

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**RECONSIDERARE URBANISTICA PRIVIND INDICIU URBANISTIC**  
**IN ZONA BULEVARDUL OLTENIA – STRADA ELENA FARAGO**  
**CRAIOVA, DOLJ**

**GENERAT DE CONSTRUIRE CLADIRE D+P+3,**  
**CU DESTINATIA DE SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE COLECTIVE**  
**CRAIOVA, BLD. OLTENIA, NR. 17 A, JUDETUL DOLJ**

**BENEFICIAR: ANTON MARIUS SI ANTON ELISABETA**  
**– CRAIOVA, STRADA BRESTEI NR. 127**

**PROIECTANT: S.C. DUA POIECT S.R.L., CRAIOVA, PARC CAMPUL LIBERTATII 1848, NR.18**  
**S.C. TOP PAPER S.R.L., CRAIOVA, STR. LIBERTATII, NR. 32**

---

## BORDEROU

### A. PIESE SCRISE

#### 1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.1. OBIECTUL P.U.Z.

SOLICITARI ALE TEMEI – PROGRAM  
PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A MUNICIPIULUI PENTRU ZONA STUDIATA

1.2. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR SI A PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

1.3.3. METODOLOGIA UTILIZATA

1.3.4. BAZA DOCUMENTARA

1.3.5. PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC  
DEZVOLTAREA URBANISTICA A ZONEI

2. **STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE A ZONEI**

2.1. EVOLUTIA ZONEI

DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA MUNICIPIULUI CARACAL

POTENTIAL DE DEZVOLTARE

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZITIEI, ACCESIBILITATII, COOPERARII IN DOMENIUL

EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUTII DE INTERES GENERAL

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. RELIEFUL

2.3.2. CLIMA

2.3.3. RETEAUA HIDROGRAFICA

2.3.4. CONDITII GEOTEHNICE

2.4. CIRCULATIA

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

2.5.2. RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

2.5.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

2.5.5. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, IN CORELARE CU ZONELE VECINE

2.5.6. ASIGURAREA CU SPATII VERZI

2.5.7. EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA

2.8. OPTIUNI ALE INITIATORILOR

3. **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.2. PROPUNERI ALE P.U.G.E

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.4.1. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

3.4.2. ORGANIZAREA TRANSPORTULUI IN COMUN

3.4.3. ORGANIZAREA PARCAJELOR

3.4.4. ORGANIZAREA CIRCULATIEI PIETONALE

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

3.5.1. ORGANIZAREA RETELEI STRADALE

3.5.2. ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR

3.5.3. ORGANIZAREA URBANISTIC- ARHITECTURALA

3.5.4. INDICATORI URBANISTICI

3.5.5. DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII

3.5.6. STATUTUL JURIDIC SI CIRCULATIA TERENURILOR

3.5.7. DELIMITAREA SI PROTEJAREA FONDULUI ARHITECTURAL- URBANISTIC SI ARHEOLOGIC DE PATRIMONIUM

3.5.8. MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI

3.5.9. MENTIONAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA

3.5.10. REGLEMENTARI

3.5.11. BILANT TERITORIAL AL ZONEI

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII TEHNICO- EDILITARE

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

ANEXA I – DISFUNCTIONALITATI SI PRIORITATI DE INTERVENTIE

ANEXA II – BILANT TERITORIAL

- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 607. /05.04. 2018
- PLAN INCADRARE IN ZONA – ANEXA LA C.U. NR. 607. /05.04. 2018
- PLAN DE SITUATIE - ANEXA LA C.U. NR.607. /05.04. 2018
- AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 12/03.07.2018
- CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE AUTENTIFICAT

## **B. PIESE DESENATE**

A 0 PLAN INCADRARE IN P.U.G. MUNICIPIUL CRAIOVA

A1. PLAN DE INCADRARE IN ZONA

A 2. SITUATIA EXISTENTA

SC. 1: 1 1000

A 3. REGLEMENTARI URBANISTICE

SC. 1: 1 500

A 4. REGLEMENTARI – ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

SC. 1: 1 500

A 5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

SC. 1: 1 500

A7. ILUSTRATII URBANISTICE – PLAN DE SITUATIE

SC. 1: 500

A8. ILUSTRATII URBANISTICE - DOCUMENTATIE FOTOGRAFICA

S.C. TOP PAPER S.R.L. - CRAIOVA, STRADA LIBERTATII NR. 32  
S.C. D.U.A. PROIECT S.R.L. - CRAIOVA, PARC CAMPUL LIBERTATII 1848 , NR. 18, VILA D 23  
PROIECT NR.

---

OBIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL RECONSIDERARE URBANISTICA PRIVIND INDICIU URBANISTICI IN ZONA BULEVARDUL  
OLTENIA – STRADA ELENA FARAGO - CRAIOVA, DOLJ- CRAIOVA, DOLJ

---

BENEFICIAR: ANTON MARIUS SI ANTON ELISABETA – CRAIOVA, STRADA BRESTEI NR. 127  
FAZA: PUZ

---

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

##### DENUMIREA LUCRARII :

**PLAN URBANISTIC ZONAL - RECONSIDERARE URBANISTICA PRIVIND INDICIU URBANISTICI IN  
ZONA BULEVARDUL OLTENIA – STRADA ELENA FARAGO - CRAIOVA, DOLJ  
GENERAT DE CONSTRUIRE CLADIRE D+P+3, CU DESTINATIA DE SPATII COMERCIALE SI  
LOCUINTE COLECTIVE - CRAIOVA, BLD. OLTENIA, NR. 17 A, JUDETUL DOLJ**

- **BENEFICIAR: ANTON MARIUS SI ANTON ELISABETA – CRAIOVA, STR. BRESTEI NR. 127**
- **PROIECTANT GENERAL: S.C. TOP PAPER S.R.L. - CRAIOVA, STRADA LIBERTATII NR. 32**  
**PROIECTANT DE SPECIALITATE S.C. D.U.A. PROIECT S.R.L. - CRAIOVA,**  
**PARC CAMPUL LIBERTATII 1848 , NR. 18, VILA D 23**
- **DATA ELABORARII : 2018**

#### 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

SOLICITARI ALE TEMEI – PROGRAM

**PLANUL URBANISTIC ZONAL “RECONSIDERARE URBANISTICA PRIVIND INDICIU URBANISTICI IN  
ZONA BULEVARDUL OLTENIA – STRADA ELENA FARAGO” CRAIOVA, DOLJ**

se întocmeste la solicitarea beneficiarului, în baza

- CERTIFICATULUI DE URBANISM NR. 607. /05.04. 2018 emis de Primaria municipiului Craiova, pentru ELABORARE PUZ PRIVIND INVESTITIA « “CONSTRUIRE IMOBIL D+P+3 CU DESTINATIA SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE COLECTIVE, IMPREJMUIRE TEREN” » CRAIOVA, BLD. OLTENIA, NR. 17 A, JUDETUL DOLJ

- AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 12/ 03.07.2018 emis de Primaria municipiului Craiova

Obiectivul PUZ este analiza și reglementarea modului de construire pentru zona studiată,

în contextul schimbării regimului juridic al terenurilor, apariției noilor investiții în zona, opțiunii investitorilor – în contextul corelării cu documentațiile de urbanism aprobate în zona și al dezvoltării ulterioare a zonei.

Obiectivul de investiție care a generat elaborarea prezentei documentații PUZ este:

“CONSTRUIRE IMOBIL D+P+3, CU DESTINATIA SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE COLECTIVE,  
IMPREJMUIRE TEREN” - BD. OLTENIA, NR. 17 A , CRAIOVA, JUDETUL DOLJ

Pentru obiectivul de investiție, se solicită:

- SCHIMBAREA DESTINATIEI TERENULUI ÎN “ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII DE INTERES GENERAL ”
- STABILIREA REGIMULUI DE ALINIERE
- RECONSIDERAREA INDICATORILOR URBANISTICI – privind modul de ocupare a terenurilor

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localității.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesare a fi aplicate

in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G. si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme :

- Organizarea retelei stradale
- Zonificarea functionala a terenurilor
- Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane
- Indici si indicatori urbanistici: - regim de aliniere; - regim de inaltime; - P.O.T., C.U.T.
- Dezvoltarea infrastructurii
- Statutul juridic si circulatia terenurilor
- Delimitarea si protejarea fondului arhitectural - urbanistic si arheologic de patrimoniu
- Masuri de identificare si delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile
- Masuri de protectie a mediului
- Mentionarea obiectivelor de utilitate publica
- Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism

### **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A MUNICIPIULUI PENTRU ZONA STUDIATA**

Conform PUG, amplasamentul este situat in cartierul CRAIOVITA NOUA ,in zona de locuinte si functiuni complementare P+4E, pentru care sunt stabilite urmatoarele reglementari urbanistice:

- POT maxim – 20%;
- CUT maxim –2,2;
- aliniament – la Bulevardul Oltenia, artera de categoria a II a
- aliniament la strada Elena Farago, strada de categoria a III a colectoare
- regim de aliniere – stabilit la bd. Oltenia, respectiv, la limita blocurilor de locuinte colective P+4 existente: bloc 127 B, bloc 128 B

Amplasamentul studiat – Bd. Oltenia nr. 17A – proprietate privata Anton Marius - este situat la intersectia Bd. Oltenia ( artera de categoria a II a) cu strada Elena Farago – (strada de categoria a III a colectoare), fiind limitat la nord-vest de aleea interioara de circulatie carosabila aferenta zonei de locuinte colective si functiuni complementare P+4E.

