



CONSARH	
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	CF. R. 4940395

PROIECT NR. 1791/2017

PLAN URBANISTIC DE ZONA

**BENEFICIAR:
S.C. GATES INDUSTRIES S.A.
prin CIOCAN STANESCU CRISTIAN**

**REALIZARE ANSAMBLU REZIDENTIAL
FUTURE HOMES RESIDENCE**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: Plan urbanistic de zona - „Realizare ansamblu rezidential „Future homes residence””.

Beneficiar: S.C. GATES INDUSTRIES S.A., str. Dunarii, NR. 31B, comuna Podari, jud. Dolj.

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

Data elaborării: august 2017

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării „ELABORARE PUZ REALIZARE ANSAMBLU REZIDENTIAL – FUTURE HOMES RESIDENCE” consta in analiza si rezolvarea complexa a problemelor functionale si tehnice aparute in urma

solicitarii de construire a terenului din str. Calea Severinului, nr. 107E.

De asemeni se ia in considerare fondul existent construit in special la str. Calea Severinului, dar si la nordul proprietatii luate in studiu.

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. DE 5.

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;
- Situatiile proprietatii terenurilor in zona;
- Situatiile 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 proiectantul 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.Z.(Brestei Pelendava) aprobat cu H.C.L. nr. 375/2005 si U.T.R. L.M. 9.2.

Planul urbanistic de zona din anul 2005 a luat in considerare intreaga zona intre str. Brestei si Pelendava.

De atunci, zona actuala luata in studiu nu a suferit modificari si nici nu a fost construita sau solicitata pentru construire.

In ultima perioada interesul pentru constructia de locuinte, fie colective, individuale, a crescut si astfel zona a intrat in atentia dezvoltatorilor.

Analizand evolutia intregii zone putem constata urmatoarele:

- La est zona este construita cu unitati ecologice (R.A.T., C.E.Z.) de multa vreme si fara evolutii semnificative.
- La sud zona a fost construita cu locuinte individuale dar nu in numar semnificativ.
- La nord – zona nu a fost construita; fata de situatia initiala nu au aparut constructii.
- La est – zona s-au mentinut constructiile existente la nivelul anului 2005 si nu au aparut alte constructii.

In urma celor constatate se remarca tendinta de construire a zonei si deci o crestere usoara a interesului pentru aceasta zona.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

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

Zona este structurata adiacent str. Calea Severinului, principala poarta de acces in oras din intreaga zona rurala din vestul judetului care a aparut dupa 1945 cand zona a devenit zona industriala vest cu mari unitati industriale.

Zona luata in studiu are urmatoarele vecinatati:

- La nord – terenuri proprietate privata;
- La est – teren si constructii C.E.Z.;
- La vest – terenuri proprietate privata;
- La sud – cale acces drum exploatare DE 5.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. Relief

Zona studiata este orizontala cu cote de nivel osciland intre 86,60 si 86,45, complet nesemnificative.

La sud de zona se delimiteaza la DE 5 care se va mentine pe tot parcursul lui pana la str. Calea Severinului.

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 +11⁰C;

- 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 86,60 – 86,45 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 - vest) cu relatie spre vestul si nordul orasului.

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 vest str. Calea Severinului.

Altfel exista:

- La nord
 - La limita de zona studiata este alee betonata pe directia est – vest, de 3,5 m latime;
 - Adiacent zonei – pe latura de nord, teren liber de constructii.
- La sud

- Drum exploatare de 5m latime.
- La est
 - Nu exista carosabil adiacent.
- La distanta circa 250 m exista str. Calea Severinului categoria II cu trafic intens.

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, decat la sud de zona studiata (la limita).

Traseele principale din zona sunt:

- La nord – alee betonata alaturata zonei;
- La est – str. Calea Severinului;
- La vest – nu exista strada;
- La sud – drum exploatare.

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

Categoria strazilor

- La nord
 - Alaturat zonei – alee betonata carosabila 3,5 m latime;
- La sud
 - Drum exploatare 6,0 m , o banda pe sens, fara trotuare, nemodernizata.
- La vest
 - Nu exista carosabil in zona.
- La est
 - Nu exista carosabil in zona.

