele, de la retele la fundatiile constructiilor si drumuri, functie de asigurarea executiei lucrarilor, exploatarii lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare.

Din prescriptiile acestui STAS mentionam :

- Conductele de apa se vor poza subteran, la adâncimea minima de înghet;  
- Conductele de apa se vor amplasa la o distanta de min. 20 cm de fundatiile constructiilor, iar în punctele de intersectii la min. 40 cm si totdeauna deasupra canalizarii.

- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sanatatii impune asigurarea zonei de protectie sanitara (10 m) pentru sursa de apa si puturi de medie adâncime.

### **CANALIZARE**

Evacuarea apelor menajere si pluviale de pe acoperis se va face prin jgheaburi si burlane Ø100 si se vor prelua la teren pana la realizare in zona de canalizare pluviala, in prezent fiind doar pe portiuni (spre centru), in rest fiind canalizare menajera.

Pentru canalizarea interioara menajera se propun conductele din polipropilena, iar pentru cea exterioara cele din PVC ( ambele sisteme cu etansare prin garnituri).

Conductele de canalizare vor fi pozate pe spatiul existent in incinta, iar pentru realizarea bransamentului se va realiza un proiect intr-o etapa ulterioara.

Canalizarea exista pe toate strazile din zona.

#### Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localitati a retelelor edilitare subterane executate în sapatura"

stabileste distantele minime între retele, de la retele la fundatiile

construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea executiei lucrărilor, exploatarea 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 canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 1 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecție 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 ca :

- Stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.

### **ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA**

Pentru construcțiile propuse, avându-se în vedere puterea instalată estimată 50 kVA prin racord la medie tensiune și puterea absorbită de 140 kVA, bransamentul se va asigura subteran la postul de transformare existent în zona la strada acceptat de C.E.Z. printr-un cablu de tip armat Acyaby pozat în șanț pe pat de nisip și protejat în teava din oțel la subtraversarea părții carosabile. Puterea relativ mică a zonei propuse nu necesită alt post de transformare, existând disponibil în zona.

În funcție de puterile electrice instalate și respectiv consumata simultan indicate în proiectul tehnic, beneficiarul va comanda la SC CEZ Distribuție SA studiul de soluție privind alimentarea cu energie electrică a imobilului propus spre construire.

Propunerile din PUZ nu afectează rețelele electrice existente.

#### **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, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricărui lucru 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 referința 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 executia rețelelor de cabluri electrice.

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

- I Li - Ip 5 - ICMENERG 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, executia, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone

cu pericol de explozie.

- PE 122-82 - Instructiuni privind reglementarea coexistentei liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 Kv cu sistemele de îmbunatatiri funciare.

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

### **ALIMENTARE CU CALDURA**

Cladirile existente (locuinte individuale) nu sunt bransate la reseaua de termoficare si se incalzesc si folosesc apa calda de la centrale proprii.

Asigurarea acestor utilitati se propune prin racordarea la retelele existente de gaze care se va face conform unui proiect intocmit ulterior conform cerintelor prezente si viitoare.

Propunerile din PUZ nu afecteaza sistemul de alimentare cu gaze existenta in zona luata in studiu, acestea fiind existente, urmand a se bransa doar cladirile noi.

### **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

Pentru imobilul propus a se construi este necesar bransament la reseaua de gaze naturale existenta in zona pe str. Brestei pentru aragazul de bucatarie din imobilul propus dar si pentru centralele termice de gaze fiind existent.

In zona luata in studiu exista conducta de gaze naturale pe latura de est care alimenteaza locuintele existente pe str. Nectarului si alta care alimenteaza locuintele din str. Erou Claudiu Vulpoi si Albinelor.

Bransamentul se va face conform proiectului ce se va intocmi de proiectanti autorizati.

În ceea ce priveste distantele minime dintre conductele de gaze de presiune medie si presiune redusa si alte instalatii, constructii sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul NTPEE 2008 si STAS 859/91.

Distantele de siguranta de la statiile de reglare-masurare (cu debit pâna la 600 mc/h si presiunea la intrare peste 6 bar) :

- la cladirile civile cu grad I - II  
de rezistenta la foc 12 m
- la cladirile civile cu grad III - IV  
de rezistenta la foc 15 m
- fata de marginea drumurilor carosabile 8 m

Distante minime între conductele de gaze si alte instalatii, constructii sau

obstacole subterane - normativ NTPEE - 2008 si STAS 8591/1-91.

Propunerile din PUZ nu afecteaza retelele de gaze existente care nu trebuie redimensionate sau extinse.

### **TELECOMUNICATII**

In toata zona exista retele ale operatorilor locali de fibra optica pentru telefonie, internet, televiziune.