Teritoriul ce urmeaza a fi reglementat prin PUZ, conform Avizului de oportunitate, este delimitat astfel:

N - locuinte colective la strada Elena Farago

S - bulevardul Oltenia

E - locuinte colective si strada Elena Farago

V – Scoala Generala nr. 33, magazine generale si locuinte colective

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

- Plan Urbanistic General - Municipiul Craiova - S.C. PROIECT CRAIOVA S.A. - Pr. nr. 6913 – aprobat
- Plan cadastral al Municipiul Craiova
- Plan cadastral – parcela Bd. Oltenia, nr. 17A;
- Ridicare topografica vizata OCPI – zona studiata

#### **1.3.1. LISTA STUDIILOR SI A PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.**

- Plan Urbanistic General - Municipiul Craiova - S.C. PROIECT CRAIOVA S.A. nr. 6913, aprobat cu HCL nr. 23/2000 si prelungire valabilitate cu HCL nr. 37/2013
- Plan urbanistic de detaliu aprobat HCL Nr. 237/2002

### 1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Nu se cunosc studii de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

### 1.3.3. METODOLOGIA UTILIZATA

Metodologia utilizata este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobata cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16august 2000.

### 1.4. CADRUL LEGAL

[Legea nr.190/2013](#) privind amenajarea teritoriului si urbanismului

**Legea nr. 50/1991**(republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;

#### **Codul civil**

**Legea nr.10/1995** - privind calitatea in constructii

**Legea nr. 18/1991**, republicata - a fondului funciar

Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);

Legile de aprobare a **Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN)**:

[H.G.R. nr.525/1996](#) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările si modificările ulterioare (**HGR nr. 855/2001** - MO nr. 856/2002, Partea I).

- **ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000**, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- **ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000**, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si conținutul - cadru al planului urbanistic zonal"
- **Odinul MDRT nr. 2701/2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism (MO 47 /2011).
- **Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014** pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- **Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999** al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.
- **HG 445/2009** privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului
- **OUG 57/2007** privind regimul ariilor naturale protejate

### 1.3.4. BAZA DOCUMENTARA

- \* Ridicare topografica a zonei studiate sc. 1:1000
- \* Plan cadastral – parcela Bd. Oltenia nr. 17A sc. 1: 500
- \* Planul municipiului Craiova - sc. 1:1000
- \* Date din Studii si proiecte anterioare, mentionate la punctul 1.3.1.

\* Date culese de proiectant in teren

\* Documentatie fotografica

### **1.3.5. PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICA A ZONEI**

Proiectele de investitii identificate in zona sunt elaborate pe terenuri proprietate privata, avand ca obiective – constructii cu destinatia: institutii si servicii publice, locuinte si functiuni complementare.

## **2. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE A ZONEI / EVOLUTIA ZONEI**

### **• DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI**

Evolutia municipiului, in zona studiata, prezinta perioade caracteristice distincte ale dezvoltarii urbane, cu relationari spatio- functionale specifice:

- perioada de dezvoltare a marilor ansambluri de locuinte colective in blocuri – cartier Craiovită Nouă– relationata cu trasarea arterelor de circulatie si a unui nou sistem de locuire urbana – locuirea colectiva
- 1990 – 2018- retrocedari ale terenurilor/ schimburi de terenuri intre proprietari/ schimbarea statutului juridic al terenurilor/ proiecte de investitii pe parcele.

### **• CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA MUNICIPIULUI CRAIOVA**

Zona studiata cuprinde teritorii ocupate cu constructii, teritorii aferente circulatiilor carosabile – majore/ aleilor carosabile de acces in incinte de blocuri de locuinte colective/ parcuri amenajate sau neamenajate, dar si terenuri libere, in teritoriul intravilan al municipiului.

Momentul caracteristic evolutiei actuale a zonei este relationat cu evenimentele istorice ale anului 1989, cu Legea nr.18/1990 privind Fondul Funciar, cu intocmirea planului urbanistic general al municipiului, dupa 1990 Semnificativ pentru zona , in contextul documentatiilor de urbanism aprobate si in relatie cu dezvoltarea localitatilor dupa 1990, se identifica:

- tendinte in evolutia localitatilor – de construire a parcelor aflate in proprietate privata, terenuri ce beneficiaza de accese carosabile la drumuri existente.

In zona studiata se disting urmatoarele zone diferite sub aspect functional:

- zona locuinte colective si functiuni complementare – P+4E
- zona institutii publice si servicii de interes general – invatamant ( Gradinita de copii „ PITICOT”)
- zona constructii aferente echiparii tehnico-edilitare ( punct termic, post transformare, gospodarie apa)
- zona circulatii carosabile/ parcaje / alei pietonale
- spatii verzi aferente zonelor functionale
- terenuri libere, aflate in proprietate privata/ publica, ocupate de parcuri auto

Relatia functionala in cadrul construit existent, asigurarea compatibilitatii functiunilor in cadrul construit existent, ocuparea judicioasa a terenurilor, integrarea spatiala a viitoarelor constructii - toate acestea definesc LIMITELE DE CONSTRUIBILITATE conformand, in cele din urma, caracterul zonei.

### **• POTENTIAL DE DEZVOLTARE**

- rezerva de teren determinata de ocuparea parcelor;
- aprobarea P.U.Z. si crearea regulamentelor de urbanism;
- crearea infrastructurii si a echiparii tehnico-edilitare aferente parcelei studiate;
- dinamica schimburilor de terenuri intre proprietari;
- cuprinderea zonei in programe si strategii de dezvoltare la nivel municipal;

## 2.1. INCADRAREA IN LOCALITATE

### • POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

Conform P.U.G. Municipiul Craiova, aprobat cu HCL nr. 23/2000 , cu valabilitate prelungita prin HCL nr. 479/2015, amplasamentul este situat in teritoriul intravilan al municipiului Craiova.

Conform PUG municipiul Craiova , amplasamentul este situat in cartierul Craiovită Noua, in zona de locuinte colective cu regim de inaltime P+3-10, cu indicatori privind modul de ocupare si utilizare a terenului :

POT maxim = 20%, CUT maxim =2,2.

Teritoriul – definit ca zona studiată - ce urmează a fi reglementat prin PUZ, conform Avizului de oportunitate, este delimitat astfel:

N - locuinte colective la strada Elena Farago

S - bulevardul Oltenia

E - locuinte colective si strada Elena Farago

V – Scoala Generala nr. 33, magazine generale si locuinte colective

Teritoriul cuprins in zona studiată, ce urmează a fi reglementat prin PUZ , ca zona mixta – locuinte colective si servicii de interes general, este delimitat astfel:

S – aliniament la bulevardul Oltenia

E – aliniament la strada Elena Farago

N – aliniament la aleea interioara de acces carosabil si pietonal in zona locuinte colective P+4

Acest teritoriu este constituit din:

- parcela teren proprietate privata identificata : Bd. Oltenia nr. 17A – proprietate privata Anton Marius
- parcela teren identificata – Bd. Oltenia nr. 15A – doc. Cad. 14413/2010
- parcela teren identificata – Bd. Oltenia nr. 15B – doc. Cad. 18972/2010
- parcela teren identificata – cu functiunea de spalatorie auto
- terenuri libere de constructii, cu functiunea de parcare auto
- alei carosabile/pietonale de acces in zona

In zona studiată se disting urmatoarele zone diferite sub aspect functional:

- zona locuinte colective si functiuni complementare – P+4 ETAJE
- zona institutii publice si servicii de interes general – invatamant ( Gradinita de copii „PITICOT”)
- zona constructii aferente echiparii tehnico-edilitare ( punct termic, post transformare, gospodarie apa)
- zona circulatii carosabile/ parcaje / alei pietonale
- spatii verzi aferente zonelor functionale
- terenuri libere, ocupate de parcare auto

**Amplasamentul care a generat elaborarea planului urbanistic zonal este parcela teren proprietate privata identificata : Bd. Oltenia nr. 17A- nr.Cad. 22617.**

#### REGIMUL JURIDIC

- Amplasamentul se situeaza in teritoriul intravilan al Municipiului Craiova, conform P.U.G. Municipiul Craiova, avizat de Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului cu nr. 93/ 2000, proiect nr. 6913/A/ 1998 realizat de S.C. Proiect Craiova si aprobat de Consiliul Local Craiova prin Hotararea 23/2000, prelungit prin HCL nr. 479/2015.

