



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	

PROIECT NR. 1788/2017

PLAN URBANISTIC DE ZONA

**BENEFICIAR:
S.C. AZALIS S.R.L.**

**MODIFICAREA REGLEMENTARILOR
URBANISTICE IN ZONA CUPRINSA INTRE
BD. NICOLAE ROMANESCU, STR. POPOVENI
SI STR. EMIL RACOVITA**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: Plan urbanistic de zona - „Modificarea reglementarilor urbanistice in zona cuprinsa intre Bd. Nicolae Romanescu, str. Popoveni si str. Emil Racovita”.

Beneficiar: S.C. AZALIS S.R.L., str. Ramuri, NR. 24J, Craiova, 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 MODIFICAREA

REGLEMENTARILOR URBANISTICE IN ZONA CUPRINSA INTRE BD. NICOLAE ROMANESCU, STR. POPOVENI SI STR. EMIL RACOVITA” consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale si tehnice din zona B-dul Nicolae Romanescu, nr. 78, 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+2 alaturate zonei luate in studiu.

Se ia in considerare si frontul existent la str. Popoveni cat si cel existent la str. Emil Racovita.

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 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;
- Integrarea zonei propuse in teritoriul luat in studiu;
- Reconsiderarea functionala a zonelor adiacente str. Popoveni.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

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

Alte surse de informatii au fost preluate de la:

- Primaria Municipiului Craiova;

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

Pentru elaborarea lucrarii 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.G. aprobat cu H.C.L. nr. 23/2000 si conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 17/2011.

In prezent zona este cu functiunea locuinte cu P.O.T. = 35% si C.U.T. = 1,05.

In ultima perioada, in special dupa 2011, dar mai ales dupa construirea Centrului multifunctional si disparitia tragului de saptamana, interesul asupra zonei a crescut, atat in sfera locuintelor dar mai ales in sfera serviciilor si comertului.

In acest sens se remarca urmatoarele:

Strada Popoveni

- Pe latura de nord, in afara spatiilor comerciale de la parterul blocurilor, exista multe spatii comerciale (constructii provizorii);
- Pe latura de sud, fosta predominant cu locuinte individuale, au inceput sa apara dotari (autogara sud), precum si constructii provizorii (spatii comerciale si alimentatie publica).

Bulevardul Nicolae Romanescu

- Pe latura de vest, fosta predominant locuinte, incinte mici sau chiar mari, au aparut spatii comerciale combinate cu locuinte individuale.

Strada Emil Racovita

- Predominant cu functiunea de zona de locuinte individuale, are totusi zona de nord cu destinatii diverse (spatii depozitare, servicii, autogara).

In urma celor constatate, se observa tendinta de diversificare a functiunilor si de crestere a interesului pentru aceasta zona.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

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

Zona este structurata adiacent Bd. Nicolae Romanescu, principala poarta de acces in oras din intreaga zona rurala din sudul judetului care a aparut dupa 1945 cand fostul „targ de afara” s-a numit targul de saptamana.

Zona luata in studiu are urmatoarele vecinatati:

- La nord – str. Popoveni;
- La est – Bd. Nicolae Romanescu;
- La vest – str. Emil Racovita;
- La sud – proprietati private intre str. Emil Racovita si Bd. Nicolae Romanescu.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. Relief

Zona studiată are o declivitate pe direcția nord – sud pornind de la cota 77,31 până la cota 76,50 (minim) la Bd. Nicolae Romanescu, actual și pastrat prin P.U.Z.

Pe direcția est – vest, declivitatea este nesemnificativă, ca de altfel pe întreaga zonă.

2.3.2. Clima

Teritoriul zonei luată în studiu se încadrează în sectorul cu climă temperat-continentală cu slabe influențe submediteraneene care se caracterizează prin ierni blande și veri calde și uscate 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 iarnă și calde și uscate vară.

2.3.3. Condiții geotehnice

Cota absolută a zonei este cuprinsă între 76,50 – 77,31 m, cu creștere către piciorul terasei superioare (la nord – estul zonei).

Stratificatia reprezentativă o formează depunerile aluvionare materiale, lenticulare, încrucișate, maluri cu conținut organic, plastic moi, nisipuri fine - medii saturate.

