



<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. 1790/2017**

**PLAN URBANISTIC DE ZONA**

**BENEFICIAR:  
CAIMAC MIHAELA**

**RECONSIDERARE FUNCTIONALA A ZONEI  
AFERENTE B-DUL DACIA, NR. 60E SI STR.  
FAGARAS 61 I**

## **MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

**Denumirea lucrarii:** „RECONSIDERARE FUNCTIONALA A ZONEI AFERENTE BD. DACIA, NR. 60E SI STR. FAGARAS, NR. 61 I”.

**Beneficiar:** CAIMAC MIHAELA, STR. SPANIA, NR. 17, CRAIOVA

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

**Data elaborarii:** august 2017

#### **1.2. OBIECTUL LUCRARIII**

Obiectul lucrarii „ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU REGIM DE INALTIME D+P+2+M CU DESTINATIA APARTAMENTE” consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale si tehnice din

zona B-dul Dacia, nr. 60E, 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 cladirii luate in studiu.

Se ia in considerare si frontul existent la aleea de acces carosabila cat si cel din parcul Cornitoiu.

De asemeni se tine cont si de frontul alaturat cu cladiri, cu precadere vechi cu blocuri cu destinatia locuinte si cu regim de inaltime 4 – 8 nivele.

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;
- Respectarea hotararii instanței cu privire la anulara prevederilor vechiului P.U.Z. Zona Cornitoiu.

### **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.
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 504/2007

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 proiectantul a mai consultat: legile, STAS-urile si normativele aflate in vigoare.

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

## **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Zona studiată a fost reglementată în P.U.Z.-ul aprobat cu H.C.L. 504/2007 care a luat în studiu fostul parc Cornitoiu, schimbând destinația în zona constructibilă.

Pe terenurile care au generat P.U.Z. a fost prevăzută în P.U.Z. anterior, aprobat cu H.C.L. 504/2007, o zonă carosabilă.

În urma sentinței nr. 1232/2009 s-a anulat parțial H.C.L. 504/2007 în sensul excluderii din P.U.Z. a străzii care afectează cele două terenuri și obligă Primăria Municipiului Craiova să emită un nou certificat de urbanism.

În aceste condiții, prin noul certificat de urbanism emis se condiționează prin întocmirea unui plan urbanistic de zonă care să reglementeze condițiile de constructibilitate.

Cele două zone adiacente „ZM3” și „ZL8” au regim de înălțime maxim P+6.

Zonele au fost ocupate cu construcții în procentaj mic și cu un nivel redus de înălțime, circa P+3 ÷ P+4.

Construcțiile s-au executat după anul 2007, fiind destul de unitare ca expresie arhitecturală.

Considerând structura urbanistică a zonei cu destinația dominantă locuințe, prezenta documentație propune aceeași destinație.

Se subliniază că în urma P.U.Z. din 2007 s-a schimbat și situația proprietăților și că tendințele de dezvoltare imobiliară.

Actuala documentație nu modifică funcțional zona studiată, ci doar configurația spațială a zonei.

## **2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Zona studiată se situează în Municipiul Craiova, în zona fostului parc Cornitoiu care a fost inițiat în anii 1984 – 1985 odată cu extinderea cartierului Craiova Nouă pe zona fostului cartier „Valea Gangului”.

Zona are următoarele vecinătăți:

- La nord – alee carosabilă blocuri;
- La sud – teren proprietate privată rezultat din dezmembrări;
- La est – proprietate privată nr. cad. 201826;
- La vest – teren proprietate privată nr. cad. 43949/2007.

## **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

### **2.3.1. Relief**

Zona studiata are o declivitate pe directia nord – sud pornind de la cota 104,99 pana la cota 100,59 (minim) la fosta strada fagaras, actual propus carosabil prin P.U.Z.

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

### **2.3.2. 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.

### **2.3.3. Conditii geotehnice**

Cota absoluta a zonei este cuprinsa intre 104,99 – 104,79 m, cu crestere catre piciorul terasei superioare (la nord – estul zonei).

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.

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 inalta a orasului (zona de nord).

### **2.3.4. 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.

## **2.4. CIRCULATIA**

### **2.4.1. Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere existente**

Zona studiata este la medie distanta de zona centrala a orasului legata cu artere de circulatie importante doar la nord si nu adiacent zonei, cu alaturat.

Altfel exista:

- La nord
  - Alaturat zonei studiate str. C-tin Brancoveanu pe directia est – vest;
  - Adiacent zonei – carosabil de incinta la blocurile aflate pe latura de nord.
- La sud
  - Fosta str. Fagaras propusa si in P.U.Z. aprobat ca strada categoria a III – a.
- La est
  - In zona exista strada categoria a II – a, Amaradia, si B-dul Decebal de categoria I – a.