- Terenul se afla in proprietate privata a beneficiarului, conform ACT DE PROPRIETATE.

#### REGIMUL ECONOMIC

- Folosinta actuala: teren curti-constructii.



- Destinatia terenului: Conform P.U.G. aprobat, amplasamentul este situat in zona locuinte colective P+3-10E si functiuni complementare.

#### REGIMUL TEHNIC

Terenul in suprafata de 500 mp. este de forma poligonala, cu urmatoarele dimensiuni si vecinatati:

S-V - 35,16 m – bd. Oltenia nr. 15 – spalatorie auto; bd. Oltenia nr. 15A; (domeniu public);

S-E - 2,03 + 9,64 m – domeniu public; strada Elena Farago; ( Bd. Oltenia)

N-V - 10,57 + 4,35 m – domeniu public – parcare auto;

N-E - 4,33 + 16,15 + 5,27 + 5,14 m – domeniu public – alee interioara de acces

Terenul este relativ plan si orizontal si, in prezent este neconstruit.

Fiind neimprejmuit, terenul este utilizat ca parcare auto, neamenajata.

Amplasamentul dispune de acces carosabil si pietonal din strada Elena Farago si din aleea interioara de acces la blocurile de locuinte colective P+4, existente la nord-vest de amplasament.

Amplasamentul este delimitat pe trei laturi, de drumuri publice, astfel:

- S-E - domeniu public - strada Elena Farago, strada de categoria a III a
  - N-V - domeniu public – parcare auto, aferenta alee interioara de acces in zona de blocuri de locuinte colective P+4
  - N-E - domeniu public – alee interioara de acces in zona locuinte colective P+4 – strada secundara .Analiza situatiei existente releva , ca vecinatati:
  - blocurile de locuinte colective P+4, situate la est de strada Elena Farago, cu regim de aliniere la Bd. Oltenia; distanta fata de limita amplasament = 11,25 m
  - blocurile de locuinte colective P+4, situate la nord-vest , nord-est, aliniate la aleea de acces carosabil, cu regim de aliniere la Bd. Oltenia; distanta fata de limita N-E a amplasamentului = 12,60 m
- S-V – constructie provizorie parter, cu functiunea de spalatorie-auto / spatii comerciale ;  
distanta fata de limita amplasament = 9,20 m.

### **RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZITIEI, ACCESIBILITATII, COOPERARII IN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUTII DE INTERES GENERAL**

Zona studiata se situeaza in municipiul Craiova, cartierul Craiovița Noua, cu aliniament cuprins intre bulevardul Oltenia, strada Elena Farago, alee de acces carosabil in zona

Zona dispune de echipare tehnico-edilitara – amplasamentele studiate beneficiind de posibilitatea realizarii racordurilor si bransamentelor la sistemul edilitar orasenesc.

Zona este caracterizata prin existenta institutiilor si serviciilor de interes general – in domeniul invatamantului prescolar, primar si gimnazial, al dotarilor comerciale si constructiilor aferente echiparii tehnico-edilitare..

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

##### **2.3.1. RELIEFUL**

Municipiul Craiova este situat in jumatatea nord-estica a judetului Dolj, la limita de trecere intre marile unitati geomorfologice: Podisul getic (nord) si Campia Dunarii (Olteniei) in sud. Lunca si traseele Jiului se dezvoltă in partea sud-vestica a municipiului.

Treptele de relief vizibile sunt strans legate de actiunea de eroziune si depunere a raului Jiu, evidentiind lunca, terasele Jiului si dealul Mlecanestilor. Terasa inferioara si cea medie se situeaza cu 10-40 m deasupra Jiului si prezinta in general o suprafata neteda, cu mici valcele rezultante ale eroziunii – fapt ce a determinat un relief usor ondulat pe directia nord- sud.

Zona studiată se înscrie în terasa medie a Jiului, pe un teren relativ plan și orizontal.

### **2.3.2. REȚEAUA HIDROGRAFICĂ**

Rețeaua hidrografică de suprafață pe raza Municipiului Craiova este reprezentată de râul Jiu și de afluenții permanenți sau semipermanenți ai acestuia. Debitul mediu anual înregistrat la postul de observație Podari - în aval de Craiova - sunt de 42-49 mc/s.

Panzele de apă subterană care apar la trecerile dintre terasele Jiului au format izvoare, captate pentru apă potabilă. Panzele de apă freatică de adâncime - în terasa inferioară - prezintă nivelul hidrostatic la 5-10 m.

### **2.3.3. CLIMA**

Municipiul Craiova se situează într-o zonă cu climat temperat - continental, cu slabe influențe submediteraneene, care se caracterizează prin ierni blânde și veri calde și uscate. Se înregistrează însă variații termice foarte pronunțate de la an la an, atât în privința valorilor medii lunare, cât și a valorilor absolute. Temperatura minimă absolută înregistrată în diferiți ani, a oscilat între -18° C (23 ianuarie 1990) și -30,5° C (25 ianuarie 1942). Temperatura maximă absolută a oscilat între 35° C (10 august 1990) și 41,5° C (5 iulie 1915).

Temperatura medie anuală: 10° C. Cantitatea medie a precipitațiilor este de 520 ml/an, fiind repartizată neuniform în cursul anului. Vânturile dominante au direcția est-vest, cu o diminuare constatată a vânturilor din est pe timpul verii.

### **2.3.4. CONDIȚII GEOTEHNICE**

Zona în ansamblul ei, din punct de vedere geotehnic este o zonă cu condiții bune de fundare.

În conformitate cu prevederile din Normativul P100 - amplasamentele se găsesc în zona "D", pentru care corespunde coeficientul  $ag=0,20g$ . Coeficientul perioadelor de colt a spectrului de proiectare este  $T_c = 1,0$  secunde. Pentru această pereche de coeficienți,  $ag = 0,20 g$  și  $T_c = 1,0$  secunde, corespunde în echivalența gradul VIII (8) de intensitate seismică pe scara M.S.K., pentru o perioadă de revenire a intensității seismice de 10 ani. Pentru fazele finale de proiectare este necesară studierea locală a condițiilor geotehnice.

#### **ADÂNCIMEA DE ÎNGHET**

Conform prevederilor STAS 6054- 1989 – pentru Craiova, adâncimea de îngheț este - 70-80 cm.

## **2.4. CIRCULATIA**

### **CIRCULATIA CAROSABILA**

Circulația carosabilă se desfășoară pe drumurile adiacente :

- Bd. Oltenia, arteră de categoria a II a, cu bandă verde mediană
- strada Elena Farago- stradă de categoria a IIIa, colectoare
- alei carosabile de incintă

CIRCULATIA PIETONALA - acces pietonal - trotuare aferente circulației carosabile

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

### **2.5.1.PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ**

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

N - locuințe colective la strada Elena Farago

S - bulevardul Oltenia

E - locuințe colective și strada Elena Farago

V – Școala Generală nr. 33, magazine generale și locuințe colective

În zona studiată se disting următoarele zone diferențiate sub aspect funcțional:

- zona locuințe colective și funcțiuni complementare – P+4E
- zona instituții publice și servicii de interes general – învățământ ( Grădinița de copii „ PITICOT”)

- zona constructii aferente echiparii tehnico-edilitare ( punct termic, post transformare, gospodarie apa)
- zona circulatii carosabile/ parcaje / alei pietonale
- spatii verzi aferente zonelor functionale

Terenuri libere de constructii/ ocupate cu constructii provizorii – ce urmeaza a fi reglementate prin PUZ:

- parcela teren identificata : Bd. Oltenia nr. 17A – proprietate privata Anton Marius – teren liber neconstruit
- parcela teren identificata – Bd. Oltenia nr. 15A – doc. Cad. 14413/2010 – teren liber neconstruit
- parcela teren identificata – Bd. Oltenia nr. 15B – doc. Cad. 18972/2010 – teren liber neconstruit
- parcela teren identificata – cu functiunea de spalatorie auto
- terenuri libere de constructii, cu functiunea de parcare auto
- alei carosabile/pietonale de acces in zona

Circulatia carosabila se desfasoara pe bulevardul Oltenia, pe strada Elena Farago, respectiv, pe alei interioare de acces carosabil la blocuri de locuinte colective, situate la nord-est si la nord-vest .

Accesele pietonale se desfasoara pe trotuarele adiacente circulatiilor carosabile.

Terenul este relativ plan si orizontal.

### **2.5.2. RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI**

Se identifica relationari intre functiunile din zona: institutii si servicii publice, locuinte colective si functiuni complementare, servicii aferente echiparii tehnico-edilitare, spatii comerciale / servicii - in constructii cu caracter provizoriu, circulatia carosabila organizata, parcaje aferente, accese pietonale .