Această zonă este din punct de vedere geotehnic o zonă cu teren normal de fundare, nefiind necesare soluții de fundare foarte scumpe în cazul unor clădiri cu subsol.

Nivelul hidrostatic nu indică probleme serioase pentru fundare mai ales când nu există subsoluri.

Apa din panza freatică nu prezintă agresivitate chimică asupra betoanelor cu care vine în contact.

Se poate remarca că ne aflăm într-o zonă relativ joasă a orașului (zonă de sud).

2.3.4. Gradul de seismicitate

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

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

Pentru această încadrare în coeficienții de mai sus, corespunde în echivalență gradul VIII (8) de intensitate seismică pe scara MSK, pentru o perioadă de revenire a intensității 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 Bd. Nicolae Romanescu.

Altfel exista:

- La nord
 - In zona studiata este str. Popoveni pe directia est – vest, categoria a III – a;
 - Adiacent zonei – pe latura de nord, cartier de blocuri.
- La sud
 - Nu exista artera carosabila.
- La est
 - Bd. Nicolae Romanescu, categoria a III – a.

Atat Bd. Nicolae Romanescu, cat si str. Popoveni au circulatie mare.

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 tip fundatura.

Traseele principale din zona sunt:

- La nord – str. Popoveni;
- La est – Bd. Nicolae Romanescu – pincipalul carosabil din zona;
- La vest – str. Emil Racovita;
- La sud – nu exista carosabile.

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

Categoria strazilor

- La nord
 - In zona str. Popoveni, categoria III cu o banda pe sens, spatiu verde 1 m si trotuar 2 m;
- La sud
 - Nu exista carosabil.
- La vest
 - Str. Emil Racovita, categoria III cu o banda pe sens si trotuare de 1,5 ÷ 2 m.
- La est
 - Bd. Nicolae Romanescu, categoria I cu doua benzi pe sens, spatiu verde la mijloc si spatiu verde 1m si trotuare 3 ÷ 4m .

2.4.3. Transportul in comun

In zona luata in studiu este adiacenta principalei artere spre sud care leaga zona urbana de cea rurala din sudul judetului Dolj pe directiile Calafat - Bechet.

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 noua pozitie a autogarii sud.

1) Pe strada Popoveni

Pe strada Popoveni exista transport in comun urban cu autobuze si bineinteles extraurban cu microbuze si autobuze.

2) Pe Bd. Nicolae Romanescu exista transport in comun cu autobuze si microbuze pe trasee urbane si cu microbuze si autobuze pe trasee extraurbane.

2.4.4. Parcari

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

Nici pe Bd. Nicolae Romanescu nu sunt existente parcari.

In latura de nord a str. Popoveni exista parcari in spatele blocurilor existente, dar sunt insuficiente.

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 circa 25 de parcari pentru clienti si personal.

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 (Bd. Nicolae Romanescu) dar si aleile si parcajele carosabile de incinta (zona studiata) existente dar si strazile Popoveni si Emil Racovita care se propun a pastra profilul actual;
- 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

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 doua laturi de carosabile (alee carosabila de incinta si traseu str. Fagarasi).

Din analiza situatiei existente nu rezulta necesitatea creerii sau interventiei asupra carosabilelor existente si propuse, acestea asigurand fara probleme traficul din zona.

De asemeni carosabilele existente si propuse asigura si accesul in toate terenurile (si cladirile) existente si propuse prin P.U.Z. si in aceste conditii nu sunt necesare nici alte carosabile, nici 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 existente si cele ce se vor reabilita conform P.U.Z.

Prezentul P.U.Z. nu intervine asupra suprafetei existente de spatii verzi ci o mareste prin prevederea de spatii verzi in incinte care pana la aprobarea P.U.Z. sunt terenuri neorganizate.

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

Asa cum am aratat, planul urbanistic nu modifica profilele stradale si nu propune noi strazi fata de cele aprobate, urmand a se reduce suprafata carosabila prin hotararea definitiva a instantei.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.

Fondul construit din zona studiata este majoritar locuinte individuale cu regim de inaltime de P+1,2, cele mai multe fiind parter. In zona adiacenta exista blocuri P+4.