Atat aleea carosabila de incinta, cat si traseul fostei strazi Fagaras au o circulatie redusa, deserving doar accese de incinta si nu traficul regulat al zonei preluat in principal de str. C-tin Brancoveanu.

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

Trama carosabila este reprezentata prin strazi perimetrare in interiorul zonei luate in studiu, neexistand circulatii carosabile ale structurii urbane, ci doar carosabile de incinta si de legatura cu spatiile de parcare.

Traseele principale din zona sunt:

- La nord – str. Brancoveanu si carosabil incinta;
- La est – B-dul Decebal cu acces din carosabil incinta;
- La vest – nu exista si nu se propun carosabile;
- La sud – fostul traseu al strazii Fagaras propus strada prin P.U.Z.

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

Categoria strazilor

- La nord
  - In zona str. Brancoveanu categoria III cu o banda pe sens, spatiu verde 1 m si trotuar 2 m;
  - Carosabil incinta categoria III cu o banda pe sens, trotuare 1,5 m.
- La sud
  - Fost traseu str. Fagarasi propus in P.U.Z. aprobat, categoria III cu o

banda pe sens, spatiu verde 1 m si trotuar 2 m.

- La vest
  - Nu exista si nu se propun carosabile.
- La est
  - B-dul Decebal – categoria I cu acces din carosabil incinta.

### **2.4.3. Transportul in comun**

In zona luata in studiu nu exista transport in comun si nici pe str. Constantin Brancoveanu.

Cea mai apropiata retea de transport in comun exista pe B-dul Dacia aflata in apropiere pe latura de est.

### **2.4.4. Parcari**

Pentru parcare a autovehiculelor in stationare, zona (incinta) dispune de spatii suficiente.

Atat in zona luata in studiu cat si in zona limitrofa au parcari colective specifice locuintelor colective in special la blocurile anterioare anului 2000.

Locuintele colective construite ulterior au fost aprobate conform regulamentului privind locurile de parcare.

Modificarea structurii volumetrice va duce la stabilirea unui nou regim de inaltime al zonei si va lua in considerare si rezolvarea parcajelor, exclusiv in incinta conform regulamentului.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

### **2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor din zona. Relationari intre functiuni**

Principalele functiuni prezente in teritoriul studiat sunt:

- zona circulatiei carosabile cuprinde arterele existente (str. Constantin Brancoveanu, alee carosabila) dar si aleile si parcajele carosabile de incinta (zona studiata) existente si accesul existent in prezent nemodernizat pe traseul fostei strazi Fagaras care se propune a fi reglementat ca dimensiuni si traseu pentru a fi realizat in viitor;
- zona circulatiei pietonale;
- zona spatiilor verzi (propuse) in incinta si cele existente in zona;
- spatii verzi in incinta luata in studiu atat in terenurile private, cat si in terenurile proprietatea Primariei Craiova (zona blocuri alaturata).

Aceste zone sunt in compatibile cu destinatia zonei propusa prin P.U.Z. fiind

subfuncțiuni componente ale zonei de locuit și de funcțiuni complexe (hotel existent, spații comerciale la parterul blocurilor) sau funcțiuni complexe.

**Zona circulației carosabile** cuprinde suprafețele carosabilelor existente și neamenajate.

Zona luată în studiu în actualul P.U.Z. este delimitată pe două laturi de carosabile (alee carosabilă de incintă și traseu str. Făgărași).

Din analiza situației existente nu rezultă necesitatea creerii sau intervenției asupra carosabilelor existente și propuse, acestea asigurând fără probleme traficul din zona.

De asemenea carosabilele existente și propuse asigură și accesul în toate terenurile (și clădirile) existente și propuse prin P.U.Z. și în aceste condiții nu sunt necesare nici alte carosabile, nici intervenții asupra profilelor transversale ale carosabilelor propuse în planul urbanistic aprobat și menținute în actualul P.U.Z.

**Zona spațiilor verzi** este reprezentată de suprafața spațiilor verzi existente și cele ce se vor reabilita conform P.U.Z.

Prezentul P.U.Z. nu intervine asupra suprafeței existente de spații verzi ci o mărește prin prevederea de spații verzi în incinte care până la aprobarea P.U.Z. sunt terenuri neorganizate.