### **2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT**

Zona studiata prezinta

- zona locuinte colective si functiuni complementare – P+4E , caracterizata prin indicatorii gradului de ocupare a terenului: P.O.T. Existent = 20 %; C.U.T. Existent = 2,2
- zona institutii publice de interes general – invatamant ( Gradinita de copii „ PITICOT”) - caracterizata prin indicatorii gradului de ocupare a terenului: P.O.T. Existent = 30 %; C.U.T. Existent = 0,6
- zona servicii echipare tehnico-edilitara ( punct termic, gospodarie apa) - caracterizata prin indicatorii gradului de ocupare a terenului: P.O.T. Existent = 56 %; C.U.T. Existent = 0,6
- zona circulatii carosabile/ parcaje / alei pietonale
- spatii verzi aferente zonelor functionale
- terenuri libere de constructii

**Indicatorii ce caracterizeaza modul de ocupare a amplasamentului studiat:**

**P.O.T. existent = 0 %**

**C.U.T. Existent = 0**

### **2.5.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT**

#### **STRUCTURA CLADIRILOR**

- CLADIRI IN BLOCURI DE LOCUIT- 100% - structura din b.a.
- CLADIRI ALE INSTITUTIILOR PUBLICE - 100% - structura din b.a.
- CLADIRI PENTRU SERVICII AFERENTE ECHIPARII TEHNICO-EDILITARA - structura din b.a.
- CONSTRUCTII PROVIZORII

**STAREA CONSTRUCTIILOR** - 100% - in stare buna

### **2.5.5. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, IN CORELARE CU ZONELE VECINE**

In categoria serviciilor publice de folosinta zilnica: - asigurarea cu dotari de invatamant prescolar, primar si gimnazial.

In categoria serviciilor de folosinta periodica, sau rara se mentioneaza corelarea cu serviciile publice din aceasta categorie, existenta pe raza de servicii a municipiului.

Gradul redus de dotare cu servicii publice va conduce la o presiune exercitata asupra acestor tipuri de dotari aflate in zona centrala, ca urmare a pozitiei fata de zona centrala a orasului.

In privinta accesibilitatii in zona, accesul carosabil se desfasoara pe traseul bulevardului Oltenia - strada de categoria a II a, strada Elena Farago, strada de categoria a III a colectoare, modernizata, si cu elemente geometrice corespunzatoare.

### 2.5.6. ASIGURAREA CU SPATII VERZI

\*Spatii verzi amenajate: - aferente plantatiilor de aliniament ale circulatiei carosabile

**EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONELE VECINE- nu este cazul.**

### 2.5.8. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

( Anexa I)

	<b>DISFUNCTIONALITATI</b>	<b>PRIORITATI DE INTERVENTIE</b>
CADRUL NATURAL	conditii de fundare	studiu geotehnic efectuat pe parcela
CADRUL CONSTRUIT	destructurare urb.	- corelare cu PUG
ZONIFICARE FUNCTIONALA	-spalatorie auto/functione improprie zonei de locuit	- organizare functionala complementara zonei de locuinte si dotari de interes general
ORGANIZARE SPATIALA	- spatii reziduale adiacente bd. Oltenia - perspective nesustinite volumetric	- reconsiderarea spatiului urban al spatiilor reziduale - crearea punctelor de interes
CADRUL SOCIO-ECONOMIC	- zone deficitare dpv. servicii comert - presiune pe zona centrala a municipiului	- creare spatii comerciale de interes local - creare locuri de munca - reducerea deplasarilor spre zona centrala a municipiului
ACCES CAROSABIL	- bd. Oltenia, alei carosabile	- acces carosabil , parcaje pe parcela
ACCES PIETONAL	- inexistentia trotuare de acces	- amenajare trotuare in zona
ECHIPARE EDILITARA	- amplasament afectat de trasee retele tehnico-edilitare - retele orasenesti existente	- deviere retele / respectare conditii conform avizelor detinatorilor de retele tehnico-edilitare - bransamente si racorduri la retelele orasenesti existente

### 2.6. ECHIPARE EDILITARA - SITUATIA EXISTENTA

Echiparea tehnico-edilitara a zonei este analizata in memoriile tehnice pe specialitati, anexate prezentei documentatii PUZ.

### ALIMENTARE CU APA - CANALIZARE

Zona studiată dispune de posibilități branșamente și racorduri la rețelele tehnico-edilitare existente:

#### **Alimentare energie electrică și telecomunicații**

Alimentarea cu energie electrică se realizează din postul de transformare existent în zona.

Iluminatul stradal se realizează pe strada Elena Farago, Bd. Oltenia.

**Alimentare apă și canalizare** – branșamente și racorduri la rețelele orășenești existente pe strada Elena Farago.

**Alimentare gaze naturale** - branșament la rețelele orășenești existente

**Alimentare cu energie termică** – punct termic – termoficare

**Amplasamentul considerat este afectat de trasee ale rețelelor tehnico-edilitare existente:**

- **alimentare cu apă**
- **canalizare**
- **alimentare cu energie electrică în canalizație subterană**
- **traseu telecomunicații în canalizație subterană**

**Pentru realizarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară a amplasamentului s-au obținut avizele detinatorilor de rețele, cu respectarea condițiilor de protecție impuse de avizatori..**

**Pentru realizarea condițiilor de construire, se vor face demersurile privind eliberarea amplasamentului considerat, prin devieri de trasee tehnico-edilitare conform soluțiilor impuse de avizatori, respectiv, cu respectarea condițiilor de protecție impuse de detinatorii de rețele tehnico-edilitare.**

#### **PRINCIPALELE DISFUNCIONALITĂȚI**

- **Conform Anexa nr.1 a prezentei documentații**
- Disfuncționalități în domeniul zonificării funcționale – compatibilitatea funcțiilor
- Disfuncționalități în domeniul organizării spațiale – spații urbane reziduale
- Disfuncționalități în domeniul accesibilității în zona – lipsa trotuare amenajate
- Disfuncționalități în domeniul echipării tehnico-edilitare - **Amplasamentul studiat este afectat de trasee ale rețelelor tehnico-edilitare existente**

#### **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

- **RELATIA CADRU NATURAL - CADRU CONSTRUIT**

S-a evidențiat în analiza critică a situației existente, ca prioritate de intervenție – efectuarea studiului geotehnic pe parcelă. Amplasamentul studiat se încadrează într-o zonă construită, ceea ce ne oferă informații asupra caracteristicilor geotehnice ale terenului.

- **EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE**

Nu se evidențiază riscuri antropice, activitățile existente neconstituind disfuncționalități majore pentru zona .

#### **MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICĂȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONA**

Circulația carosabilă – nu se evidențiază puncte/ trasee din sistemul cailor de comunicații – cu riscuri pentru zona. Circulația carosabilă se efectuează pe traseul bulevardului Oltenia, strada Elena Farago, , cu accese din aleile carosabile interioare.

**Circulația pietonală – lipsa trotuare amenajate în zona amplasamentului studiat**

**Amplasamentul studiat este afectat de trasee ale retelelor tehnico-edilitare existente**

**Pentru retelele tehnico-edilitare ce afecteaza amplasamentul, se vor obtine avizele detinatorilor, devierea traeeilor pe domeniul public, sau respectarea conditiilor de protectie impuse de avizatori.**

- **EVIDENTIAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIE** – nu este cazul

## **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

### **FUNCTIUNEA SOLICITATA DE INVESTITOR**

“CONSTRUIRE IMOBIL D+P+3 CU DESTINATIA SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE COLECTIVE, IMPREJMUIRE TEREN”

Certificatul de urbanism nr. 607/05.04.2018 este eliberat in scopul elaborarii PUZ si obtinerii avizelor pentru construirea obiectivului solicitat .

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

Obiectivul PUZ este analiza si reglementarea modului de construire pentru zona studiată, in contextul schimbarii regimului juridic al terenurilor, aparitiei noilor investitii in zona, optiunii investitorilor – in contextul corelarii cu documentatiile de urbanism aprobate in zona si al dezvoltarii ulterioare a zonei.

