

S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L.
Str. Unirii, nr. 196,
M un. Craiova, jud. Dolj

Obiect: ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE
STATIE DE DISTRIBUTIE CARBURANTI
Adresa: Calea Severinului, nr. 12, Mun. Craiova, Jud. Dolj
Beneficiar: S.C. CIVITAS PSG S.R.L.
prin reprezentant CHIRITESCU VALENTIN DANIEL
Sediul: b-dul Gheorghe Chitu, nr. 10, Mun. Craiova, Jud. Dolj
Proiect: nr. 83/2014
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.	POTENTIAL 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	4
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	5
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	7
3.6.	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	9
3.7.	PROTECȚIA MEDIULUI	9
3.8.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	10
4.	CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	10

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

II PIESE DESENATE

- Incadrare in teritoriu	nr. plansa: 1
- Incadrare pe suport aerofotografic	nr. plansa: 1a
- Situatia existenta	nr. plansa: 2
- Reglementari urbanistice	nr. plansa: 3
- Profile caracteristice ale strazilor	nr. plansa: 3a
- Reglementari - echipare edilitara	nr. plansa: 4
- Proprietatea asupra terenurilor	nr. plansa: 5
- Propunere mobulare urbanistica	nr. plansa: 6

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Denumirea lucrării:** *ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE STATIE DE DISTRIBUTIE CARBURANTI*
- **Adresa:** Calea Severinului, nr. 12, Mun. Craiova, Jud. Dolj
- **Beneficiar:** *S.C. CIVITAS PSG S.R.L. prin reprezentant CHIRITESCU VALENTIN DANIEL*
- **Sediul:** b-dul Gheorghe Chitu, nr. 10, Mun. Craiova, Jud. Dolj
- **Proiectant:** S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L. – Arh. Stefarta Emilian
- **Data elaborării:** Noiembrie 2014

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrări de elaborare P.U.Z. constă în organizarea zonei studiate prin **restudierea zonelor functionale în vederea construirii unei statii de distributie carburanti.**

În cadrul planului urbanistic zonal se propun următoarele obiective principale:

- restudierea zonelor functionale precum si indicii urbanistici aferenti;
- organizarea structurii funcționale și a cadrului arhitectural-urbanistic;
- asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase pe termen mediu si lung a acestei zone avand relatii concrete cu vecinatatile si cu dezvoltarea intregului oras, pe principiile dezvoltarii 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;
- Plan Urbanistic Zonal aprobat cu HCL nr. 495/2011;
- Plan Urbanistic Zonal aprobat cu HCL nr. 497/2011;
- Ridicari topo în zona extrase din cadastrul Craiovei;
- Documentatie cadastrala pentru terenul studiat.

Alte surse de informații utilizate în cadrul planului urbanistic zonal sunt:

- Incadrare în teritoriu emisa 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 22.407,00 m² (2,24 ha) si este delimitata zona astfel:

- la Nord-Est – str. Toporasi
- la Nord-Vest – Alea de acces
- la Sud-Est – str. Tufanele
- la Sud-Vest – Calea Severinului

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

În ceea ce privește dezvoltarea specificăm faptul că în zona studiată se dorește realizarea unei stații de distribuție carburanți.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se situează în municipiul Craiova, în partea de Nord-Vest a localității.

Zona este cuprinsă între străzile Toporasi, Tufanele, Calea Severinului și o alee de acces către parcarile blocurilor.

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 mm;
- vânturi dominante pe direcția est - vest, reci iarna și calde și uscate vara.

• Condiții geotehnice

Teritoriul studiat se situează pe terasa (platforma) 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, zona ce este străbatută de o arteră principală a orașului, Calea Severinului.

• Căile de comunicație - situația existentă

Circulația principală din zona studiată se desfășoară pe Calea Severinului, cu spațiu verde median și linie de tramvai, dezvoltată pe direcția Nord-Vest - Sud-Est, strada de categoria II, cu îmbracaminte asfaltică, principală legătură dintre partea de Nord-Vest a orașului cu zona centrală. 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.