**Zona circulației pietonale** este adiacentă carosabilelor și platformelor din incinta zonei luată în studiu.

Așa cum am arătat, planul urbanistic nu modifică profilele stradale și nu propune noi străzi față de cele aprobate, urmând a se reduce suprafața carosabilă prin hotărârea definitivă a instanței.

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

Fondul construit din zona studiată este majoritar locuințe colective cu regim de înălțime peste P+3, cele mai multe fiind P+4 ÷ P+8 în zona adiacentă.

Zona luată în studiu este foarte puțin construită, existând doar un imobil P+3.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

### **2.6.1. Alimentarea cu apă - Canalizarea apelor uzate și pluviale**

În zona există rețeaua strădală atât ca apă cât și ca, canalizare doar la aleea carosabilă pe latura de nord.

Planul urbanistic nu propune extindere de rețea de apă și canalizare, consumurile prognozate pentru investițiile viitoare și posibile, urmând a fi preluate de existent până la realizarea viitoarei străzi pe traseul străzii Făgăraș.

### **2.6.2. Alimentare cu energie electrică**

In zona studiata exista retea de distributie a energiei electrice a C.E.Z., atat la 220V, cat si la 380V care alimenteaza blocurile de locuinte, aflate la nordul zonei.

Investitiile viitoare (locuinte colective) in numar mic nu au puteri solicitante mari.

In aceste conditii nu este necesara redimensionarea retelei C.E.Z. existenta pe latura de nord si la str. Constantin Brancoveanu.

#### Retea iluminat

Exista retea de iluminat public la carosabilul de incinta de pe latura de nord la viitoarea strada pe latura de sud (fosta str. Fagaras), iluminatul se va realiza ulterior odata cu strada.

### **2.6.3. Telecomunicatii**

In zona exista retea Romtelecom in zona de blocuri de nord, numarul de abonati fiind mic, in special pe str. Constantin Brancoveanu unde sunt abonati privati. In conditiile actuale insa se utilizeaza mai mult telefonie mobila, nu se propune extindere sau retea noua Romtelecom.

### **2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale**

Pe laterala zonei exista retea de gaze atat de medie presiune cat si de presiune redusa (casnica). Consumul suplimentar preconizat este strict casnic si nu impune divesificarea sau redimensionarea retelei existente. Pe alea carosabila existe retea care la care se pot bransa consumatorii viitori.

### **2.6.5. Alimentarea cu energie termica**

In zona studiata exista retea de termoficare cu agent secundar in zona blocurilor.

Destinatia propusa prin P.U.Z. nu are in vedere consumatori de agent termic de la termoficare, fiind locuinte colective ce se incalzesc de la centrale termice cu gaze individuala de apartament cu contorizare.

## **2.7. 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 terenul era prevazut sa fie parc partial executat:

1. La data intocmirii P.U.Z. (2007) nu se terminase procesul de restituire a



- terenului;
2. Investițiile în locuințe foste proprietate O.C.P.P. erau în curs de realizare (blocuri începute în anii 1989) în zona de blocuri;
  3. Între anii 1995 – 2016 s-au restituit terenuri pe care s-au construit diverse locuințe colective sau individuale în zona Cornitoiu;
  4. Pe teren au apărut în decursul anilor funcțiuni diverse (birouri, spații comerciale) care au schimbat structura zonei (în zona Cornitoiu);
  5. În zonele adiacente au apărut clădiri birouri;
  6. Expresia arhitecturală a noilor construcții este diferită de cea de înainte de 1989 caracteristică prin repetabilitate unei clădiri și a ritmului arhitectural, în special în zona de nord (blocuri str. Constantin Brancoveanu).

### **2.7.1 Soluții pentru diminuarea disfuncționalităților**

Prezentul P.U.Z. modifică reglementările existente privind P.O.T., C.U.T. dar păstrează funcțiunile existente.

Asa cum am mai arătat, principala disfuncțiune constă în existența în P.U.Z. aprobat în 2007 a unei străzi categoria III care este amplasată pe terenul care generează actualul P.U.Z.

Strada prevăzută în P.U.Z. aprobat este pe direcția sud – nord și face legătura între strada propusă în P.U.Z. pe traseul fostei străzi Făgăraș și carosabilul de incintă aferent blocurilor situate în nordul zonei studiate.

În conformitate cu hotărârea instanței definitive și irevocabilă nr. 1232/2009, planul urbanistic aprobat cu H.C.L. 504/2007 se anulează în parte în sensul de a exclude din P.U.Z. strada care afectează proprietatea și să oblige primăria să emită un nou certificat de urbanism.

În aceste condiții, pentru respectarea hotărârii instanței se întocmește prezentul P.U.Z. în condițiile de mai jos.