2.4.3. Transportul in comun

In zona luata in studiu este alaturata principalei artere spre vest care leaga zona urbana de cea rurala din vestul judetului Dolj pe directiile Filiasi – Targu Jiu - Severin.

In aceste conditii, in zona exista un transport in comun foarte intens, atat urban, cat si in exteriorul orasului, cu atat mai mult cu cat in zona exista numeroase unitati economice (zona industrială vest).

1) Calea Severin

Exista transport in comun cu autobuze dar si cu tramvaiul pe traseele urbane, dar si extraurbane (comuna Isalnita).

2.4.4. Parcari

Zona luata un studiu nu are parcari organizate pe str. Calea Severin, parcare facandu-se haotic pe carosabil sau trotuare.

Nici pe drumul de exploatare nu sunt existente parcari.

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

In spatiul in care se afla investitia de baza se propun parcari pentru viitoarele investitii.

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

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 (Calea Severinului) dar si aleile si parcajele carosabile de incinta (zona studiata) si drumul de exploatare DE 5 care se propune a fi strada categoria a III – a;
- zona circulatiei pietonale;
- zona spatiilor verzi (proapse) in incinta;
- spatii verzi in incinta luata in studiu atat in terenurile private, cat si in terenurile adiacente.

Aceste zone sunt in compatibile cu destinatia zonei propusa prin P.U.Z. fiind subfunctiuni componente ale zonei de locuit si de functiuni complexe (spatii comerciale la parterul blocurilor) sau functiuni complexe.

Zona circulatiei carosabile cuprinde suprafetele carosabilelor existente si neamenajate.

Zona luata in studiu in actualul P.U.Z. este delimitata pe o latura de carosabile (drum de exploatare).

Din analiza situatiei existente rezulta necesitatea creerii sau interventiei asupra carosabilelor existente si propuse, acestea fiind insuficiente pentru viitorul trafic.

De asemeni carosabilele existente si propuse vor asigura si accesul in toate terenurile propuse prin P.U.Z. si in aceste conditii sunt necesare alte carosabile si interventii asupra profilelor transversale ale carosabilelor propuse in planul urbanistic aprobat si mentinute in actualul P.U.Z.

Zona spatiilor verzi este reprezentata de suprafata spatiilor verzi si propuse prin P.U.Z.

Prezentul P.U.Z. nu intervine asupra suprafetei existente de spatii 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 modifică profilele stradale și propune noi străzi față de cele existente, urmând a se mări suprafața carosabilă existentă în prezent.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.

Fondul construit în zona studiată este inexistent.

În zonele alăturate există însă fond existent după cum urmează:

La est – construcții industriale și birouri C.E.Z.;

La sud – construcții de locuințe individuale mici și cu regim majoritar P – P+1

La vest – construcții individuale de mică importanță în regim parter;

La nord – nu există fond construit.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. Alimentarea cu apă - Canalizarea apelor uzate și pluviale

În zona nu există rețea strădală atât ca apă cât și ca canalizare.

Planul urbanistic propune extindere de rețea de apă și canalizare, consumurile prognozate pentru investițiile viitoare și posibile, urmând a fi preluate la realizarea viitoarei străzi pe traseul drumului de exploatare până la Calea Severinului.

2.6.2. Alimentare cu energie electrică

În zona studiată există rețea de distribuție a energiei electrice a C.E.Z., atât la 220V, cât și la 380V care alimentează atât zona industrială cât și zona construită în sudul zonei luată în studiu.

Investițiile viitoare vor fi prevăzute cu panouri fotovoltaice care vor asigura 70% din necesarul zonei.

În aceste condiții nu este necesară redimensionarea rețelei C.E.Z. existentă pe latura de sud la drum exploatare și nici la Calea Severinului unde există rețeaua de medie și înaltă tensiune care alimentează zona industrială.

Retea iluminat

Există rețea de iluminat public la carosabilul pe latura de sud la drum exploatare pe latura de est la str. Calea Severinului cu iluminat puternic.

Iluminatul de incintă se va realiza cu corpuri de iluminat independente energetic cu celule fotovoltaice.

2.6.3. Telecomunicatii

In zona nu exista retea Romtelecom, aceasta fiind doar la Calea Severinului, in special pentru persoanele juridice si cuplata cu retea net a Telekom.

In conditiile actuale, viitorul cartier se va cupla la reseaua net si telefonie mobila Wireless.