Alte străzi de pe care se face accesul la proprietăți sunt: str. Tufanele și str. Toporasi, ce au în prezent îmbracaminte asfaltică în stare relativ bună.

• Disfuncționalități

În urma analizei situației existente, nu reies disfuncționalități în ceea ce privește circulațiile din zona studiată.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

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

Principalele funcțiuni - prezente în teritoriul studiat sunt:

- zona de locuințe colective cu regim mare de înălțime;
- zona instituii și servicii publice;
- zona mixta de locuințe și servicii de interes general;
- zona spații verzi;
- zona de comunicație rutieră și amenajări aferente.

Zona de locuințe colective cu regim mare 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 0,33 Ha.

Zona de instituii și servicii publice, este în prezent marcată conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 23/2000 și prelungit cu HCL nr. 37/2013. Aceasta zonă totalizează o suprafață de 0,27 Ha.

Zona mixta de locuințe și servicii de interes general, este în prezent marcată conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 495/2011 cu regim maxim de înălțime P+2. Aceasta zonă totalizează o suprafață existentă de 0,09 Ha.

Zona spațiilor verzi este reprezentată de zonele spațiilor verzi publice cu acces nelimitat având destinația de fasii plantate și totalizează o suprafață de 0,26 Ha.

Zona de comunicație rutieră și amenajări aferente este reprezentată de partea carosabilă de terenul aferent pentru amenajări pietonale, totalizând o suprafață de 1,29 Ha.

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

Fondul construit din zona studiată se compune din 2 construcții cu destinația de locuințe individuale P+1 și P+1+M inclusiv anexe, o construcție cu destinația de comert, 2 construcții D+P+7 și P+8 - locuințe colective precum și o construcție de instituii publice (SIF Oltenia).

- **Aspecte calitative**

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

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

Zona dispune în prezent de spații cu destinație de servicii, cu spații comerciale de mici dimensiuni.

Asigurarea cu spații verzi se rezolvă prin existența în interiorul proprietăților private precum și spațiul verde median existent adiacent Calea Severinului și str. Tufanele, precum și în zona locuințelor colective.

- **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.

- **CANALIZAREA**

Zona dispune de rețele de canalizare, iar canalizarea apelor menajere uzate s-a rezolvat prin racordarea la rețeaua de canalizare a orasului existentă în zona.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

În zona există posturi de transformare și este asigurată alimentarea cu energie electrică a construcțiilor existente.

- **TELECOMUNICAȚII**

Zona dispune de rețele de telecomunicații.

- **ALIMENTARE CU CALDURA**

În zona pentru construcțiile de locuințe mici, încălzirea spațiilor se face cu centrale termice proprii, iar pentru construcțiile de locuințe cu regim mare de înălțime se face de la agentul termic al orasului.

- **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

În zona există rețea de alimentare cu gaze naturale.

- **GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

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

- **PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI**

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

2.8. PROBLEME DE MEDIU

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

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Planul urbanistic zonal are ca principal obiectiv reorganizarea zonei luate în studiu în vederea realizării unei stații de distribuție carburanți.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Investiția ce a generat documentația P.U.Z. este o stație de distribuție carburanți ce se va amplasa la următoarele distanțe față de construcțiile învecinate:

- la 17,85 ml față de Bl. 311 situat în partea de Nord-Vest;
- la 22,20 ml din magazin, la 21,50 ml din pompe și la 32,08 ml din Skid până la clădirea S.I.F. Oltenia (birouri) situat în partea de Nord-Est;
- la 23,25 ml față de axul străzii Tufanele;
- la 36,05 ml față de axul str. Calea Severinului;

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 si prelungit cu HCL nr. 37/2013 zona studiata este incadrata in urmatoarele subzone functionale:

- zona de locuinte colective cu regim mare de inaltime - P+3...10 cu P.O.T. = 20,00 % si C.U.T. = 2,20.
- zona functiuni complexe de interes public si servicii de interes general cu P.O.T. = 70,00 % si C.U.T. = 4,00.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Plantațiile existente pe Calea Severinului si str. Tufanele vor fi pastrate si intretinute pentru asigurarea spatiilor verzi din zona studiata, iar plantațiile ce prezinta material arboricol din zona studiata vor fi mentinute si intretinute.