În egală măsură, pe lângă eliminarea străzii din P.U.Z.-ul aprobat se va păstra traseul carosabilului din nord și al viitoarei străzi din sud pentru a elimina disfuncțiuni ce ar apărea în urma unor corecții pe traseu necontrolate.

De asemenea se vor stabili regulile de construire ale viitoarelor investiții și accese corelate cu actuala configurare a carosabilelor.

### **2.7.2 Planul de acțiune privind implementarea investițiilor propuse**

După aprobarea P.U.Z. și încheierea investițiilor din zona (clădiri) se vor corela carosabilele din proprietăți private cu accesul carosabil major.

De asemenea se va trasa carosabilul propus (fosta str Făgăraș) în funcție de posibilitățile bugetare se va materializa strada și echiparea edilitară aferentă.

### **2.7.3 Categoriile de costuri**

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

In afara costurilor obiectivului de baza, in sarcina investitorilor cade 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 in proprietatea lor intra in sarcina investitorilor.

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

In sarcina autoritatii publice locale revine sarcina de a realiza infrastructura rutiera (carosabil, trotuare, spatii verzi) al carosabilului propus in sudul zonei studiate, pe traseul fostei strazi Fagaras, precum si pe viitor modernizarea aleii carosabile din nord in geometria stabilita prin P.U.Z.

Interventia se va realiza in functie de disponibilitatile bugetului local in conditiile in care numarul constructiilor va fi suficient pentru a justifica interventia.

### **C. Etapizarea investitiilor**

- I. Se vor realiza investitiile din zona.
- II. Se vor realiza exproprierea pentru eliberarea amplasamentului strazii.
- III. Se vor realiza lucrarile de realizare a retelelor edilitare.
- IV. Se vor realiza bransamentele.
- V. Se va intocmi documentatia pentru realizarea carosabilelor si organiza licitatia.
- VI. Se va trasa conturul si apoi se va realiza investitia.

## **2.8. PROBLEME DE MEDIU**

### **Impactul asupra mediului**

Zona studiata este in prezent zona cu functiunea locuinte colective (functiune dominanta), si functiuni complementare marginit pe doua laturi de strazi de diverse categorii, conform P.U.Z. aprobat.

Actualul P.U.Z. nu propune schimbarea destinatiei zonei ci doar reanalizarea structurii volumetrice in conditiile hotararii instantei.

Impactul asupra mediului este redus, avandu-se in vedere ca activitatea este nepoluanta iar zona se afla in intravilan cu locuinte colective si individuale.

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

In egala masura subliniem ca circulatia auto este nesemnificativa si nu afecteaza traficul major (str. Constantin Brancoveanu).

### **Relatia cadru natural – cadru construit**

Avandu-se in vedere ca ne aflam intr-o zona constuibila, putem afirma ca ne referim mai mult la cadrul existent format in principal din locuinte. Functiunea propusa va genera cladiri ce se vor integra mult mai bine in cel existent (cladiri de locuit) nu se propun activitati cu impact semnificativ asupra mediului.

#### Evidentierea riscurilor naturale

Zona fiind intravilana nu este cuprinsa in teritorii cu factori de risc natural.

Factorul de risc existent ce este luat in calcul este cel seismic. Cladirile vor respecta normativele in vigoare privind conformarea si dimensionarea cladirilor pentru zone cu grad seismic 7,5.

Nu exista risc de inundatii sau alunecari de teren, apele freactice sunt la mare adancime, fiind una din zonele mai inalte ale orasului.

#### Riscuri in sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare

Accesul in zona se face pe artere carosabile urbane neimportante, neexistand riscuri in sistemul cailor de comunicatii sau al izolarii.

Cladirile vor fi bransate la utilitatile din zona: apa, canalizare, gaze, electricitate si in acest sens mentionam ca nu exista riscuri de accidente ecologice.

Activitatea de locuit nu are reziduuri toxice poluante iar apele reziduale sunt menajere, neavand solide, grasimi sau substante toxice.

Nu se permit puturi forate sau fose vidanjabile iar gunoiul este strict menajer si se preiau de serviciu municipal de salubritate.

#### Existenta valorilor patrimoniale

Inaintea anilor 1950 zona a fost construita cu constructii de locuit individuale, fiind o zona saraca la marginea orasului numita „Valea Gangului”.

Dupa 1970, zona a fost expropriata si demolata. In anii 1980 a fost inceputa amenajarea unei zone de agrement numita "Parcul Cornitoiu,, care insa nu a fost decat inceputa si nefinalizata.

Zona a fost inglobata in cartierul Cornitoiu de unde provin si blocurile existente pe latura de nord.