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

Atat in intreaga zona, cat si in zona luata in studiu, nu exista retea de gaze care este doar la str. Calea Severinului.

Necesarul de gaze pentru investitia luata in studiu este 0, atat incalzitul, cat si gatitul facandu-se electric cu 80% curent furnizat de panourile solare sau de centrale geotermale cu inversie energetica.

2.6.5. Alimentarea cu energie termica

Zona nu are retea de termoficare si nici nu se propune pentru zona luata in studiu.

De altfel, tendinta actuala este de a se aplica fie centrale termice individuale de apartament, fie de unitate de locuit (cu mai multe apartamente).

Incalzirea se propune a se face electric cu panouri fotovoltaice iar apa calda cu panouri solare cu tuburi.

In timpul iernii se vor folosi centrale geotermale.

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 care partial au fost inlaturate prin planul urbanistic de zona din anul 2005. Totusi evolutia imobiliara si tendintele au facut ca si acestea sa necesite modificari si revizuii ale reglementarilor.

1. La data intocmirii P.U.Z. (2005) nu se terminase procesul de restituire a terenului;
2. In mare parte frontul la Bd. Nicolae Romanescu a fost construit cu locuinte de mici dimensiuni cu caracter individual.
3. Dupa anii 1960 in zona au fost construite cladiri cu caracter industrial si cu caracter de sedii administrative (C.E.Z., R.A.T.).
4. In spatele frontului la str. Calea Severinului au fost construite numeroase zone industriale economice.
5. Dupa anul 2000 au aparut investitii private, in special in domeniul industrial si servicii de tip productii, servicii, in special cele de trafic si spatii comerciale, in special la str. Calea Severinului.

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

- Locuinte mici si rudimentare specifice zonei periferice;
- Dotari cu expresie moderna in general tip industrie sau administratie si servicii la str. Calea Severinului.

Toate acestea conduc la structura amorfa si discontinua a intregii zone adiacente str. Calea Severinului.

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 functionale in fondul construit.

De asemeni se remarca un front la str. Calea Severinului compus din cladiri industriale in conditiile unei artere de tranzit intens cu trei benzi pe sens.

In acest sens, prezentul P.U.Z. propune regimul de inaltime maxim S+P+3+M maxim cu P.O.T. = 30% pentru toata zona.

P.U.Z. propune zone de locuinte colective S+P+3+M maxim combinate cu zone locuinte individuale S+P+1+M in incinta unui cartier ce se va realiza in etape, pastrand aceleasi reglementari.

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 locuinte si a circulatiilor de parcuri din incinta.

Se va corela redimensionarea DE 5 cu celelalte zone deservite de acesta la str. categoria III – a.

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 in infrastructura rutiera (carosabil, trotuare) spatii verzi pe traseul drumului de

exploatare care va prelua si investitiile private si publice ulterioare.

- C. Etapizarea investitiilor
 - I. Se vor realiza investitiile din zona.
 - II. Se vor realiza bransamentele.
 - III. Se va intocmi documentatia pentru realizarea carosabilelor (drumul de exploatare).
 - IV. Se va trasa conturul si apoi se va realiza drumul DE 5.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Impactul asupra mediului

Zona studiata este in prezent zona cu functiunea locuinte individuale (functiune dominanta), si marginita pe trei laturi de strazi de diverse categorii, conform P.U.Z. aprobat in 2005.

Actualul P.U.Z. nu propune schimbarea radicala a destinatiei zonei ci doar reanalizarea structurii volumetrica si functionale existente.

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

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

Precizam ca in zona luata in studiu nu exista constructii, terenul fiind liber.

Relatia cadru natural – cadru construit

Relatia cadru natural – cadru construit este inexistentă in zona luata in studiu si aproape tot parcursul str. Calea Severinului care defineste o mare zona industriala.

Zona luata in studiu este o zona tipica periferica invecinate cu zone mari industriale care pana in prezent nu a avut interes si a ramas neconstruita.

Nu exista cadru natural, zona fiind neamenajata, cu vegetatie neamenajata (balarii) cu buruieni si tufe.

Zona adiacenta la est este industriala si nu prezinta aspect de cadru natural.

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 freatiche sunt la mare adancime, fiind una din zonele mai inalte ale orasului.