Zona luata in studiu este foarte putin construita, existand doar un imobil P+2. Cladirile sunt in cea mai mare parte in stare mediocra si rea

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. Alimentarea cu apa - Canalizarea apelor uzate si pluviale

In zona exista retea stradala atat ca apa cat si ca, canalizare la toate strazile ce delimiteaza zona.

Planul urbanistic nu propune extindere de retea de apa si canalizare, consumurile prognozate pentru investitiile viitoare si posibile, urmand a fi preluate de existent pana la realizarea viitoarei strazi pe traseul strazii Popoveni si Bd. Nicolae Romanescu.

2.6.2. Alimentare cu energie electrica

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 la str. Popoveni si nici la Bd. Nicolae Romanescu unde exista retea de medie tensiune care alimenteaza zona industrială.

Retea iluminat

Exista retea de iluminat public la carosabilul de incinta de pe latura de nord la str. Popoveni pe latura de est la str. Emil Racovita si desigur la Bd. Nicolae Romanescu cu iluminat puternic.

2.6.3. Telecomunicatii

In zona exista retea Romtelecom in zona de blocuri de nord, numarul de abonati fiind mic, in special pe str. Emil Racovita 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 diversificarea sau redimensionarea retelei existente. Aceasta retea se afla pe tot conturul zonei studiate - Bd. Nicolae Romanescu, str. Popoveni si str. Emil Racovita.

2.6.5. Alimentarea cu energie termica

In zona alaturata exista retea de termoficare cu agent secundar in zona blocurilor pe latura de nord a str. Popoveni.

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.

Pe Bd. Nicolae Romanescu nu se justifica retea termoficare.

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 marea parte a terenurilor erau sau urmau sa treaca in proprietatea statului.

1. La data intocmirii P.U.Z. (2000) 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 (Lactido) si cu caracter de sedii administrative (I.E.L.I.F., S.C.E.L.I.F.).
4. In spatele frontului la Bd. Nicolae Romanescu au fost construite numeroase zone de locuinte colective in regim P+4.
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 general de mici dimensiuni, dar si cladiri birouri si scoli.
6. Toate acestea au dus la creerea practic a doua aspecte arhitecturale si anume:
 - o Locuinte de dimensiuni mici - medii specifice zonei periferice;
 - o Dotari cu expresie moderna in general tip industrie sau administratie si servicii.

Toate acestea conduc la structura amorfa si discontinua a intregii zone adiacente Bd. Nicolae Romanescu.

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 destructurat la Bd. Nicolae Romanescu compus din locuinte individuale mici si dotari in conditiile unei artere de tranzit intens si de categoria I.

Aceiasi situatie se regaseste si pe str. Popoveni cu un front relativ compact cu blocuri P+4 si celalalt cu constructii mici si provizorii.

In acest sens, prezentul P.U.Z. pastreaza regimul de inaltime maxim P+2 cu P.O.T. = 35% si 40% pentru zonele mixte.

Propune zone mixte, locuinte si spatii de interes public si general la fronturile stradale, conform tendintei la doua strazi mari si zone exclusiv servicii, incadrandu-se in regimul de inaltime general.

Nu sunt necesare alte configuratii ale tramei stradale.

2.7.2 Planul de actiune privind implementarea investitiilor propuse

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

Se va reglementa construirea spatiilor cu destinatie comert, servicii privind expresia arhitecturala.

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 strazii Popoveni.

P.U.Z. nu propune interventii in sarcina autoritatii publice locale.

C. Etapizarea investitiilor

I. Se vor realiza investitiile din zona.

II. Se vor realiza bransamentele.

III. Se va intocmi documentatia pentru realizarea carosabilelor de incinta.

IV. Se va trasa conturul si apoi se va realiza investitia.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Impactul asupra mediului

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

Actualul P.U.Z. nu propune schimbarea radicala a destinatiei zonei ci doar reanalizarea structurii volumetrice 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 dotari.

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

Precizam ca toata zona Bd. Nicolae Romanescu are dotari de tipul celei propuse (statii alimentare carburanti), precum si statii G.P.L., dar si diverse industrii (alimentara, mobila, electronice).

Relatia cadru natural – cadru construit

Relatia cadru natural – cadru construit este inexistentă în zona luată în studiu și aproape tot parcursul Bd. Nicolae Romanescu, excepție făcând Parcul Nicolae Romanescu.