De aici se vede ca in zona nu exista valori patrimoniale, cladirile existente fiind construite dupa anul 1970.

#### 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 „dormitor” cu blocuri de locuinte colective si locuinte mici individuale situata si excentric fata de zona centrala nu este atractiva pentru activitati turistice. De mentionat ca paraul Cornitoiu nu avea potential turistic, ca si parcul Cornitoiu, nu a avut valoare turistica, nefiind terminat.

## **2.9. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Planul urbanistic zonal propus are ca principal obiectiv reconversia volumetrica a zonei in scopul integrarii in cadrul construit existent conform hotararii de instanta.

O data cu restituirea terenurilor aflate in zona „parc Cornitoiu”, cei indreptatiti au recapatat fostele proprietati conform vechii configuratii a cartierului „Valea Gangului”.

Dorim a sublinia ca proprietatile au fost amplasate de-a lungul fostelor strazi din cartierul Valea Gangului (Fagaras, Muncitorului, Buciumului s.a.m.d).

In aceste conditii este normal ca atat mostenitorii, intru-cat despre ei este vorba, cat si despre actualii proprietari (cumparatori) sa doreasca folosirea terenurilor cat mai mult posibil.

Cat priveste proprietatii din zona luata in studiu, optiunea lor este folosirea terenurilor proprietate privata si desigur realizarea cailor de acces conform P.U.Z.

In acest sens mentionam actionarea in instanta a primariei de catre un proprietar pentru a obtine autorizatie de construire pe terenul ce face obiectul P.U.Z.

In aceste conditii se anticipeaza acordul populatiei la masurile propuse care va fi analizatin etapa de consultare si informare a publicului potrivit legii.

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

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

Zona de locuinte propusa spre reconsiderare este reprezentata prin terenurile mici proprietate privata aflate in zona parc Cornitoiu.

Studiul zonei coroborat cu cele adiacente zonei arata o functiune de locuit predominanta cu mici exceptii.

Din studiul efectuat asupra evolutiei zonei s-a constatat ca dupa restituirea unor terenuri s-au intocmit atat documentatii de urbanism, cat si de autorizatii de construire in conditiile reglementarilor existente pentru constructii de locuit colective cu regim de inaltime mediu.

Tot din studiul zonei se constata o unitate volumetrica la str. Constantin Brancoveanu prioritara la nivelul P+4, atat la constructiile mai vechi inainte de 1989 dar si dupa 1989 cu unele cladiri P+8.

Modificare statutului juridic al terenurilor precum si modificarea tendintelor in investitii sunt demonstrate analizand si faptul ca din 1998 si pana in prezent pe aceste terenuri s-au construit locuinte colective majoritar cu nivel pana la P+4.

Din documentatiile intocmite (P.U.Z., D.T.A.C.) se observa clar directia de dezvoltare imobiliara in zona, exceptie facand supermarket „Lidl” construit inainte de 2010.

Din nefericire, se observa o lipsa a investitiilor in functiuni complementarea

zonelor de locuit (spatii comerciale) si functiunilor de interes public (gradinite, scoli, farmacii). Unul din motive ar putea fi numarul inca mic de locuitori ai zonei.

Prezentele concluzii se refera la intreaga zona Cornitoiu, fiind insa valabila si pentru unitati de referinta mici.

La nivelul zonei poate fi totusi consemna supermarketul „Lidl” care este totusi excentric.

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

Nu putem face referinta la prevederile P.U.G. unde zona a fost „parc Cornitoiu”, schimbata in urma restituirii fostelor proprietati pe toata suprafata in zona de locuit conform P.U.Z. aprobat in 2007.

In aceste conditii ne vom referi la prevederile P.U.Z. din 2007, atat pentru intreaga zona, cat si pentru zona luata in studiu.

#### Zona luata in studiu

- Functiune – zona locuinte maxim P+6;
- P.O.T. = 25%;
- C.U.T. = 2,2
- Circuite carosabile:
  - o Carosabil de incinta, 1 banda pe sens, categoria III;
  - o Str. (fost traseu Fagaras), 1 banda pe sens si spatii verzi, categoria III;
  - o Strada relatia sud – nord, 1 banda pe sens si spatii verzi, categoria III (propusa pentru anulare).

#### Zona Cornitoiu

- Functiune dominanta – zona locuinte P+2 ÷ P+6;
- P.O.T. = 25 ÷ 40%;
- Trama stradala:
  - o strazi categoria III.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Planul urbanistic de zona studiaza revizuirea volumetriei unei zone afla in intravilanul municipiului intr-un cartier de locuinte colective maxim P+6 si in zona extinsa cartier locuinte P+4.