Raul Jiu este la distanta mare si deci fara risc de inundatii.

Riscuri in sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare

Accesul in zona se face pe artere carosabile urbane importante, neexistand

riscuri in sistemul cailor de comunicatii sau al izolarii (Calea Severinului).

Cladirile vor fi bransate la utilitatile din zona: apa, canalizare, 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 (zona de locuinte).

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

Investitia propusa nu este singulara in zona si strict reglementata din punct de vedere al factorilor de risc mediu.

Existenta valorilor patrimoniale

Inaintea anilor 1950 zona era neconstruita, existand doar mici ateliere.

Dupa anii 1950, zona a inceput sa se construiasca , intai cu micile servicii, apoi dupa populare s-au construit dotari industriale, sedii firme, spatii comerciale.

Adevarata dezvoltare incepe dupa anii 1960 cand se realizeaza marile sedii si dotari industriale.

Dupa anul 1994 zona devine atractiva si se fac investitii in infrastructura si dotari din aria serviciilor.

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 dotari industriale si locuinte mici individuale situata 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, fiind prioritar o zona industriala si mici zone locuinte.

2.9. 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 serviciilor in folosul populatiei zonei.

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 ca poarta de iesire din oras este foarte tranzitata, ridicarea nivelului serviciilor si comertului este in interesul si al cetatenilor aflati in tranzit.

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.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Zona propusa spre modificare si reconsiderare luata in studiu este preponderent cu terenuri neconstruite si cu cladiri mici in stare mediocra, proprietate privata.

Stadiul zonei coroborat cu zonele adiacente de-a lungul str. Calea Severinului arata un teritoriu cu multiple functiuni de la locuinte individuale si de la comert, servicii la industrie.

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

Etapa I – intre anii 1950 – 1960 s-au construit mici cladiri servicii la Calea Severinului.

Etapa II – dupa anii 1960 – pana la 1989 s-au construit dotari administrative (C.E.Z., R.A.T.) dar si unitati industriale prefabricate, fabrica bere.

Etapa III – dupa anii 1990 s-au construit preponderent cladiri pentru servicii comert, mica industrie, depozitare.

Tot din studiul zonei se constata o volumetrie diversa si fronturi destructurate si discontinue cu intervale neconstruite sau in paragina alternand cu constructii noi cu finisaje diverse.

Din studiul documentatiilor intocmite anterior, a reiesit o tendinta clara de a se investi in cladiri cu destinatii servicii, comert, mica industrie si sedii administrative la str. Calea Severinului.

Din nefericire se observa o lipsa a investitiilor in domeniul locuintelor individuale si colective, precum si functiunilor de interes public (gradinite, scoli, crese). Prezentele concluzii ale studiului facut se refera la intreaga zona adiacenta str. Calea Severinului.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

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

Studiind deci zona luata in studiu se observa urmatoarele caracteristici:

Zona luata in studiu

- Functiune – zona locuinte cu regim maxim de inaltime S+P+3+M;
- P.O.T. = 30%;
- C.U.T. = 0,84 maxim.

Acelesi prevederi se regasesc si in P.U.Z. 2005.

Aceasta este situatia pentru majoritatea zonei str. Calea Severinului, alternand cu zone industriale si zone de interes public la frontul strazii.

In planul al doilea al str. Calea Severinului si in zona pe DE 5 sunt prevazute zone de locuinte individuale prioritar P+1 nivele.

Zona luata in studiu are functionalitatea zona de locuinte regim maxim de inaltime S+P+3+M, P.O.T. = 30% si C.U.T. = 0,84.

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

La nord – terenuri neconstruite proprietate privata;

La est – teren si constructii industriale, fost sediu C.E.Z.;

La sud – drum de exploatare;

La vest – terenuri private pe care se afla o constructie industrială, actual inchisa.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

Zona este construita avand in general industrie, servicii iar alaturat locuinte individuale, desi nestatuit in P.U.G. exista si o zona de servicii aparuta ulterior anului 2000.

Zona ce se incadreaza in aspectul general al cartierului construit cu dotari industriale si cu zone neconstruite abandonate sau neingrijite.

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

Abundenta de cladiri industriale a zonei si a terenurilor libere in planul 2, fac sa nu existe un cadru natural valoros sau atractiv.