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 locuințele existente în zonă.

În zona nu se reglementează noi strazi, trama stradala existenta fiind compusă din străzi de categoria a II-a - Calea Severinului si str. Tufanele si de categoria a III -a - str Toporasi si Aleea de acces.

Accesul la statia de distributie carburanti se va face din Calea Severinului, iesirea va fi in strada Tufanele.

• 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) strada de categoria a II-a - de legatura cu 4 benzi de circulație conform profil tip 1 pentru Calea Severinului: limita de constructibilitate de 25,00 m la Sud-Vest si de 27,00 m la Nord-Est, limita de aliniament de 19,00 m.
- b) strada de categoria a II-a - de legatura cu 4 benzi de circulație conform profil tip 2 pentru str. Tufanele: limita de constructibilitate de 19,50 m la Nord-Vest si de 20,00 m la Sud-Est, limita de aliniament de 14,50 m la Nord-Vest si de 14,00 m la Sud-Est.
- c) strada de categoria a III-a - colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 3 pentru str. Toporasi: limita de constructibilitate si de aliniament de 9,00 m la Sud-Vest si de 9,50 m la Nord-Est.
- d) strada de categoria a III-a - colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 4 pentru Aleea de acces: limita de constructibilitate de 9,00 m la Nord-Vest si de 8,00 m la Sud-Est, limita de aliniament de 7,50 m la Nord-Vest si de 8,00 m la Sud-Est.

• Transportul în comun

În prezent în zona studiată există trasee de transport în comun pe Calea Severinului.

- **Parcaje și garaje**

În cazul zonei destinate construcției de locuințe se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare / garare pe loturile proprii în cazul locuințelor individuale, iar pentru locuințele colective sunt asigurate parcuri în zona studiată.

- **Intersecții**

În cadrul zonei studiate, intersecțiile sunt:

- a) intersecție între strazi de categoria II-a dintre Calea Severinului cu str. Tufanele, aceasta intersecție este semaforizată.
 - b) intersecție între strazi de categoria II-a și a III-a dintre str. Tufanele cu str. Toporasi, aceasta intersecție este nesemaforizată.
 - c) intersecții între strazi de categoria a III-a ce vor fi amenajate cu racordare circulară având, atât pentru intrare cât și pentru ieșire la virajul de 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 zona nu se prevăd noi semaforizări cu semnale luminoase, intersecțiile vor fi reglementate cu semne de circulație STOP.

În cazul în care fluxul de circulație nu poate fi asigurat cu aceste reglementări, se vor amplasa semnale luminoase, în baza unui studiu de trafic amanunțit.

Practic se impune semnalizarea luminoasă la intersecții, în cazul când circulația depășește 6 - 7 vehicule pe minut, respectiv 400 vehicule pe oră și bandă de circulație.

- **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 având în vedere că zona este parțial construită.

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 reglementare zonei astfel ca în zona studiată vor coexista și colabora:

- zona de locuințe colective cu regim mare de înălțime;
- zona de instituții și servicii de interes general;

- zona mixta de locuinte si servicii de interes general;
- zona spatii verzi;
- zona de comunicatie rutiera si amenajari 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 locuinte colective cu regim mare de inaltime**

Zona de locuinte colective cuprinde zona locuințelor P+3...10 etaje si totalizeaza o suprafata reglementata de 0,30 ha. In aceasta zona sunt permise si functiuni complementare cum ar fi servicii de mica importanta amenajate in incinta blocurilor.

In cadrul prezentului P.U.Z. sunt prezente urmatoarele subzone functionale avand urmatoare caracteristici:

- **LI 1:** POT maxim 20%, CUT maxim = 2,20 si regim de inaltime maxim P+3...10.