Zona luată în studiu este o zonă construită tipic urbană de stradă de categoria I care pe tot traseul are zone industriale, zone servicii și zone administrative, cadrul natural nefiind existent.

De altfel fosta str. Targului exista din anii 1920 când se organiza așa numitul Targ de afara.

Zona nu a avut nici-o dată plantații sau cadru natural semnificativ, fiind agricolă.

Evidențierea riscurilor naturale

Zona fiind intravilană nu este cuprinsă în teritorii cu factori de risc natural.

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

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

Raul Jiu este la distanță mare și deci fără risc de inundații.

Riscuri în sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare

Accesul în zonă se face pe artere carosabile urbane importante, neexistând riscuri în sistemul căilor de comunicații sau al izolariei.

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

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

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

Investiția propusă nu este singulară în zonă și strict reglementată din punct de vedere al factorilor de risc mediu.

Existența valorilor patrimoniale

Înainte de anii 1950 zona era neconstruită, existând doar Targul de afara.

După anii 1950, zona a început să se construiască, întâi cu micile locuințe, apoi după populare s-au construit dotări industriale, sedii firme, spații comerciale.

Adevărata dezvoltare începe după anii 1960 când se realizează marile sedii și dotări industriale.

După anul 1994 zona devine atractivă și se fac investiții în infrastructură și dotări din aria serviciilor.

De aici se deduce că zona este nouă și fără valori patrimoniale, fiind de fapt o zonă periferică urbană.

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 blocuri de locuinte colective 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 zina nu exista atractii turistice sau zone cu potential turistic.

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 serviciilor 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 mici si cu cladiri mici in stare mediocra, proprietate privata.

Stadiul zonei coborat cu zonele adiacente de-a lungul Bd. Nicolae Romanescu arata un teritoriu cu multiple functiuni de la locuinte individuale la locuinte colective 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 – între anii 1950 – 1960 s-au construit mici locuinte parter în zona Bd. Nicolae Romanescu.

Etapa II – după anii 1960 – până la 1989 s-au construit dotări administrative (I.E.L.I.F., Apele române, S.C.E.L.I.F., A.P.I.A.) dar și unități industriale (LACTIDO), dar și blocuri.

Etapa III – după anii 1990 s-au construit preponderent clădiri pentru servicii comerț, mică industrie, depozitare.

Tot din studiul zonei se constată o volumetrie diversă și fronturi destructurate și discontinue cu intervale neconstruite sau în paragină alternând cu construcții noi cu finisaje diverse.

Din studiul documentațiilor întocmite anterior, a reieșit o tendință clară de a se investi în clădiri cu destinații servicii, comerț, mică industrie și sedii administrative (centru multifuncțional).

Din nefericire se observă o lipsă a investițiilor în domeniul locuințelor colective, precum și funcțiilor de interes public (grădinițe, școli, creșe). Prezentele concluzii ale studiului făcut se referă la întregul cartier Nicolae Romanescu care include și zona luată în studiu.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Nu putem face referință la prevederile P.U.G. doar pentru zona luată în studiu, exonerând tot teritoriul aferent Bd. Nicolae Romanescu.

Studiind deci zona luată în studiu se observă următoarele caracteristici:

Zona luată în studiu

- Funcțiune – zonă locuințe cu regim maxim de înălțime P+2E;
- P.O.T. = 35% maxim;
- C.U.T. = 1,05 maxim.

Aceleași prevederi se regăsesc și în P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 17/2011.

Această este situația pentru majoritatea zonei Bd. Nicolae Romanescu, alternând cu zone industriale și zone de interes public.

În planul al doilea al Bd. Nicolae Romanescu și în zona pe str. Popoveni sunt prevăzute zone de locuințe colective prioritar P+4 nivele.

Zona luată în studiu are funcționalitatea zonă de locuințe regim maxim de înălțime P+2, P.O.T. = 35% și C.U.T. = 1,05.

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

- Bd. Nicolae Romanescu – categoria I – a, două benzi pe sens cu spațiu verde la mijloc;
- Str. Popoveni – categoria III – a, cu o bandă pe sens;
- Str. Emil Racoviță – categoria III – a, cu o bandă pe sens.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Planul urbanistic de zona prezent studiaza modificarea reglementarilor urbanistice intr-o zona ce face parte din cartierul Nicolae Romanescu (Romanesti).