Telefonia mobila se face wireless prin antene pe terasele blocurilor invecinate.

Investitia propusa se va racorda la reseaua aeriana de fibra optica existenta la cofret de bransament si de aici la apartamente in cazul locuintelor colective.

Exista de asemenea si optiunea racordarii individuale wireless prin antene parabolice pentru televiziune.

Racordarea investitiei nu afecteaza reseaua existenta si nici a investitiilor din zona luata in studiu.

### **GOSPODARIE COMUNALA**

In prezent reglementarea zonei propuse o face serviciul public de salubritate Craiova care va asigura colectarea deseurilor precum si transportarea acestora la depozitul centralizat de deseuri al orasului in baza unui contract încheiat cu fiecare proprietar de teren in parte.

Colectarea locuintelor colective se va face la platforma gospodareasca in incinta prevazuta cu recipiente de colectare selectiva imprejmuita cu gard si prevazuta cu sifon de pardoseala cu separator solide si punct apa pentru spalarea platformei.

## **3.8. PROTECTIA MEDIULUI**

Planul urbanistic zonal propune modificarea reglementarilor urbanistice ale zonei in sensul reanalizarii functiunilor si indicatorilor.

De asemeni se urmareste creerea cadrului legal pentru amplasarea in zona de functiuni compatibile cu P.U.G. 2000 in conditiile existente in prezent in teren si a tendintelor de dezvoltare imobiliara actuale.

Functiunile propuse nu sunt poluante, fiind comune in orice zona a orasului.

De asemeni nu produc nici-un dezechilibru intre existent si viitor, atat din punct de vedere urbanistic, cat si ca impact asupra mediului.

Nici-una din functiunile propuse (locuinte) nu sunt poluante, avand impact nesemnificativ asupra mediului.

Zona industriala existenta si mentinuta se refera la industrie usoara (producere paine de mici dimensiuni, depozitare usoara, de produse finite).

Odata cu construirea terenurilor private, in prezent libere, se vor amenaja si



spatiile verzi de incinta care vor mari suprafata existenta din acest moment a intregii zone, in special in incinte.

Prin conditiile de construibilitate se vor lua masuri pentru eliminarea surselor potentiale de poluare:

- Se vor preveni deversari accidentale de ape menajere la teren;
- Se vor folosi centrale termice ecologice conform directiva C.E.(condensatie);
- Se recomanda folosirea energiilor alternative:
  - o Panouri fotovoltaice;
  - o Panouri solare;
  - o Energie geotermala.
- Se vor colecta selectiv deseuri;
- Se vor amenaja spatii verzi in incinte;
- Se vor prevedea separatoare de hidrocarburi si solide la parcare;
- Se vor amenaja platforme gospodaresti cu containere ingropate.

### **3.8.1. Modul de asigurare a protectiei zonelor de locuit fata de zona de industrie mica si mijlocie si dotari de interes general**

Zona de mica industrie si mijlocie este amplasata pe fosta baza de productie a Directiei de drumuri si poduri unde se executau mixturi, confectii metalice, parapeti, semnalizare, intretinere si reparatii auto la utilaje cu atelierele mecanice aferente (tinichigerie, forja mecanica).

In prezent, zona a fost transformata in unitati de mica industrie alimentara (fabrica paine, lactate, pregatire mancare, catering), mica productie, accesorii mici casnice si stocare.

Toate aceste activitati nu genereaza zgomot si nici vibratii sau noxe in atmosfera.

Activitatea se desfasoara in spatii inchise care sunt si se propun a fi fonoizolante pentru a impiedica propagarea zgomotului.

Cladirile sunt dispuse spre latura de sud a terenului unde sunt la distanta de cladirile existente (locuinte), latura de nord unde exista curtea bisericii si slujbele se tin cand nu exista activitate in zona si cu cladire administrativa spre UTR 2.

Se vor prevedea totusi panouri antifonice  $H=2,5$  m pe limita de proprietate de est, partial sud si vest care vor fi fonoabsorbante si fonoreflectorizante.

Nu se vor propune activitati generatoare de zgomot, vibratii sau generatoare de poluanti in aer.

Industriile existente se vor dota cu filtre speciale pentru poluanti (abur, fum, gaze) creandu-se un cordon de protectie cu vegetatie inalta (plopi) la limita proprietatii.

### **3.8.2. Definirea clara a tipurilor de activitati permise a se desfasura in cadrul zonei UTR 4**

In UTR 4, conform P.U.Z. 231/2005 si conform cu situatia existenta, se propune industrie mica si mijlocie si dotari de interes general.

In prezent aici se afla spatii productie panificatie, spatii servicii diverse, reparatii, spatii stocare si depozitare.

