



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. 1809/2018

PLAN URBANISTIC DE ZONA

BENEFICIAR:
SPIRIDON IONUT CIPRIAN
SPIRIDON ANAMARIA DANA

REANALIZARE REGIM ALINIERE STR.
STR. BRESTEI – STR. CONSTANTIN LECCA

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: Plan urbanistic de zona – Reanalizare regim aliniere str. Brestei – str. Constantin Lecca”.

Beneficiar: Spiridon Ionut Cipirian si Spiridon Anamaria Dana, str. Brazda lui Novac, nr. 98, bl. 39IVA1, ap. 19, Craiova, jud. Dolj.

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

Data elaborării: iulie 2018

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării „**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE ZONA – REANALIZARE REGIM ALINIERE STR. BRESTEI – STR. CONSTANTIN LECCA**” consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale si tehnice din zona Str. Brestei, nr. 60, ca urmare a situatiei aparute datorita conditiilor anterioare aprobate prin P.U.G. privind profilul str. Brestei si aliniamentul constructibil.

Alta problema este cea a aparitiei in zona a unor cladiri cu regim de inaltime P+1, P+2 alaturate zonei luate in studiu in zona de vest si existente P+4 la sud.

Se ia in considerare si frontul existent la Str. Brestei, zona luata in studiu si zonele adiacente.

De asemeni se tine cont si de frontul alaturat cu cladiri, cu precadere vechi cu destinatia locuinte si cu regim de inaltime 1-2 nivele, dar si cu P+3 nivele la cele nou realizate.

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. Brestei.

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.

In prezent zona este cu functiunea locuinte cu P.O.T. = 35% si C.U.T. = 1,05 cu regim de inaltime P+2E.

Zona adiacenta Str. Brestei a inceput a fi construita dupa 1976 cand s-a realizat Str. Brestei, fosta „artera de Rocada”.

In perioada pana in anul 1989 s-au construit marea parte a cladirilor de locuit folosindu-se in special structuri din zidarie portanta, dar si foarte multe cladiri din B.C.A.

Cladirile de pe latura de sud a Str. Brestei mare apartinand de cartierul Brestei sunt realizate inainte de 1977 cu structura de zidarie.

Dupa 1989 s-a construit si alte cladiri, in principal locuinte individuale in regim de inaltime intre P si P+2 dar in numar mic.

In zona luata in studiu nu s-au construit cladiri.

In prezent, intreaga zona are urmatoarele caracteristici:

- La nord – Str. Pictor Oscar Obedeanu.
- La sud – front locuinte P, P+1 alternand cu spatii libere.
- La vest – Aleea Tabacu si proprietati private.
- La est – str. Constantin Lecca.

Se constata ca zona luata in studiu este in totalitate zona cu cladiri locuinte individuale.

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Zona luata in studiu este pozitionata intre Str. Brestei la sud si alee Str. Pictor Oscar Obedeanu.

Zona prezinta un important potential de dezvoltare a investitiilor imobiliare ca urmare atat a unor relatii de circulatie cu zonele urbane, dar si datorita pozitiei tangente la un important cartier al orasului dotat cu toate utilitatile urbane necesare.

Toate acestea reprezinta caracteristicile unui teren cu mare potential de dezvoltare urbana si imobiliara in domeniul locuintelor individuale.

2.3. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata se situeaza in partea de sud - vest a Municipiul Craiova.

Zona este structurata adiacent Str. Brestei, principala artera est - vest in sudul orasului.

Zona luata in studiu are urmatoarele vecinatati:

- La nord – Str. Pictor Oscar Obedeanu;
- La est – str. Constantin Lecca;
- La vest – Aleea Tabacu si proprietati private;
- La sud – str. Brestei.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.4.1. Relief

Zona studiata are o declivitate pe directia nord – sud pornind de la cota 87,60 pana la cota 83,60 (minim) la Str. Brestei, actual si pastrat prin P.U.Z.

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

Declivitatea maxima pe directia est – vest este la 83,59 pana la 82,79 pe lungime de 100,0 m.

2.4.2. Clima

Teritoriul zonei luata in studiu se incadreaza in sectorul cu clima temperat-continentala cu slabe influente submediteraneene care se caracterizeaza prin ierni blande si veri calde si uscate si care prezinta urmatoarele caracteristici:

- temperatura medie anuala +11⁰C;
- cantitatea medie anuala de precipitatii este de peste 520 mm;
- vanturi dominante pe directia est-vest, reci iarna si calde si uscate vara.

2.4.3. Conditii geotehnice

Cota absoluta a zonei este cuprinsa intre 87,90 – 83,59 m, cu crestere catre piciorul terasei superioare (la est).

Stratificatia reprezentativa o formeaza depunerile aluvionare materiale, lenticulare, incrucisate, maluri cu continut organic, plastic moi, nisipuri fine - medii saturate.