• **Zona de institutii si servicii de interes general**

Zona institutiilor si serviciilor de interes general este alcatuita din terenuri pe care se pot realiza constructii financiar-bancare, constructii de birouri, constructii de sanatate precum si constructii avand caracter general (spatii comerciale, statii de distributie carburanti, frizerii, etc), avand o suprafata reglementata de 0,28 ha.

In cadrul prezentului P.U.Z. sunt prezente urmatoarele subzone functionale avand urmatoare caracteristici:

- **IS 1:** POT maxim 40%, CUT maxim = 4,00 si regim de inaltime maxim P+8;

• **Zona mixta de locuinte si servicii de interes general**

Zona mixta de locuinte si servicii de interes general este alcatuita din terenuri pe care se pot realiza locuinte si servicii (spatii comerciale, spatii birouri, spatii de alimentatie publica) si totalizeaza o suprafata reglementata de 0,09 ha.

In cadrul prezentului P.U.Z. sunt prezente urmatoarele subzone functionale avand urmatoare caracteristici:

- **ZM - LS 1:** POT maxim 42%, CUT maxim = 1,26 si regim de inaltime maxim P+2.

• **Zona spatii verzi**

Zona spatiilor verzi este reprezentanta de zonele spatiilor verzi publice de folosinta specializata avand destinatia de culoare de protectie fata de infrastructura tehnica, existente si mentinute adiacente Calea Severinului si str. Tufanele, precum si din zona locuintelor colective si totalizeaza o suprafata reglementata de 0,09 ha.

• **Zona de comunicare rutiera si amenajari aferente**

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

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

• BILANȚ TERITORIAL

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	HA	%	HA	%
1. LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0,33	14,73	0,30	13,39
din care:				
Zona locuinte colective cu regim mare de inaltime	0,33	14,73	0,30	13,39
2. INSTITUTII SI SERVICII	0,36	16,07	0,37	16,52
din care:				
Zona institutii si servicii de interes general	0,27	12,05	0,28	12,50
Zona mixta locuinte si servicii de interes general	0,09	4,02	0,09	4,02
3. CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT	1,29	57,59	1,31	58,48
din care:				
Circulatii rutiere	0,89	39,73	0,92	41,07
Circulatii pietonale	0,40	17,86	0,39	17,41
4. ZONA SPATII VERZI	0,26	11,61	0,26	11,61
TOTAL IN INTRAVILAN	2,24	100,00	2,24	100,00

• INDICI URBANISTICI

Principalii indici urbanistici maximi propuși pe zone funcționale sunt:

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zona de locuinte colective cu regim mare de inaltime		
LI 1	20%	2,20
Zona de institutii si servicii de interes general		
IS 1	40%	4,00
Zona mixta de locuinte si servicii de interes general		
ZM - LS 1	42%	1,26

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Nu este cazul dezvoltării echipării edilitare, deoarece toate imobilele sunt racordate la utilitățile existente în zona, iar construcția propusă nu modifică necesarul de rețele edilitare existente.

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 PUZ se va respecta Regulamentul General de Urbanism art. 34, anexa 6 ce prevede următoarele valori minime de spații verzi astfel:

1) 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.

2) 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 zona.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

• IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL

o Terenuri proprietate publică

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

o Terenuri proprietate privată a primăriei

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

o 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 DETINATORI

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

Costurile ce vor fi suportate de investitorul privat constau în racordarea la utilitățile existente în zona precum și amenajarea acceselor de la proprietate în Calea Severinului și str. Tufanele.

Nu sunt prevăzute costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale în ceea ce privește prezenta documentație.

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 studiată.

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

Planul urbanistic zonal cuprinde și Regulamentul de urbanism care explică și detaliază sub forma unor prescripții (permisiuni - restricții) Planul urbanistic zonal în vederea aplicării acestuia.

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

Desfășurarea în continuare a proiectării are în vedere:

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

După avizarea de către toți factorii interesați locali, Planul urbanistic zonal va fi aprobat de către toți factorii interesați locali, Planul urbanistic zonal va fi aprobat de către Consiliul Local al municipiului Craiova.

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

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

Intocmit,
Arh Stefarta Emilian