Cartierul nu este construit compact iar zona nu are un cadru natural, istoric sau cu valoare peisagistica.

Cadrul natural existent nu este semnificativ, nefiind plantat, in perioada de la abandonarea construirii parcului, zona a fost neglijata iar vegetatia a crescut haotic si nesupravegheata, in special arbusti si tufe.

In consecinta, in incintele private se vor pastra arborii semnificativi, defrisandu-se doar suprafetele construite si carosabilele.

Aceste caracteristici si recomandari sunt valabile pentru toata zona Cornitoiu in scopul valorificarii vegetatiei existente si a cadrului natural existent.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

#### **3.4.1. 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 circulatii din zona sunt:

##### Zona studiata

- Carosabilul din incinta blocurilor la nord;
  - Carosabilul pe fostul traseu al str. Fagaras;
- Nu exista alte carosabile aferente P.U.Z. in zonele alaturate P.U.Z. existent.
- Str. Constantin Brancoveanu – la nord;
  - Str. Amaradia – la est;
  - B-dul Decebal – la nord – est.

Prezentul P.U.Z. propune conform hotararii definitive a instantei, anulara carosabilului pe directia sud – nord.

Anulara acestei strazi nu aduce nici-o sporire a traficului, numarul de proprietati ramanand acelasi.

De altfel, traficul de acces se facea si in P.U.Z.-ul aprobat si in cel prezent pe cele doua carosabile de la nord si de la sud.

In consecinta, prezenta propunere nu afecteaza circulatia rutiera prin sporirea traficului.

#### **3.4.2. 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 defaectarile necesare pentru realizarea profilelor, continandu-se echilibrul intre necesar si posibilitati.

In functie de caracterul traficului s-a determinat categoria strazilor dupa cum urmeaza conform P.U.Z. aprobat in 2007:

- Carosabil de incinta blocuri pe latura de nord categoria III, o banda pe sens, spatiu verde si trotuar;
- Carosabil pe fost traseu str. Fagaras pe latura de sud, categoria III, o banda pe sens, spatiu verde si trotuar.

### **3.4.3. Transportul in comun**

Zona luata in studiu face parte din P.U.Z. Cornitoiu care este adiacent la strazile Constantin Brancoveanu, George Enescu, Amaradia.

Zona luata in studiu nu are nici-o strada pe care sa existe transport in comun.

In imediata apropiere exista str. Constantin Brancoveanu dar nici pe aceasta nu opereaza mijloacele de transport in comun.

Transport in comun exista doar pe strazile George Enescu (autobuze si microbuze) si pe str. Amaradia (autobuze si microbuze).

Pe str. Constantin Brancoveanu exista statii taxi.

Transportul spre zona centrala sau alte zone ale orasului (industrie, comerciale) se face doar pe strazile enumerate.

### **3.4.4. Parcaje si garaje**

Zona dispune de parcare amenajate pe domeniul public pentru blocurile facute inainte de 1989 dar si pentru cele facute in anii 2007 – 2017 existente.

Blocurile de locuit construite dupa anul 2008 au parcare in incinta proprie si respecta regulamentul conform pentru dimensionarea numarului locurilor de parcare.

Prevederile regulamentului aprobat cu H.C.L. 271/2008 se vor aplica in continuare pentru orice investitii ulterioare aprobarii P.U.Z. sau modificari ale cailor existente. Zona blocurilor la nord are parcare in spatiu printre blocuri.

### **3.4.5. Circulatia pietonala**

Strazile existente in zona si in zonele adiacente sunt prevazute cu trotuare partial separate cu spatii verzi si cu latimi conform legii drumurilor.

In conditiile existente si propuse, circulatia pietonala este dimensionata corespunzator si nu necesita restudieri sau redimensionari.

Materializarea in teren a fostului traseu al strazii Fagaras va tine cont de situatia existenta si va prevedea trotuare pe ambele laturi de 2 m, avandu-se in vedere ca aceasta va deveni principalul acces de distributie in interiorul zonei luate in studiu.

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

### **3.5.1. Zonificarea functionala**

Conform prevederilor P.U.G. zona luata in studiu prevedea o singura functiune: zona locuinte colective.

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

- a. Zona cu functiunea de locuinte colective care se va lua in considerare ca functiuni dominanta si se va completa cu functiuni

complementare zonei de locuit.