Aceasta zona este din punct de vedere geotehnic o zona cu teren normal de fundare, nefiind necesare solutii de fundare foarte scumpe in cazul unor cladiri cu subsol.

Nivelul hidrostatic nu indica probleme serioase pentru fundare mai ales cand nu exista subsoluri.

Apa din panza freatica nu prezinta agresivitate chimica asupra betoanelor cu care vine in contact.

Se poate remarca ca ne aflam intr-o zona relativ joasa a orasului (zona de sud - vest) cu o panza freatica relativ inalta.

2.4.4. Gradul de seismicitate

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

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

Pentru aceasta incadrare in coeficientii de mai sus, corespunde in echivalenta gradul VIII (8) de intensitate seismica pe scara MSK, pentru o perioada de revenire a intensitatii seismice de 50 ani.

2.5. CIRCULATIA

2.5.1. Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere existente

Cai de comunicare – situatia existenta

Zona studiata este la medie distanta de zona centrala a orasului legata cu o artera de circulatie importanta doar la est si vest de Str. Brestei si continuarea cu str. Mihai Viteazu cu centru.

Altfel exista:

- La nord
 - Str. Pictor Oscar Obedeanu, categoria a III – a.
- La vest
 - Aleea Tabacu (alee).
- La sud
 - Str. Brestei, in prezent categoria a III – a pe zona studiata.
- La est
 - Str. Constantin Lecca, strada categoria a III – a.
 -

Circulatia principala se desfasoara pe Str. Brestei, situata la sudul zonei cu 2 fire pe sens de cate 4,5 m, si trotuare de 4,0 m.

Str. Brestei are imbracaminte asfaltica in stare buna.

Aceasta artera preia un trafic de circa 4000 – 4500 masini in orele de varf si 3000 – 3500 masini in orele normale.

Accesul la teren se face din Str. Brestei, din str. Constantin Lecca de pe latura de nord care deserveste atat locuintele existente, dar si cele propuse in zona luata in studiu.

Str. Constantin Lecca are o latime de 7,0 m cu trotuare de 1,0 – 1,5 m pe latura de est - vest si pe viitor propus in aceleasi conditii.

Aleea are imbracaminte asfaltica in stare buna.

Din str. Constantin Lecca se face accesul la Str. Pictor Oscar Obedeanu

Strazile Constantin Lecca si Str. Pictor Oscar Obedeanu nu se vor modifica, pastrand aceleasi caracteristici.

2.5.2. Caracteristicile tehnice ale tramei stradale existente

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

Traseele principale din zona sunt:

- La nord – Str. Pictor Oscar Obedeanu;
- La est – Str. Constantin Lecca;
- La vest – Aleea Tabaci;

- La sud – Str. Brestei.

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

Categoria strazilor

- La nord
 - Str. Pictor Oscar Obedeanu, cu o banda pe sens de 3,5 m si trotuar de 1,5 - 2 m;
- La sud
 - Str. Brestei cu o banda pe sens de circa 4,5 m si trotuare de 2,5 ÷ 4,0 m variabil.
- La vest
 - Aleea Tabaci;
- La est
 - Str. Constantin Lecca cu o banda pe sens de 3,5 m si trotuare de 2 m (variabil).

2.5.3. Transportul in comun

In zona luata in studiu este adiacenta principalei artere spre sud care leaga zona urbana de cea rurala din sudul orasului pe directiile est – vest.

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 si cartiere mari de locuit (Cartierul Brestei).

1) Pe Str. Brestei exista transport in comun cu autobuze si microbuze pe trasee urbane si cu microbuze si autobuze pe trasee extraurbane care merg in sudul si vestul orasului si leaga zona Breasta, troaca de zona centrala.

2.5.4. Parcari

Zona luata un studiu nu are parcari organizate pe Str. Brestei.

In latura de nord a Str. Brestei nu exista parcari in zona caselor existente, care au parcari in incinta.

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 pe viitor (tot incinta).

In spatiul in care se afla investitia de baza se propun circa 2 parcari pentru locatarii investitiei.

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

2.5.5. Disfuncionalitati

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele:

- Strada Brestei este categoria a III – a cu o banda pe sens, deci in P.U.G. este definita categoria a II – a cu doua benzi pe sens;
- P.U.G. cuprinde reglementarea strazii prin upgrade doar pe latura de nord;
- Latimea actuala este de 9 m;
- Strada Constantin Lecca are un fond construit compact si valoros si va ramane cu actualul profil;
- Aleea tabacu cu latime de 4 m este pietonala dar este folosita si ca acces carosabil;
- Str. Pictor Oscar Obedeanu ramane de categoria a III – a cu trotuare reduse.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

2.6.1. Principalele caracteristici ale functiunilor din zona. Relationari intre functiuni

Principalele functiuni prezente in teritoriul studiat sunt:

- zona circulatiei carosabile cuprinde arterele existente (Str. Brestei, str. Constantin Lecca, str. Pictor Oscar Obedeanu) dar si aleile si parcajele carosabile de incinta (zona studiata) existente care se propun a pastra profilul actual;
- zona circulatiei pietonale;
- zona spatiilor verzi (propuse) in incinta si cele existente in zona;

In prezent zona este zona de locuinte in regim S+P+2 cu P.O.T.=350% si C.U.T.=1,05 conform aprobat cu H.C.L. 479/2015.