Se vor permite urmatoarele activitati:

- Productie patiserie brutarie;
- Productie imbuteliere stocare produse alimentare - bauturi nealcoolice;
- Mici spatii servicii
  - o Croitorie
  - o Reparatii electrocasnice
  - o Mobilier
- Activitati birouri, depozitare, anexe;
- Curierat, distributie;
- Confectii accesorii casnice (mici obiecte mobilier).

Respectarea normelor privind normele de igiena si conditiile de viata a populatiei (conform Ministerului Sanatatii)

Amplasarea constructiei se va face tinanduse cont atat de orientare cat si de asigurarea insoirii conform normelor:

- Cladirile vor fi racordate la reseaua stradala de apa si canalizare asigurandu-se utilitatile necesare;
- Spatiile locuibile se vor conforma la prevederile legii locuintei;
- Nu se vor permite deversari la fose vidanjabile;
- Reziduurile menajere se vor colecta in recipiente standardizate selective si se vor colecta la serviciul de salubritate;
- Se vor amenaja in acest scop platforme gospodaresti cu containere ingropate;
- Se vor respecta normele de protectia mediului specifice locuintelor.

Asigurarea necesarului de suprafete de spatii verzi, plantatii de protectie si agrement

In zonele periferice constructiei si circulatiei de incinta se prevad spatii verzi care se vor planta cu perdele vegetale de protectie pentru a reduce cat mai mult impactul asupra zonei, atat ca imagine cat si ca protectie fonica.

In prezent teritoriul are zone de teren neamenajat sau nedelimitat care nu este plantat sau are vegetatie crescuta necontrolat.

Prin construirea pe suprafete neamenajate se vor realiza si spatii verzi care

vor contribui la suprafata necesara de spatiu verde.

Se vor respecta indicatorii prevazuti in P.U.Z. privind suprafetele de spatii verzi. Se vor intretine spatiile verzi existente (in zona bisericii).

#### Marirea gradului de confort prin dezvoltarea retelelor edilitare

Rețele edilitare sunt existente și necesită extindere și redimensionare pentru zona luată în studiu.

Pentru întreaga zonă studiată sunt necesare redimensionări ale tuturor rețelelor utilitare, avându-se în vedere previziunile privind dezvoltarea imobiliară a întregii zone fără investiții mari.

Mentionăm că rețelele din zonă au fost dimensionate și construite odată cu construcția de locuințe și extinsă la construcțiile ulterioare de după 1990, putând prelua un volum mare de utilizatori.

Mentionăm că prevederile prezentului P.U.Z. nu modifică semnificativ gradul de aglomerare față de P.U.G., ci doar parțial regimul funcțional aplicabil doar în cazuri restrânse și deci la număr mic de utilizatori (procentul P.O.T. fiind mic).

De asemenea cea mai mare parte a clădirilor existente sunt bransate la utilitățile zonei din partea de clădiri vechi, la str. Brestei sau ramificațiilor str. Erou Clăudiu Vulpoi, Nectarului, Albinelor.

### **3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

#### **3.9.1. Terenuri proprietate publica**

Domeniu public care include terenurile ocupate de carosabile, platforme pietonale, spații libere adiacente carosabilelor, precum și spațiile din jurul zonelor adiacente, consemnate conform plan vizat O.C.P.I.

#### **3.9.2. Terenuri proprietate privata a statului**

În zona luată în studiu nu există terenuri sau clădiri proprietate privată a statului sau a primăriei Craiova.

#### **3.9.3. Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice**

Domeniu privat al persoanelor fizice sau juridice care cuprinde suprafețele de teren proprietatea persoanelor fizice în cazul de față.

Domeniul privat este în constituit din:

- Suprafețe clădiri de locuit realizate în perioada 1945 – 1990 și cele începute după 1990 în zonă adiacentă fiind locuințe colective P+3;
- Suprafețele private neconstruite înregistrate conform plan vizat de O.C.P.I.

Investitia se realizeaza pe teren proprietate privata a persoanelor fizice.

#### **3.9.4. Obiective de utilitate publica**

Zona luata in studiu este in mare proportie cu locuinte individuale in stare mediocra construite dupa 1945 si dupa 1990 si partial P+3.

In afara de acestea mai exista in zona luata in studiu la frontul de la Str. Brestei si mici constructii provizorii cu destinatii comert (chioscuri) sau servicii pentru populatia zonei.

In consecinta in zona nu exista obiective semnificative de utilitate publica, fiind destul de mica investitia propusa, se poate considera ca nu exista obiective de utilitate publica ce pot fi luate in evidenta.

#### **3.9.5. Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori**

In urma analizei situatiei existente se constata ca nu sunt necesare reevaluari ale tramei stradale care ar impune exproprii si treceri in domeniul public al unor terenuri datorate profilurilor existente relativ mici in viitorul apropiat.