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

Zona ce se incadreaza in aspectul general al cartierului construit neomogen 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 improvizate sau provizorii din zona, precum si cladirile vechi si modeste scad mai mult valoarea cadrului natural.

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 studziata.

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

Zona studziata

- Bd. Nicolae Romanescu – categoria I – a, principala artera carosabila spre zona de sud a judetului in legatura cu zona centrala;
- Str. Popoveni – categoria III – a, principala artera de legatura pe directia est – vest intre Bd. Nicolae Romanescu si str. Raului;
- Str. Emil Racovita – categoria III – a, strada de distributie de cartier la proprietatile mici din zona adiacenta.

Prezenta documentatie nu propune nici reorganizarea traficului, nici modificarea categoriei strazilor.

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

Se va pastra semnalizarea si semaforizarea rutiera existenta.

Consideram actuala configuratie satisfacatoare pe directiile est – vest si nord – sud.

Se semnalizeaza pentru viitor restudierea directiei nord – sud prin creere de alternative.

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 2000 si conform existent:

- Bd. Nicolae Romanescu – pe latura de est a zonei, strada categoria I – a, cu doua benzi pe sens, spatiu verde la mijloc 3m si trotuare 4m prevazute cu spatiu verde 1m partial;
- Str. Popoveni – pe latura de nord a zonei, strada categoria III – a, cu o banda pe sens, trotuar de 2,5m pe latura de nord si 1m pe latura de sud;
- Str. Emil Racovita – pe latura de vest a zonei, strada categoria III – a, cu o banda pe sens si trotuare de circa 1,5m.

Toate aceste profile sunt existente si prin actuala documentatie se vor pastra.

3.4.3. Transportul in comun

Zona luata in studiu cuprinde o principala artera a orasului si anume Bd. Nicolae Romanescu, dar si str. Popoveni.

Pozitia zonei duce la un trafic de transport in comun foarte dezvoltat.

- Bd. Nicolae Romanescu
 - transport in comun urban cu autobuze, microbuze si taxi;
 - transport in comun extraurban.
- Str. Popoveni – pe ea este amplasata Autogara sud
 - Transport in comun cu autobuze, microbuze si taxi;
 - Transport in comun extraurban cu microbuze si autobuze.

Transportul spre zona centrala si alte zone de interes din oras se face pe Bd. Nicolae Romanescu.

3.4.4. Parcaje si garaje

Zona nu dispune de parcare amenajate pe domeniul public.

Acestea exista doar adiacent pe latura de nord a str. Popoveni pentru blocurile de locuinte facute pana in anul 2000.

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

Prevederile regulmentului 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 cladiri

administrative de stat sau de interes general.

Sediile de firma sau industrii au in general rezolvata problema parcarii in incinta proprie.

La Autogara sud exista spatiu parcare care ar trebui restudiat si ameliorat.

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.

Pe str. Popoveni, latura de sud, pietonalul se propune a se mari la 2m pe viitor o data cu completarea frontului stradal si dezvoltarea zonei.

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+2 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 functiuni complementare zonei de locuit.

b. Zona mixta de locuinte si spatii pentru comert, servicii, dotari de interes public si general (birouri), depozitare. Aceasta zona este amplasata adiacent str. Popoveni si Bd. Nicolae Romanescu si partial la str. Emil Racovita;

Mentionam ca la str. Popoveni, ca si la Bd. Nicolae Romanescu exista in prezent constructii provizorii mici cu destinatia comert sau alimentatie publica (tarabe, chioscuri).

La str. Emil Racovita exista o suprafata nefolosita care pare sa fi fost spatiu depozitare.

c. Zona cu destinatie dotari de interes public si spatii comerciale sau birouri.

In acest sens s-au prevazut spatii existente ca spatiul actualei autogari sud (Pelendava) si spatiul investitiei propuse prin P.U.Z.

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 spatiile verzi din incintele viitoare.

Zona spatiilor verzi

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

cladirilor vechi.

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 Bd. Nicolae Romanescu.

Zona circulatiei carosabile si pietonale

Zona este reprezentata de circulatiile publice (str. Popoveni, str. Emil Racovita, Bd. Nicolae Romanescu) existente, precum si cele existente sau propuse in incinte.