**b.** Zona circulatiilor carosabile reprezentata prin arterele adiacente si carosabilele de incinta existente (inclusiv plarforme parcare) care se completeaza cu materializarea traseului strazii Fagaras;

**c.** Zona ciculatiilor pietonale cu pietonalele arterelor si pe viitor adiacente traseului strazii Micsunele;

**d.** Zona spatiilor verzi in spatiul proprietatea Municipiului Craiova si in spatiile proprietatea persoanelor fizice si juridice.

Aceste zone sunt zone principale urmand a se construi si:

- zona spatii verzi;
- zona circulatii carosabile;
- zona circulatii pietonale.

### **Zona spatiilor verzi**

Zona luata in studiu dispune de spatii verzi existente, in crus de amenajare, prevazute. Spatiile verzi existente in mare parte sunt adiacente blocurilor vechi de dinainte de 2000.

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

Dupa terminarea investitiilor in curs si cele viitoare, se vor lua in calcul si actualele zone neamenajate, la nivelul zonei Cornitoiu s-a prevazut spatii verzi in zona centrala.

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

Zona este reprezentata de pietonalele existente ca carosabilul de incinta, fosta str. Fagaras, precum si accesele la intrarile existente si aleile pietonale dintre blocuri.

P.U.Z. nu propune modificari la zona circulatiilor pietonale si carosabile existente (latura de nord), dar propune fosta strada Fagaras la sud si anulara bretelei sud – nord existent in P.U.Z. aprobat conform hatararii de instanta.

## **3.5.2. Bilant teritorial**

0	Suprafete functionale	Existent		Propus	
		Suprafata mp	Procent %	Suprafata mp	Procent %
1	Suprafata circulatii pietonale si carosabile	450,0	5,4	1253,0	14
2	Suprafete construibile propuse locuinte	372,0	4,4	2844,0	34
3	Suprafate carosabile incinta	268,0	3,2	2132,0	26
4	Suprafete spatii verzi	680,0	8	2132,0	26



5	Suprafete spatii neamenajate	6592,0	79	0	0
7	<b>Total zona luata in studiu</b>	8362,0	100	8362,0	100

### 3.5.3. Indici urbanistici

Zona P ÷ P+2

P.O.T. = 40%

C.U.T. = 1,2 (fost 1,75) suprateran

Zona P+3 ÷ P+6

P.O.T. = 30% (fost 25%)

C.U.T. = 2,1 (fost 1,75) suprateran

## 3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Planul urbanistic zonal, propune revizuirea volumetrica a zonei in vederea crearii cadrului legal pentru amplasarea in zona de functiuni compatibile cu P.U.Z. intocmit in 2007 in conditiile situatiei investitiilor si a finantarilor posibile in acel timp.

Constructiile propuse conform noii structuri volumetrice nu produc nici un dezechilibru intre existent si viitor atat urbanistic cat si ca impact asupra mediului inconjurator existent, functiunea de locuinte colective si dotari complementare fiind nepoluanta.

Odata cu construirea terenurilor private, in prezent libere si neamenajate, se vor amenaja si alte spatii verzi care vor mari suprafata aferenta acestora.

Realizarea P.U.Z. se propune avandu-se in vedere ca activitatea ce se va desfasura (locuinte colective) are impact minim asupra mediului, luandu-se masuri pentru eliminarea surselor potientiale de poluare:

- Deversari ape menajere accidentale la teren si masuri ecologice;
- Centrale termice ecologice conform directiva C.F.;
- Folosirea energiilor alternative;
- Amenajarea de spatii verzi in incinta.

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 insuririi conform normelor:

- Cladirile vor fi racordate la reseaua stradala de apa si canalizare asigurandu-se utilitatile necesare;

- Spațiile locuibile se vor conforma la prevederile legii locuinței;
- Nu se vor permite deversări la fose vidanjabile;
- Reziduurile menajere se vor colecta în recipiente standardizate și se vor colecta la serviciul de salubritate;
- Se vor amenaja în acest scop platforme gospodărești.

#### Asigurarea necesarului de suprafețe de spații verzi, plantații de protecție și agrement

În zonele periferice construcției și circulației de incintă sunt prevăzute spații verzi care se vor planta cu perdele vegetale de protecție pentru a reduce cât mai mult impactul asupra zonei, atât ca imagine cât și ca protecție fonică.

În prezent terenul are zone de teren neamenajat sau nedelimitat care nu este plantat sau are vegetație crescută necontrolată.

Prin construirea pe suprafețe neamenajate se vor realiza și spații verzi care vor contribui la suprafața necesară de spațiu verde.

O realizare semnificativă va fi materializarea și marcarea fostei străzi Făgăras care va limita zona neamenajată, permițând plantarea unei suprafețe care în prezent este prăfuită și nămolosă datorită circulației auto și pietonale haotice și nedelimitate.