In aceste conditii in care nu se propun exproprii pentru utilitate publica si modificari de tipuri de proprietate si deci circulatia terenurilor este inexistentă.

Eventualele vanzari – cumparari intre proprietari privati nu modifica regimul juridic si nu determina o circulatie a terenurilor intre public - privat.

Situatia prezentata arata ce costuri vor cadea in sarcina autoritatilor locale domeniu public si dotarea tehnico – edilitare.

Toate acestea se vor executa in functie de programul de investitii al primariei si bugetul local.

#### **3.10. Gestionarea deseurilor menajere**

Zona fiind aproape in totalitate construita cu constructii de locuit individuale in regim P ÷ P+2, P+3, acestea colecteaza gunoiul menajer in incinta in pubele individuale sau la platforme gospodaresti in zona P+3.

Cu putin timp in urma s-a declansat actiunea de colectare selectiva pentru gospodariile individuale in saci plastic specializati pentru sticla, metal sau plastic.

Gunoiul menajer individual se preia prin sistemul de salubritate.

Se preconizeaza ca in cazul locuintelor private sa se amenajeze in incinta platforme mici prevazute cu sistem spalare si preluare la canalizare a apelor iar pubelele sa permita colectarea selectiva in cazul dotarilor (comert, servicii, birouri) se vor amenaja platforme gospodaresti cu colectare selectiva. Amplasamentele vor respecta normele ordinului 119/2014 al Ministerului sanatatii.

Platformele carosabile si parcarile vor fi prevazute cu separatoare hidrocarburi si solide.

Persoanele fizice sau juridice, proprietari si sau asociatiile de proprietari se obliga sa se doteze cu pubele specializate si sa incheie contracte cu serviciul pentru preluarea deseurilor iar pentru deseuri cu regim special se vor incheia contracte separate cu firme specializate in acest tip de deseuri.

### **3.11. Obiective propuse prin P.U.Z.**

In prezent, zona luata in studiu are destinatia locuinte P+2 maxim cu P.O.T. = 35% maxim si C.U.T. = 1,05 maxim conform P.U.G. dar in teren.

Exista si alte zone ce sunt reliefate in prezentul memoriu (servicii, depozitare, mica productie, locuinte colective, biserica).

In teren in str. Brestei exista locuinte mici cu P, P+1, P+2 dar si spatii comerciale mici individuale, dar mai ales la parterul locuintelor P+1 si P+2.

P.U.Z. – ul propus modifica functiunea zonei care ramane tot locuinte individuale dar si functiuni de interes public si dotari de interes general cu acelasi regim de inaltime P+2 maxim cu subsol tehnic, dar modifica indicatorii P.O.T. si C.U.T. dupa cum urmeaza:

P.O.T. propus = 42% maxim

C.U.T. propus = 1,26 maxim

Regim inaltime P+4 maxim

De asemeni se consemneaza functiunea de zona mixta locuinte si functiune de interes public si general.

Se permit spatii comerciale si servicii mici complementare zonei de locuit. se stabilesc aliniamentele si reglementari privind volumele si fatadele cladirilor viitoare.

## **4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE**

Planul urbanistic zonal are in vedere legalizarea situatiei reale din teren, care nu mai este in concordanta cu prevederile Planului urbanistic general, intocmit in urma cu 20 ani, care in urma evolutiei proprietatilor, au impus noi reguli de construire si noi functiuni aparute.

In acest caz consideram ca prevederile P.U.Z. se pot aplica pe o zona care prin planuri urbanistice de zona legal intocmite pot reglementa construirea in contextul evolutiei si cerintelor actuale.

Planul urbanistic zonal cuprinde si Regulamentul de urbanism care explica si detaliaza sub forma unor prescriptii (promisiuni - restrictii). Planul urbanistic zonal reactualizeaza situatia din teren.

Dupa aprobarea sa la nivelul Consiliului Local, Planul urbanistic zonal devine act de autoritate administrativa, asigurand conditiile materializarii propunerilor.

Desfasurarea in continuare a proiectarii are in vedere:

- aprobarea certificatelor de urbanism pentru construire;

- aprobarea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire.

Dupa avizarea de catre toti factorii interesati locali, Planul urbanistic zonal va fi aprobat de catre toti factorii interesati locali, Planul urbanistic zonal va fi aprobat de catre Consiliul Local al Municipiului Craiova.

Planul urbanistic zonal si Regulamentul Local, aprobate, capata valoare juridica, oferind instrumentele de lucru necesare administratiei locale pentru aprobarea etapelor urmatoare.

**Intocmit,**  
**Arh. Diaconescu M.**  
**Sef proiect,**  
**Arh. Ionescu R.**