Planul urbanistic de zona nu propune modificari la circulatiile publice existente, pastrand atat traseul, cat si geometria lor.

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	5955,26	19,6	5955,26	19,6
2	Suprafete construibile	4672,20	15,5	10647,35	35
3	Suprafate carosabile incinta	1670,50	5,4	6434,15	21
4	Suprafete spatii verzi	849,35	2,8	6084,25	20,2
5	Suprafete curti constructii	8200,55	26,9	1300,75	4,2
5	Suprafete spatii neamenajate	9073,90	29,8	0	0
7	Total zona luata in studiu	30421,76	100	30421,76	100

3.5.3. Indici urbanistici

ZL - Zona locuinte P+2 maxim

P.O.T. = 35%

C.U.T. = 1,05 suprateran

ZM - Zona mixta locuinte si dotari de interes public si general P+2 maxim

P.O.T. = 40%

C.U.T. = 1,2 suprateran

ZC - Zona dotari de interes public si general P+2 maxim

P.O.T. = nereglementat

C.U.T. = nereglementat

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

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

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

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

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

Nici-una din functiunile propuse (locuinte, locuinte si dotari de interes public si general, comert, servicii) 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 recomanda folosirea energiilor alternative:
 - o Panouri fotovoltaice;
 - o Panouri solare;
 - o Energie geotermala.
- Se vor colecta selectiv deseuri;
- Se vor amenaja spatii verzi in incinte;
- Se vor prevedea separatoare de hidrocarburi si solide la parcare.

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

Amplasarea constructiei se va face tinandu-se 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

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 teritoriul 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.

Se vor respecta indicatorii prevăzuți în P.U.Z. privind suprafețele de spații verzi.

Marirea gradului de confort prin dezvoltarea rețelelor edilitare

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

Totusi pentru întreaga zonă Bd. Nicolae Romanescu sunt necesare extinderi ale tuturor rețelelor utilitare, avându-se în vedere previziunile privind dezvoltarea imobiliară accelerată a întregii zone.

Mentionăm că rețelele din zonă au fost dimensionate și construite odată cu construcția blocurilor de locuințe și extinsă la construcțiile ulterioare de după 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 funcțional aplicabil doar în cazuri restrânse și deci la număr mic de utilizatori (procentul de ocupare se modifică nesemnificativ).

De asemenea cea mai mare parte a clădirilor existente sunt bransate la utilitățile zonei din partea de nord în zona blocurilor vechi, precum și la Bd. Nicolae Romanescu.

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, spații verzi adiacente carosabilelor, precum și spațiile din jurul blocurilor din zonele adiacente, consemnate conform plan vizat O.C.P.I.
- b) Domeniu privat al persoanelor fizice sau juridice care cuprinde suprafețele de teren proprietatea persoanelor fizice în cazul de față.
Domeniul privat este în constituit din:
 - Suprafețe blocuri de locuit realizate în perioada 1985 – 1994 și cele începute înainte de 1989 în zona adiacentă;
 - Suprafețele private neconstruite înregistrate conform plan vizat de O.C.P.I.

3.7.2. Obiective de utilitate publica

Zona luata in studiu este in mare proportie cu locuinte individuale mici in stare rea sau mediocra.

In afara de acestea mai exista in zona luata in studiu la frontul de la str. Popoveni si la Bd. Nicolae Romanescu mici constructii provizorii cu destinatii comert (chioscuri) si alimentatie publica (tarabe mici).

In consecinta in zona nu exista obiective semnificative de utilitate publica (Autogara Pelendava sud), fiind destul de mica investitia propusa, se poate considera un obiectiv de utilitate publica ce va fi luat in considerare.

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 exproprii si treceri in domeniul public al unor terenuri.

In aceste conditii in care nu se propun exproprii 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 nefiind modificata, deci fara exproprii si fara costuri pentru autoritatea locala.

3.7.4 Gestionarea deseurilor menajere

Zona fiind aproape in totalitate construita cu constructii de locuit familiale in regim parter, acestea colecteaza gunoiul menajer in incinta in pubele individuale.

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 dotarilor (comert, servicii, birouri) se vor amenaja platforme gospodaresti cu colectare selectiva. Amplasamentele vor respecta normele ordinului 119/2014 al Ministerului sanatatii.

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

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

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 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.**