Se vor respecta indicatorii prevăzuți în P.U.Z.

#### Mărirea gradului de confort prin dezvoltarea rețelelor edilitare

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

Totuși pentru întreaga zonă Cornituiu sunt necesare extinderi ale tuturor rețelelor utilitare, avându-se în vedere previziunile privind dezvoltarea imobiliară accelerată a zonei.

Mentionăm că rețelele din zonă au fost dimensionate și construite odată cu construcția blocurilor de locuințe și extinse la construcțiile ulterioare înainte de 1989, putând prelua un volum mare de utilizatori.

Mentionăm că prevederile prezentului P.U.Z. nu modifică semnificativ gradul de aglomerare față de P.U.Z. – ul anterior, ci doar parțial regimul de înălțime aplicabil doar în cazuri restrânse și deci la număr mic de utilizatori și anularea unei legături carosabile.

De asemenea cea mai mare parte a clădirilor existente sunt bransate la utilitățile zonei din partea de nord în zona blocurilor vechi.

### **3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

#### **3.7.1. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil**

- a) Domeniu public care include terenurile ocupate de carosabile, platforme pietonale, spatii verzi adiacente carosabilelor, precum si spatiile din jurul blocurilor din zonele adiacente, consemnate conform plan vizat O.C.P.I.
- b) Domeniu privat al persoanelor fizice sau juridice care cuprinde suprafetele de teren proprietatea persoanelor fizice in cazul de fata.  
Domeniul privat este in constituit din:
- Suprafete blocuri de locuit realizate in perioada 1985 – 1994 si cele incepute inainte de 1989 in zona adiacenta;
  - Suprafetele aferente blocurilor care s-au realizat pe terenuri private dupa 2007;
  - Suprafetele private neconstruite inregistrate conform plan vizat de O.C.P.I.;
  - Suprafetele fostelor strazi (Valea Gangului) iar in zona studiata, fostul traseu al strazii Fagaras.

### **3.7.2. Obiective de utilitate publica**

Zona generala este preponderent zona de locuinte colective, partial zona locuinte individuale atat in zona studiata, cat si la nivelul intregii zone.

Trama stradala si utilitatile edilitare asigura necesitatile functionarii ale zonei luate in studiu nefiind necesare ale masuri suplimentare la nivelul zonei Cornitoiu sunt necesare extinderi ale tuturor retelelor.

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

In urma analizei situatiei existente se constata ca nu sunt necesare reevaluari ale tramei stradale care ar impune expropriari si treceri in domeniul public al unor terenuri.

In aceste conditii in care nu se propun expropriari pentru utilitate publica nu exista modificari de tipuri de proprietate si deci nici circulatia terenurilor.

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

Situatia prezentata arata ce costuri ce vor cadea in sarcina autoritatilor locale domeniu public si dotarea tehnico – edilitare nefiind modificata, deci fara expropriari.

La nivelul zonei Cornitoiu se impun inasa masuri pentru realizarea tramei stradale propuse prin P.U.Z. 2007 si implicit a retelelor de utilitati.

### **3.7.4 Gestionarea deseurilor menajere**

Cladirile existente locuinte colective in zona adiacenta sunt prevazute cu

platforme gunoi la camera gunoi de un se preia de serviciul de salubritate.

La locuintele colective cu P+4 nivele se vor prevedea fie acelasi sistem platforme gospodaresti cu spatii pentru gunoi menajer delimitate si prevazute cu pubele specializate pe tipul de deseuri menajere si instalatie de spalare platforma pubelelor.

In cazul locuintelor colective de mici dimensiuni imprejmuite, acestea vor avea in incinta pubele specializate pe tipuri de deseuri.

Amplasamentele acestora vor respecta normele ordinului 119/2014 al Ministerului sanatatii.

Proprietarii persoane fizice sau asociatiile de proprietari se vor dota ca pubele speciale pentru a fi preluate de serviciul salubritate si vor incheia contracte cu salubritatea de preluare a gunoiului menajer.

#### **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 de zona, intocmit in urma cu 10 ani, care in urma hotararii instantei si evolutiei proprietarilor, au impus noi reguli de construire.

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 in vederea aplicarii acestuia.

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

Prezenta documentatie respecta prevederile hotararii definitive si irevocabile a instantei privind anulara in parte a fostului P.U.Z.

Desfasurarea in continuare a proiectarii are in vedere:

- aprobarea certificatelor de urbanism pentru construire;
- aprobarea documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei 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.**