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

- Str. Calea Severinului – la circa 250 m de la zona studiata, principala artera carisabila a intregii zone cu 3 benzi pe sens si trotuare 2 m;
- DE 5 – la sudul zonei studiate, are 5 m latime, fara trotuare, propus ca strada categoria a III – a cu 7 m latime, o banda pe sens si trotuare de 2 m. Aceasta este singura artera carosabila in zona luata un studiu;
- Legatura cu str. Calea Severinului se mai face si in afara zonei studiate pe aleea betonata aflata la nord in afara zonei studiate – consideram ca actualele relatii de trafic si configuratia exsidenta nu este satisfacatoare, pe viitor urmand a fi reconsiderata.

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 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.Z. aprobat in 2005 si conform existent.

Conform P.U.Z. aprobat in 2005 in zona se propune o retea de carosabile, dar care nu a fost realizata neexistand investitii in zona.

Aceste carosabile sunt in afara zonei luate in studiu, in afara drumului de exploatare DE 5 care este propus a fi strada categoria III – a de 7 m latime cu o banda pe sens si trotuare de 2 m.

Traficul in incinta cuprinde carosabilele de incinta de 7 m latime cu o banda pe sens si trotuare de 2 m latime.

Parcarile sunt in incinta adiacent carosabilelor si au dimensiunea de 2,5m x 5m.

Acestea se vor incadra in prevederile regulamentului privind locurile de parcare.

3.4.3. Transportul in comun

Zona luata in studiu nu beneficiaza de transport in comun, nefiind construita in prezent.

La 250 m spre est este str. Calea Severinului, cea mai importanta artera pe directia vest – est si pe relatia urban – rural pe zona vest.

De asemeni reprezinta iesirea si intrarea pe directia transfrontaliera vest (Iugoslavia, Ungaria) si pe directia nord – vest (Targu Jiu).

Str. Calea Severinului este principala legatura cu zona centrala si industrială est.

Aici exista transport in comun cu autobuze, microbuze si tramvaie, atat spre vest, cat si spre est.

Legatura zonei studiate cu str. Calea Severinului se face pe drumul de exploatare existent (DE 5) propus strada categoria III – a.

3.4.4. Parcaje si garaje

Zona nu dispune de parcare amenajate pe domeniul public.

Acestea exista doar adiacent pe latura de est a str. Calea Severinului pentru dotarile industrial – economice existente.

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

Prevederile regulementului privind dimensionarea parcarilor se vor aplica in continuare pentru orice investitii ulterioare aprobarii P.U.Z.

Zona fiind de tranzit, nu se necesita parcare publice, neexistand accese la cladiri sau incinte.

Zona luata in studiu este prevazuta cu parcare adiacente carosabilului de incinta conform R.L.U. aprobat cu H.C.L. 271/2008.

3.4.5. Circulatia pietonala

Strazile existente in zona (drumul de exploatare) nu au trotuare iar faptul ca zona este neconstruita conduce la concluzia ca nu exista nici trasee pietonale construite si delimitate, circulatia pietonale facandu-se intamplator pe trasee aleatorii.

Prin P.U.Z. se propune ca drumul de exploatare sa devina strada categoria III – a de 7 m latime si trotuare de ambele laturi de 2 m latime.

In incinta pietonalele adiacente carosabilelor, dar si cele de repartitie sunt de 2 m latime.

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 P+1 maxim.

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 locuinte individuale.

Zona va fi deci cu functiune de locuit cu regim maxim de inaltime S+P+3+M maxim, inaltimea putand varia de la parter la S+P+3+M.

Mentionam ca la est de zona luata in studiu functiunea este doar industrie,

unitati economice, depozitare.

La sud, adiacent DE 5, functiunea este de zona de locuinte P+2 maxim.

La vest functiunea existenta este locuinte P+1.

La nord exista aceiasi functiune, locuinte P+1.

Aceste functiuni sunt existente in teren si conforme cu P.U.Z. aprobat in 2005.

Zona spatiilor verzi

Zona luata in studiu nu dispune de spatii verzi existente, sau in curs de amenajare, prevazute. Spatiile existente in mare parte sunt adiacente drumului de exploatare si sunt neamenajate.

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 drumului de exploatare.