Obiectivul de investitie care a generat elaborarea prezentei documentatii PUZ este:

“CONSTRUIRE IMOBIL D+P+3. CU DESTINATIA SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE COLECTIVE, IMPREJMUIRE TEREN” - BD. OLTENIA, NR. 17 A , CRAIOVA, JUDETUL DOLJ

Pentru obiectivul de investitie, se solicita:

- SCHIMBAREA DESTINATIEI TERENULUI IN “ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII DE INTERES GENERAL ”
- STABILIREA REGIMULUI DE ALINIERE
- RECONSIDERAREA INDICATORILOR URBANISTICI – privind modul de ocupare a terenurilor

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE** – nu este cazul

### **3.2. PREVEDERI ALE PUG**

#### **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A MUNICIPIULUI PENTRU ZONA STUDIATA**

Conform PUG, aprobat cu HCL nr. 23/2000 si prelungire valabilitate cu HCL nr. 479/2015, amplasamentul este situat in cartierul Craiovită Nouă, in zona de locuinte si functiuni complementare P+3 -10, pentru care, se stabilesc urmatoarele reglementari urbanistice:

- organizarea retelei stradale : bulevardul Oltenia – artera de categoria a IIa cu banda verde mediana
- destinatia zonei: zona de locuinte colective si functiuni complementare cu regim de inaltime P+3 -10
- POT maxim – 20%;
- CUT maxim – 2,2;
- aliniament – la bulevardul Oltenia – artera de categoria a IIa cu banda verde mediana
- regim de aliniere – stabilit la Bd. Oltenia, respectiv, la limita blocurilor de locuinte colective P+4 existente

Amplasamentul studiat – Bd. Oltenia nr. 17A – proprietate privata Anton Marius - este situat la intersectia Bd. Oltenia ( artera de categoria a II a) cu strada Elena Farago – (strada de categoria a III a ), fiind limitat la nord-vest de aleea interioara de circulatie carosabila aferenta zonei de locuinte colective P+4E.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**- nu este cazul

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

### **3.4.1. ORGANIZAREA CIRCULATIEI**

#### **CIRCULATIA CAROSABILA**

Circulatia carosabila se va desfasura pe drumurile adiacente :

- strada Elena Farago- strada de categoria a IIIa, colectoare
- alee carosabila , situata la nord de amplasament, cu acces din strada Elena Farago, respectiv, din Bd. Oltenia, artera de categoria a II a, cu banda verde mediana

**ORGANIZAREA TRANSPORTULUI IN COMUN – Bd. Oltenia**

### **3.4.2. ORGANIZAREA PARCAJELOR**

Parcarile pentru obiective de investitii pe parcele individuale - se vor realiza pe parcelele individuale, asigurandu-se posibilitatile de acces carosabil. Numarul de parcaje se va stabili in functie de destinatia terenurilor, in conformitate cu HCLM Craiova, nr. 271/2008.

### **3.4.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI PIETONALE**

Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente circulatiei carosabile si pe alei pietonale.

CIRCULATIA PIETONALA - accese pietonale - realizate pe parcela .

Se vor realiza trotuare de acces aferente circulatiei carosabile , in zona amplasamentului studiat

Pentru institutii publice se vor asigura accese corespunzatoare persoanelor cu dizabilitati locomotorii.

Accesele pietonale vor fi separate : pentru public, locuitori, accese personal, aprovizionare

SISTEMATIZAREA VERTICALA - are in vedere stabilirea cotei  $\pm 0,00$  pentru constructii, pante ale terenului pentru preluarea apelor pluviale la terenul natural.

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

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studziata.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G. si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme :

#### **3.5.1. ORGANIZAREA RETELEI STRADALE**

Reteaua stradala - avand la baza infrastructura existenta, se organizeaza pe :

- bulevardul Oltenia, artera de categoria a II a, cu banda verde mediana
- strada Elena Farago, artera de categoria a III a colectoare, cu profil transversal caracteristic corespunzator, cu doua benzi de circulatie.

Circulatia interioara zonei se realizeaza prin alei interioare de tip strada de categoria a III-a, ce asigura accesul la diferitele functiuni.

Criteriile ce au stat la baza organizarii retelei stradale au fost urmatoarele:

- infrastructura existenta;
- asigurarea legaturilor inter si intrazonale;
- asigurarea caracteristicilor geometrice corespunzatoare strazilor in mediul urban;
- asigurarea accesului carosabil la toate parcelele;
- crearea locurilor de parcare integral pe parcele proprietate privata;

Amplasamentul studiat prin PUZ – dispune de accese carosabile din strada Elena Farago, aleea interioara de tip strada de categoria a III-a

#### **3.5.2. ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR**

Zonificarea functionala a terenurilor cuprinse in prezentul PUZ are in vedere atat tendintele actuale de construire, cat si schimbarea destinatiei terenurilor prevazuta prin PUG - pentru zone caracterizate prin schimbarea regimului juridic asupra terenurilor

#### **Destinatia terenurilor**

In zona studiata, se configureaza patru subzone functionale, identificate ca unitati teritoriale de referinta:

**ZLM - ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+4E**

**IS1 - ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE P+1E**

**IS2- SERVICII PUBLICE P+1 – h maxim = +7,00 m**

**ZM - ZONA MIXTA INSTITUTII, SERVICII LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE P+2E**

#### **REGLEMENTARI**

CONDITII DE CONSTRUIBILITATE / REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

- Regimul de aliniere propus pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical.
- Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical.
- HCL nr. 271/2008- municipiul Craiova – privind reglementarea numarului locurilor de parcare – in functie de destinatia terenului
- respectarea conditiilor OMS nr.119/2014 – pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- respectarea RGU privind realizarea necesarului de spatii verzi – potrivit destinatiei terenurilor

### **3.5.3. ORGANIZAREA URBANISTIC-ARHITECTURALA IN FUNCTIE DE CARACTERISTICILE STRUCTURII URBALE**

Obiectivul PUZ este analiza si reglementarea modului de construire pentru zona studiata, in contextul schimbarii regimului juridic al terenurilor, aparitiei noilor investitii in zona, optiunii investitorilor – in contextul corelarii cu documentatiile de urbanism aprobate in zona si al dezvoltarii ulterioare a zonei.

#### **CATEGORIA FUNCTIONALA A DEZVOLTARII**

**Amplasamentul care a generat elaborarea PUZ este parcela teren proprietate privata identificata : Bd. Oltenia nr. 17A- nr.Cad. 22617.**

Terenul in suprafata de 500 mp. este de forma poligonala, cu urmatoarele dimensiuni si vecinatati:

S-V - 35,16 m – bd. Oltenia nr. 15 – spalatorie auto; bd. Oltenia nr. 15A;

S-E - 2,03 + 9,64 m – domeniu public; strada Elena Farago; ( Bd. Oltenia)

N-V - 10,57 + 4,35 m – domeniu public – parcare auto;

N-E - 4,33 + 16,15 + 5,27 + 5,14 m – domeniu public – alee interioara de acces in zona locuinte colective.

Terenul este relativ plan si orizontal si, in prezent este neconstruit.

#### **FUNCTIUNEA SOLICITATA DE INVESTITOR SI PROPUASA PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE**

Funciunea solicitata de investitor este « "CONSTRUIRE IMOBIL D+P+3 CU DESTINATIA SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE COLECTIVE, IMPREJMUIRE TEREN" »

Certificatul de urbanism nr. 607/ 05.04.2018 este eliberat in scopul elaborarii PUZ si obtinerii avizelor pentru construirea obiectivului solicitat .

Pentru obiectivul de investitii: "CONSTRUIRE IMOBIL D+P+3 CU DESTINATIA SPATII



COMERCIALE SI LOCUINTE COLECTIVE, IMPREJMUIRE TEREN” - BD. OLTENIA, NR. 17 A -

-se solicita:

- SCHIMBAREA DESTINATIEI TERENULUI DIN ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE P+3-10, in  
“ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII DE INTERES GENERAL ”

- STABILIREA REGIMULUI DE ALINIERE

- RECONSIDERAREA INDICATORILOR URBANISTICI – privind modul de ocupare a terenurilor

- CIRCULATIA CAROSABILA se va desfasura pe drumurile adiacente :

- strada Elena Farago- strada de categoria a IIIa, colectoare
- alee carosabila , situata la nord de amplasament, cu acces din strada Elena Farago, respectiv, din Bd. Oltenia, artera de categoria a II a, cu banda verde mediana

PARCAJE - propuse pe parcela, cu acces din strada Elena Farago, aleea carosabila existenta.

Numarul de locuri de parcare – conform HCL mun. Craiova – nr.271/2008

CIRCULATIA PIETONALA - accese pietonale - realizate pe parcela .

Pentru institutii publice se vor asigura accese corespunzatoare persoanelor cu dizabilitati locomotorii. Accesese pietonale vor fi separate : pentru public, locuitori, accese personal, aprovizionare

SISTEMATIZAREA VERTICALA - are in vedere stabilirea cotei  $\pm 0,00$  pentru constructii, pante ale terenului pentru preluarea apelor pluviale la terenul natural.

- UTILITATI - BRANSAMENTE SI RACORDURI LA RELETE ORASENESTE EXISTENTE IN ZONA.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

Zona studiata dispune de posibilitate bransament la retelele tehnico-edilitare: alimentare energie electrica si telecomunicatii, alimentare apa si canalizare, alimentare gaze naturale .

Pentru retelele tehnico-edilitare se vor obtine avizele detinatorilor, cu respectarea conditiilor de protectie impuse de avizatori.

EVACUARE APE PLUVIALE - Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole si pante ale terenului amenajat in interiorul amplasamentului spre spatiile verzi.

EVACUARE DESEURI MENAJERE

Pentru realizarea eficientă și organizarea optimă a colectării și transportului deșeurilor și materialelor reciclabile se va avea în vedere alegerea unui sistem adecvat de colectare. Se recomandă colectarea de tip selectiv, în recipiente speciale alese în funcție de tipurile și cantitățile de deșuri generate. Deseurile menajere solide vor fi depozitate pe parcela in pubele etanse, vor fi colectate selectiv si vor fi evacuate periodic la platforma , prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate .

#### **POZITIONAREA CONSTRUCTIEI FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE:**

S-V - 0,60 m – DOMENIUL PUBLIC;

S-E - 5,00 m – STRADA ELENA FARAGO

N-V - 2,85m – 10,00 M– DOMENIUL PUBLIC – ALEE ACCES;

N-E - 0,85m – 4,00 M – DOMENIUL PUBLIC – ALEE ACCES.

DISTANTE FATA DE CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA

S-V - 9,72 m – cladire parter ;

S-E - 17,40 m – blocuri de locuinte colective P+4

N-E - 15,00 m – blocuri de locuinte colective P+4

- REGIM DE INALTIME – maxim D+P+3;

- ACCES CAROSABIL - din strada Elena Farago, alee de acces carosabil .

#### **INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI**

**P.O.T. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI MAXIM PROPUȘI = 40%**

**C.U.T. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI MAXIM PROPUȘI = 2,2**

#### **3.5.4. Indici și indicatori urbanistici:**

##### **REGIMUL DE ALINIERE**

- **ZLM** - regim de aliniere existent
- **IS1** - regim de aliniere existent
- **IS2** - regim de aliniere existent
- **ZM** - regim de aliniere stabilit la artera – Bd. Oltenia, strada Elena Farago

Propunerile pentru stabilirea distanțelor zonei edificabile față de limitele laterale și posterioare ale amplasamentului au avut în vedere respectarea Codului civil și a normelor OMS nr. 119/2014

Poziția amplasamentului în raport cu punctele cardinale și în raport cu construcțiile existente, indică desfasurarea umbrelor purtate ale construcțiilor – existente și propuse – pe direcția est-vest, fără a afecta frontul constituit al construcțiilor existente. Totodată, poziția fronturilor construcțiilor existente în raport cu punctele cardinale – nu afectează fronturile propuse.

**REGIM DE ÎNĂLȚIME** – regim maxim de înălțime propus – pe subzonele funcționale propuse:

- **ZLM** – P+4 - existent
- **IS1** – P+1 - existent
- **IS2** – maxim propus – P+1 – cu condiția ca înălțimea maximă admisă : H maxim=7,00 m
- **ZM** - maxim propus - D+P+3

##### **INDICATORI AI MODULUI DE OCUPARE/ UTILIZARE A TERENULUI**

###### **ZLM - ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+4E**

P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN	20%	20%
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN	2,2	2,2

---

###### **ZIS1 - ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE**

###### **P+1E**

P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN	30%	30%
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN	0,60	0,60

---

###### **ZIS2- SERVICII PUBLICE P+1 – h maxim = +7,00 m**

P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN	56%	70%
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN	0,56	1,4

---

###### **ZM ZONA MIXTA INSTITUTII, SERVICII, LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

###### **D+P+3E**

P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN	-	40%
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN	-	2,2

---

**3.5.5. Dezvoltarea infrastructurii** – modernizarea acceselor carosabile, realizarea lucrărilor de echipare tehnico-edilitară a parcelelor, realizarea lucrărilor de sistematizare verticală a parcelelor.

**SISTEMATIZAREA VERTICALĂ** - are în vedere stabilirea cotei ±0,00 pentru construcții, pante ale terenului pentru preluarea apelor pluviale la terenul natural.

### **3.5.6. Statutul juridic si circulatia terenurilor**

**In zona se identifica urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:**

- terenuri aflate in domeniul public, din care:
  - terenuri aflate in domeniul public aferent circulatiilor
  - terenuri aflate in domeniul public al primariei
    - terenuri proprietate privata

### **Circulatia terenurilor – in zona studziata**

Terenuri aflate in domeniul privat – propuse a trece in domeniul public de interes local aferent realizarii circulatiei pietonale:

- parcela – bd. Oltenia nr. 17A – 20,37 mp
- parcela – bd. Oltenia nr. 15A – 21,39mp
- parcela – bd. Oltenia nr. 15B – 7,57 mp
- Total suprafata teren aflat in domeniul privat al persoanelor fizice/ juridice, propus a fi trecut in domeniul public de interes local aferent realizarii circulatiei pietonale: S=49,33 mp

Terenuri construibile, aflate in domeniul public, si reglementate prin PUZ, pot fi concesionate

### **3.5.7. Delimitarea si protejarea fondului arhitectural – urbanistic si arheologic cu valoare de patrimoniu – nu este cazul**

### **3.5.8. Masuri de identificare /delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile –**

conform avizelor detinatorilor de retele; nu se identifica riscuri naturale previzibile in zona studziata

### **3.5.9. Masuri de protectie a mediului-** Propunerile prezentate sunt benefice protectiei mediului natural si construit

### **3.5.10. Mentionarea obiectivelor de utilitate publica**

- realizarea acceselor pietonale in zona studziata / amplasament studiat
- realizarea acceselor si a locurilor de parcare pe parcele
- realizarea echiparii tehnico- edilitare a parcelelor proprietate privata
- amenajare spatii verzi aferente domeniului public

### **3.5.11. Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism**

- Autorizarea constructiilor noi se va realiza in conditiile legislatiei in vigoare, prezentului PUZ, si a Regulamentului local de urbanism aferent.
- Nu este permisa realizarea de constructii noi provizorii, in conditiile prezentei documentatii PUZ.
- Constructiile provizorii existente in prezent in zona studziata, vor fi demontate dupa expirarea termenelor contractuale/ documentatiilor de autorizare.
- Terenurile ocupate in prezent de constructii provizorii in zona studziata, vor fi eliberate, (dupa expirarea termenelor contractuale/ documentatiilor de autorizare); terenurile eliberate vor fi aduse la starea initiala si redare zonelor functionale cu detinatia prevazuta prin documentatia PUZ.

### **CONDITII DE CONSTRUIBILITATE / REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM**

Regimul de aliniere propus pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical.

Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical.

- HCL nr. 271/2008- municipiul Craiova – privind reglementarea numarului locurilor de parcare – in functie de destinatia terenului
- respectarea conditiilor OMS nr.119/2014 – pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- respectarea conditiilor RGU privind realizarea necesarului de spatii verzi – potrivit destinatiei terenurilor

Propunerea de dezvoltare urbanistica se integreaza in cadrul urbanistic existent, privind:

- destinatia zonei
- realizarea accesurilor carosabil/ pietonal
- stabilirea indicatorilor urbanistici ce caracterizeaza modul de construire
- organizarea spatiala – crearea unui obiectiv de interes
- masuri de protectie a mediului

**3.5.12. Bilantul teritorial al zonei - existent si propus** - este prezentat in Plansa Reglementari urbanistice a prezentei documentatii PUZ.

#### TERITORIUL CE URMEAZA A FI REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.

Zona studiata are o suprafata de 20750,00 mp , din care:

- |  |                 |
|--|-----------------|
| • zona circulatii carosabile/pietonale                             | S = 4340,00mp   |
| • zona institutii publice si servicii de interes general           | S = 3515,00 mp  |
| • zona locuinte colective P+4 existente si functiuni complementare | S =10.590,00 mp |
| • zona echipare tehnico-edilitara                                  | S = 690,00mp    |
| • teren liber neconstruit  | S = 1615,00 mp  |

**Amplasamentul studiat, Bd. Oltenia nr. 17A- nr.Cad.22617. se integreaza in zona ce se propune a fi reglementat prin PUZ .**

**Aceasta zona este in suprafata de 2057,00 mp si este ocupata astfel:**

- |   |   |   |
|---|---|---|
| - | <b>parceta – bd. Oltenia nr. 17A –</b>            | <b>S= 500,00 mp – proprietate privata</b> |
| - | parceta – nr.bd. Oltenia nr. 15 – spalatorie auto | S= 370,00 mp – proprietate privata        |
| - | teren liber neconstruit – bd. Oltenia nr. 15A     | S = 400,00mp – proprietate privata        |
| - | teren liber neconstruit – bd. Oltenia nr. 15B     | S = 479,80 mp – proprietate privata       |
| - | teren domeniu public/ alei pietonale              | S= 308,80 mp                              |

#### BILANT TERITORIAL

ANEXA II

DESTINATIA ZONEI	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
TOTAL ZONA STUDIATA PRIN PUZ	20.750,00	100,00	20.750,00	100,00

din care:

ZONA CIRCULATII CAROSABILE	5.114,00	24,65	5.010,00	24,15
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	3515,00	16,95	4075,00	19,65
ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+4 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	9.420,00	45,40	9.100,00	43,85
ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII DE INTERES GENERAL	-	-	2.65,00	9,95
ZONA ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA	690,00	3,32	690,00	0,00
SPATII VERZI AFERENTE CIRCULATIILOR	396,00	1,90	500,00	2,40
TERENURI LIBERE NECONSTRUITE	1615,00	7,78	-	-

**INDICATORI URBANISTICI AFERENTI SUBZONELOR FUNCTIONALE IN ZONA STUDIATA  
UNITATITERITORIALE DE REFERINTA**

**ZLM - ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+3-10**

P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN	20%	20%
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN	2,2	2,2

**ZIS1 - ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE P+1**

P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN	30%	30%
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN	0,60	0,60

**ZIS2- SERVICII PUBLICE P+1**

P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN	56%	70%
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN	0,58	1,4

**ZM ZONA MIXTA INSTITUTII,SERVICII**

**LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE D+P+3**

P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN	-	40%
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN	-	2,2

**BILANT TERITORIAL AFERENT AMPLASAMENT STUDIAT – BD. OLTENIA, NR.17A**

<b>TOTAL AMPLASAMENT STUDIAT</b>	<b>500,00</b>	<b>100,00</b>	<b>500,00</b>	<b>100,00</b>
din care:				
CONSTRUCTII	-	-	200,00	40,00
CIRCULATII CAROSABILE/PIETONALE	-	-	250,00	50,00
SPATII VERZI AMENAJATE	-	-	50,00	10,00
TEREN LIBER NECONSTRUIT	500,00	100,00	-	-
P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN		0,00		40,00
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN	0,00		2,2	

**3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA este prezentata in memoriile tehnice pe specialitati, anexate documentatiei PUZ.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

Zona studiată dispune de posibilități de bransamente la rețelele tehnico-edilitare: alimentare energie electrică și telecomunicații, alimentare apă și canalizare, alimentare gaze naturale .

**Pentru rețelele tehnico-edilitare se vor obține avizele detinatorilor, cu respectarea condițiilor de protecție impuse de avizatori.**

**În vederea eliberării amplasamentului considerat, se propun devieri de principiu ale rețelelor tehnico-edilitare ce afectează în prezent amplasamentul. Devierile vor fi studiate în fazele ulterioare de proiectare și vor fi posibile numai după realizarea documentațiilor tehnice și obținerea avizelor tehnice ale detinatorilor de rețele, în condițiile respectării Legii, Normelor și Standardelor în vigoare.**

**EVACUARE APE PLUVIALE** - Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole și pante ale terenului amenajat în interiorul amplasamentului spre spațiile verzi.

**EVACUARE DEȘURI MENAJERE**

Pentru realizarea eficientă și organizarea optimă a colectării și transportului deșeurilor și materialelor reciclabile se va avea în vedere alegerea unui sistem adecvat de colectare.

- Se recomandă colectarea de tip selectiv, în recipiente speciale alese în funcție de tipurile și cantitățile de deșuri generate.
- Deșeurile menajere solide vor fi depozitate pe parcela în puștele etanșe, vor fi colectate selectiv și vor fi evacuate periodic la platforma , prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate .
  - acces pietonal și carosabil din strada Elena Farago, respectiv, din aleea interioară de acces la blocurile de locuințe colective P+4, existente la nord-vest de amplasament.

### **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

- **DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE** – nu este cazul – dezvoltarea urbanistică propusă este compatibilă zonei de locuințe colective și funcțiuni complementare existente
- **PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE** – nu este cazul
- **DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘURILOR** – conform sistemului integrat de management al deșeurilor. Pentru realizarea eficientă și organizarea optimă a colectării și transportului deșeurilor și materialelor reciclabile se va avea în vedere alegerea unui sistem adecvat de colectare. Se recomandă colectarea de tip selectiv, în recipiente speciale alese în funcție de tipurile și cantitățile de deșuri generate. Deșeurile menajere solide vor fi depozitate pe parcela în puștele etanșe, vor fi colectate selectiv și vor fi evacuate periodic la platforma , prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate .
- **ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI – PLANTĂȚII - ELEMENTE DE MOBILIER URBAN**  
Se vor organiza plantățiile, pentru marcarea separării funcționale a spațiilor pentru parcare / accese pietonale, pe categorii . Accesurile pietonale vor fi susținute prin plantății decorative.

#### **SPAȚII VERZI AFERENTE CIRCULAȚIILOR**

Conform Bilantului teritorial prezentat în planșa “ REGLEMENTĂRI URBANISTICE” a prezentei documentații, suprafața propusă pentru amenajarea spațiilor verzi aferente circulațiilor = 500,00 mp.

Se propune amenajarea spațiilor verzi de protecție - aferente circulației carosabile majore

– Bd. Oltenia – arteră de categoria a II-a, cu bandă verde mediană S= 395,00 mp. ( Bilant teritorial)

Se propune amenajarea spațiilor verzi de protecție - aferente circulațiilor S= 105,00 mp ( Bilant teritorial), în zona funcțională de dezvoltare ZM – zonă mixtă instituții și servicii, locuințe colective și funcțiuni complementare.

Aceste suprafețe sunt poziționate conf. Planșei de Reglementări urbanistice a documentației.

#### **SPAȚII VERZI AFERENTE AMPLASAMENTULUI STUDIAT**

Pentru amplasamentul studiat – Bd. Oltenia, nr. 17A, se prevede amenajarea suprafeței de 50,00 mp, pe parcela proprietate privată, conform prevederilor RGU, a planșei “PLAN DE SITUATIE” și a regulamentului local de urbanism aferent PUZ.

#### **ANEXA 6 RGU – SPATII VERZI SI PLANTATE**

##### **6.2 - Construcții comerciale**

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

##### **6.8 - Construcții de locuințe**

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m<sup>2</sup>/locuitor.

- *se recomanda realizarea acoperisurilor de tip terasa, avand in vedere integrarea intr-un cadru construit existent caracterizat prin acoperisuri tip terasa;*
- *sunt recomandate “terasele verzi” - incurajand ocuparea teraselor constructiilor cu spatii verzi plantate – ceea ce conduce la imbunatatirea microclimatului, la crearea spatiilor atractive pentru locuitorii zonei si nu in ultimul rand, la crearea premiselor pentru o arhitectura peisagistica interesanta – pentru ridicarea standardelor calitative ale spatiului urban*
- se vor identifica, proteja și pastra, în timpul executării lucrărilor de construcții, arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii de min 15 cm; în cazul tăierii unui arbore, vor fi plantați alți 10 arbori în perimetrul unor spații publice din vecinătate
- în spațiile verzi exterioare la aliniament, minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte
- terenul neocupat cu construcții, platforme și circulații, va fi plantat cu gazon și arbori – 1 arbore/100 mp
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și minim 10% din terasele utilizabile ale clădirilor să fie amenajate ca spații verzi, pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite clădirilor învecinate
- parcajele la sol vor fi plantate cu 1 arbore / 4 locuri parcare și vor fi înconjurate de gard viu  
H=1,20 m

#### **REFACERE PEISAGISTICA SI REABILITARE URBANA**

Dezvoltarea urbanistică propusă, pentru zona mixtă instituții publice și servicii de interes general, locuințe și funcțiuni complementare- utilizează condițiile de amplasament: - situație în teritoriu; condiții naturale favorabile, accesibilitate la amplasament; de asemenea, conduce la crearea unui front construit la bulevardul Oltenia, în măsura în care acesta se integrează în cadrul construit existent și realizează puncte de interes în parcursul pietonal, reconsiderând caracterul urban al zonelor reziduale

**ELIMINAREA DISFUNCTIONALITATILOR DIN DOMENIUL CAILOR DE COMUNICATIE SI AL RETELELOR EDILITARE MAJORE** – Pentru rețelele tehnico-edilitare ce afectează amplasamentul, se propune devierea de principiu a traseelor pe domeniul public, cu/ sau respectarea condițiilor de protecție impuse de avizatori.

#### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

##### **– LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA**

- realizarea acceselor și a locurilor de parcare pe parcele
- realizarea acceselor pietonale aferente circulației carosabile – în zona amplasamentului studiat
- realizarea echipării tehnico-edilitare a parcelelor

– **IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL (TEREN + CONSTRUCTII) DIN ZONA, CONFORM LEGII 213/1998:**

- terenuri proprietate publica (de interes local)
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice
  - parcela – bd. Oltenia nr. 17A – S= 500,00 mp – proprietate privata

**DETERMINAREA CIRCULATIEI TERENURILOR INTRE DETINATORI, IN VEDEREA REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE**

Terenuri aflate in domeniul privat – propuse a trece in domeniul public de interes local aferent realizarii circulatiei pietonale:

- parcela – bd. Oltenia nr. 17A – 20,37 mp
- parcela – bd. Oltenia nr. 15A – 21,39mp
- parcela – bd. Oltenia nr. 15B – 7,57 mp
- Total suprafata teren aflat in domeniul privat al persoanelor fizice/ juridice, propus a fi trecut in domeniul public de interes local aferent realizarii circulatiei pietonale: S=49,33 mp

Terenuri construibile, aflate in domeniul public, si reglementate prin PUZ, pot fi concesionate

**4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE**

- **INSCRIEREA AMENAJARII SI DEZVOLTARII URBANISTICE PROPUSE IN PREVEDERILE PUG PLAN URBANISTIC ZONAL - RECONSIDERARE URBANISTICA PRIVIND INDICIU URBANISTICI IN ZONA BULEVARDUL OLTENIA – STRADA ELENA FARAGO - CRAIOVA, DOLJ GENERAT DE CONSTRUIRE CLADIRE D+P+3, CU DESTINATIA DE SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE COLECTIVE - CRAIOVA, BLD. OLTENIA, NR. 17 A, JUDETUL DOLJ**

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G., si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme :

- Zonificarea functionala a terenurilor;
- Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;
- Indici si indicatori urbanistici: regim de aliniere; regim de inaltime; P.O.T., C.U.T. - maxim;
- Dezvoltarea infrastructurii si a infrastructurii tehnico-edilitare;
- Statutul juridic si circulatia terenurilor
- Masuri de protectie a mediului
- Mentionarea obiectivelor de utilitate publica
- Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism

**CONDITII DE CONSTRUIBILITATE / REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM**

Regimul de aliniere propus pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical.

Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical.

- HCL nr. 271/2008- municipiul Craiova – privind reglementarea numarului locurilor de parcare – in functie de destinatia terenului



- respectarea conditiilor OMS nr.119/2014 – pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- respectarea RGU privind realizarea necesarului de spatii verzi – potrivit destinatiei terenurilor  
Propunerea de dezvoltare urbanistica se integreaza in cadrul urbanistic existent, privind:
- destinatia zonei, realizarea accesurilor carosabil/ pietonal, stabilirea indicatorilor urbanistici ce caracterizeaza modul de construire, organizarea spatiala – crearea unui obiectiv de interes
- masuri de protectie a mediului

## **CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENTIE, CARE SA SUSTINA MATERIALIZAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE**

**PRIORITATI DE INTERVENTIE** - Se va urmari aprobarea PUZ si a regulamentului de urbanism local aferent PUZ, de catre organismele si organele in drept

### **PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE**

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere :

- crearea unui punct de interes local, utilizarea coerenta a unui spatiu in prezent , dezorganizat.
- crearea unui front construit la aleea interioara de acces carosabil, in masura in care acesta se integreaza in cadrul construit existent , realizeaza puncte de interes in parcursul pietonal , reconsiderand caracterul urban al zonelor reziduale
- crearea dotarilor de interes public necesare la nivel de cartier
- crearea locurilor de munca si atragerea fortei de munca
- crearea unor posibile spatii de cazare
- \* reducerea presiunii la nivelul dotarilor de interes public din zona centrala a municipiului, prin crearea dotarilor de interes la nivel de cartier / zona de vecinatate
- \* reducerea presiunii la nivelul mobilitatii urbane privind deplasarile spre dotari de interes public din zona centrala

### **CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI**

- costuri privind elaborarea documentatiilor de urbanism necesare
- costuri privind consultarea publica
- costuri privind organizarea si pregatirea terenului, inclusiv, studii geotehnice, eliberarea terenului
- costuri privind realizarea echiparii tehnico-edilitare
- costuri privind proiectarea / obtinerea avizelor si acordurilor / obtinerea autorizatiei de construire/ realizarea investitiei
- costuri privind realizarea protectiei mediului
- costuri privind reglementari obligatorii, sau dotari de interes public necesare

### **CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

- costuri – la nivel de realizare a documentatiilor de urbanism – privind realizarea notificarilor publicului interesat
- analiza documentatiilor si promovarea lor in cadrul sedintelor de consiliu local

## **APRECIERI ALE ELABORATORULUI PUZ ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALE RESTRICTII**

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere :

- crearea unui punct de interes local, utilizarea coerenta a unui spatiu in prezent , dezorganizat.

- crearea unui front construit la bulevardul Oltenia, in masura in care :
  - acesta se integreaza in cadrul construit existent
  - realizeaza puncte de interes in parcursul pietonal , reconsiderand caracterul urban al zonelor reziduale
  - preconizeaza crearea dotarilor de interes public necesare la nivel de cartier, crearea locurilor de munca si atragerea fortei de munca, crearea unor posibile spatii de cazare
  - contribuie la reducerea presiunii la nivelul dotarilor de interes public din zona centrala a municipiului, prin crearea dotarilor de interes la nivel de cartier / zona de vecinatate
  - urmareste reducerea presiunii la nivelul mobilitatii urbane privind deplasarile spre dotari de interes public din zona centrala

**PLANUL URBANISTIC ZONAL -RECONSIDERARE URBANISTICA PRIVIND INDICIU URBANISTIC IN ZONA BULEVARDUL OLTENIA – STRADA ELENA FARAGO - CRAIOVA, DOLJ**

reglementeaza conditiile urbanistice de dezvoltare a zonei

Obiectivul PUZ este analiza si reglementarea modului de construire pentru zona studiata, in contextul schimbarii regimului juridic al terenurilor, aparitiei noilor investitii in zona, optiunii investitorilor – in contextul corelarii cu documentatiile de urbanism aprobate in zona si al dezvoltarii ulterioare a zonei.

Consideram ca propunerile prezentate raspund tendintelor de dezvoltare coerenta a zonei, reglementeaza posibilitatile de construire, rezerva terenurile necesare dezvoltarilor ulterioare a infrastructurii , contribuie la integrarea zonei studiate in prevederile de dezvoltare a municipiului.

***Coordonator urbanism***

***Arh. Polizu Bogdana***

***Intocmit,***

***Arh. Bondrea Andra***

**ANEXA I**  
**PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI**

	<b>DISFUNCTIONALITATI</b>	<b>PRIORITATI DE INTERVENTIE</b>
CADRUL NATURAL	conditii de fundare	studiu geotehnic efectuat pe parcela
CADRUL CONSTRUIT	destructurare urb.	- corelare cu PUG
ZONIFICARE FUNCTIONALA	- spalatorie auto/functione improprie zonei de locuit	- organizare functionala complementara zonei de locuinte si dotari de interes general
ORGANIZARE SPATIALA	- spatii reziduale adiacente bd. Oltenia - perspective nesustinite volumetric	- reconsiderarea spatiului urban al spatiilor reziduale - crearea punctelor de interes
CADRUL SOCIO-ECONOMIC	- zone deficitare dpv. servicii comert - presiune pe zona centrala a municipiului	- creare spatii comerciale de interes local - creare locuri de munca - reducerea deplasarilor spre zona centrala a municipiului
ACCES CAROSABIL	- bd. Oltenia, alei carosabile	- acces carosabil , parcaje pe parcela
ACCES PIETONAL	- inexistentia trotuare de acces	- amenajare trotuare in zona
ECHIPARE EDILITARA	- amplasament afectat de trasee retele tehnico-edilitare - retele orasenesti existente	- deviere retele / respectare conditii conform avizelor detinatorilor de retele tehnico-edilitare - bransamente si racorduri la retelele orasenesti existente

**BILANT TERITORIAL****ANEXA II**

DESTINATIA ZONEI	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
TOTAL ZONA STUDIATA PRIN PUZ	20.750,00	100,00	20.750,00	100,00
din care:				
ZONA CIRCULATII CAROSABILE	5.114,00	24,65	5.010,00	24,15
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	3515,00	16,95	4075,00	19,65
ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+4 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	9.420,00	45,40	9.100,00	43,85
ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII DE INTERES GENERAL	-	-	2065,00	9,95
ZONA ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA	690,00	3,32	0,00	0,00
SPATII VERZI AFERENTE CIRCULATIILOR	396,00	1,90	500,00	2,40
TERENURI LIBERE NECONSTRUITE	1615,00	7,78	-	-

**INDICATORI URBANISTICI AFERENTI SUBZONELOR FUNCTIONALE IN ZONA STUDIATA  
UNITATITERITORIALE DE REFERINTA**

**ZLM - ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+3-10**

P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN	20%	20%
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN	2,2	2,2

**ZIS1 - ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE P+1**

P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN	30%	30%
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN	0,60	0,60

**ZIS2- SERVICII PUBLICE P+1**

P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN	56%	70%
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN	0,56	1,4

**ZM ZONA MIXTA INSTITUTII, SERVICII****LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE D+P+3**

P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN	-	40%
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN	-	2,2

**BILANT TERITORIAL AFERENT AMPLASAMENT STUDIAT – BD. OLTENIA, NR.17A**

TOTAL AMPLASAMENT STUDIAT	500,00	100,00	500,00	100,00
din care:				
CONSTRUCTII	-	-	200,00	40,00
CIRCULATII CAROSABILE/PIETONALE	-	-	250,00	50,00
SPATII VERZI AMENAJATE	-	-	50,00	10,00
TEREN LIBER NECONSTRUIT	500,00	100,00	-	-
P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN		0,00		40,00
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN		0,00		2,2