Zona circulatiei carosabile si pietonale

Zona este reprezentata de circulatiile publice existente, precum si cele existente sau propuse in incinte, in cazul de fata doar drumul de exploatare DE 5.

Planul urbanistic de zona nu propune modificari la traseul circulatiilor publice existente, ci doar categoria lor, DE 5 devenind str. categoria III – a cu o banda pe sens.

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.

3.5.2. Bilant teritorial

0	Suprafete functionale	Existent		Propus	
		Suprafata mp	Procent %	Suprafata mp	Procent %
1	Suprafata circulatii pietonale si carosabile	930,00	3,6	1475,00	5,7
2	Suprafete construibile	0	0	7650,00	30
3	Suprafate carosabile incinta	0	0	4580,00	18
4	Suprafete spatii verzi	0	0	7560,00	29
5	Suprafete curti constructii	0	0	4235,00	17,3
5	Suprafete spatii neamenajate	24570,00	96,4	0	0
7	Total zona luata in studiu	25500,00	100	25500,00	100

3.5.3. Indici urbanistici

ZL - Zona locuinte S+P+3+M maxim

P.O.T. = 30%

C.U.T. = 0,84 suprateran

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Planul urbanistic zonal propune modificarea reglementarilor urbanistice ale zonei in sensul pastrarii functiunilor si modificarii indicilor si regimului de inaltime.

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 dar si ale P.U.Z. aprobat in 2005.

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 individuale si colective) nu sunt poluante, avand impact nesemnificativ asupra mediului.

Odata cu construirea terenurilor private, in prezent libere, se vor amenaja si spatiile verzi de incinta care vor mari suprafata existenta (foarte mica) din acest moment a intregii zone.

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.;
- Se vor folosi energii 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.

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 si se vor colecta la serviciul de salubritate;

- Se vor amenaja in acest scop platforme gospodaresti;
- Se vor respecta normele de protectia mediului specifice dotarilor.

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

In zonele periferice constructiei si circulatiei de incinta sunt prevazute 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.

Marirea gradului de confort prin dezvoltarea retelelor edilitare

In zona nu exista retele edilitare in afara de reseaua de curent electric.

In aceste conditii se va lua in calcul introducerea retelelor de apa si canalizare si redimensionarea capacitatii retelei de curent electric, avandu-se in vedere previziunile privind dezvoltarea imobiliara in zona.

Pentru zona ce a generat P.U.Z. propune un cartier rezidential „verde” in care atat gatitul, cat si incalzirea sa se faca ecologic cu energie furnizata de panouri solare, panouri fotovoltaice sau energie geotermala cu pompa de caldura.

Totusi in zona se vor introduce retele edilitare pentru marirea gradului de confort, in special apa si canalizare fara de care nu poate functiona cartierul propus.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.7.1. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

a) Domeniu public care include terenurile ocupate de carosabile, platforme pietonale, spatii adiacente carosabilelor, precum si spatiile din jurul drumului de exploatare DE 5, 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 suprafata luata in studiu.

Domeniul privat este in constituit din:

- Suprafetele private neconstruite inregistrate conform plan vizat de O.C.P.I.

3.7.2. Obiective de utilitate publica

Zona luata in studiu este complet neconstruita, toate terenurile fiind libere.

In zonele alaturate exista la est cladiri industriale sau economice la sud si vest doar locuinte individuale de mici dimensiuni si calitate medie – rea.

La nord terenurile sunt neconstruite si neamenajate cu vegetatie salbatica.

In consecinta consemnarilor in zona nu exista obiective de utilitate publica aspect caracteristic zonelor periferice.

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 vor cadea in sarcina autoritatilor locale domeniu public si dotarea tehnico – edilitare urmand a fi sarcina autoritatilor locale pe zona luata in studiu.

3.7.4 Gestionarea deseurilor menajere

Zona luata in studiu este complet neconstruita, constructiile urmand sa inceapa dupa aprobarea P.U.Z. – ului cand se vor lua toate masurile din faza de proiectare pentru depozitarea gunoiului menajer pana la colectarea saptamanala a acestuia.

Sistemul de depozitare se va trata diferit la locuinte individuale si la cele colective adecvat tipului de locuinte.

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 individuale 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 locuintelor colective 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.

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 17 ani, care in urma evolutiei proprietatilor, 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 anularea 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.**