Indicatorii conform P.U.G. sunt cei din cartierul Brestei.

Zona luata in studiu are aceiasi functiune propusa si existenta „locuinte colective” cu P.O.T. = 35% si C.U.T. = 1,05 suprateran.

Zona circulatiei carosabile cuprinde suprafetele carosabilelor existente si zone neamenajate.

Zona luata in studiu in actualul P.U.Z. este delimitata pe trei laturi de carosabile si partial pe Aleea Tabacu.

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 afara carosabilului str. Brestei.

Zona spatiilor verzi este reprezentata de suprafata spatiilor verzi existente si cele ce se vor realiza 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 si care vor fi reglementate pentru a prevedea suprafete verzi.

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

Asa cum am aratat, planul urbanistic de zona nu modifica profilele si deci nici pietonalele la Str. Constantin Lecca, Str. Pictor Oscar Obedeanu si Aleea Tabacu.

Se modifica profilul Str. Brestei care devine categoria a II – a cu 2 benzi pe sens, spatiu verde si trotuare de 3,5 m.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.

Fondul construit din zona studiata este majoritar locuinte individuale cu regim de inaltime de P - P+1,2 cele mai multe fiind case. In zona adiacenta exista doar cladiri de locuit individuale.

Cladirile existente sunt in cea mai mare parte in stare buna fiind construite inainte de 1982 dar ele sunt situate si in zona adiacenta celei luate in studiu pe latura de nord (exemplu str. Constantin Lecca) cu un fond de locuit foarte valoros pe toata lungimea.

Aspecte calitative

Zona luata in studiu este adiacenta str. Brestei si apartine cartierului Brestei.

Cladirile sunt in proportie de 100% cladiri de locuinte colective, o mare parte sunt din perioada 1918 – 1945, o alta parte din perioada 1945 – 1979, dar in proportie mai mica, iar in perioada 1979 – 2018 s-au construit si alte imobile.

Cladirile sunt locuinte colective cu caracteristici constructive comune:

- fundatii caramida sau beton;
- planseu cota $\pm 0,00$ din zidarie sau lemn;
- zidarie caramida si in ultimii ani din B.C.A.;
- plansee lemn si in ultimii ani beton;
- acoperis in mare parte tip sarpanta de lemn si in prezent terasa.

Cladirile au finisaje obisnuite cu tencuieli var nisip sau in cazuri mai rare placaje ceramice (caramida aparenta la cladirile mai noi).

Starea cladirilor este in mare parte buna, cu exceptii de foarte buna sau mai rar rea.

Riscuri naturale

Zona nu are fenomene de risc natural (inundatii, alunecari teren, accidente ecologice) fiind zona cu cladiri de locuinte (nu exista industrie).

Un posibil risc este cel seismic.

2.7. ECHIPAREA EDILITARA

Alimentare cu apa

Zona, având funcțiunea principală de locuinte, dispune de o retea foarte diversificata de apa potabila, atat pe terenul luat in studiu, cat si la nord pe Str. Brestei si pe Str. Constantin Lecca si Str. Pictor Oscar Obedeanu.

Toate imobilele sunt bransate la reseaua de canalizare.

Investitia propusa nu modifica reseaua existenta.

Canalizare menajeră

Canalizarea este foarte diversificata retea de canalizare, având în vedere funcțiunea predominantă de locuințe.

Cladirile din zona invecinata (blocuri de locuit) sunt bransate la reseaua existenta. Aceasta este compusa astfel:

Canalizarea menajera este pe toate strazile din zona luata in studiu (str. Brestei, Str. Constantin Lecca, Str. Pictor Oscar Obedeanu).

Cladirile existente sunt bransate la canalizarea menajera existenta.

Canalizarea din Str. Constantin Lecca deverseaza in canalizarea din Str. Brestei cu panta spre vest.

Canalizarea din Str. Pictor Oscar Obedeanu are panta tot spre vest.

Canalizare pluviala

Pe Str. Brestei nu este prevazuta canalizare pluviala separata de cea menajera. La rigola exista geigere de preluare a apelor pluviale.

Pe Aleea Tabacu, apele pluviale sunt deversate gravitational pe directia nord – sud la spatiile libere.

Apele pluviale pe acoperisuri se preiau la teren prin spatiile verzi.

Investitia nu modifica reseaua de canalizare existenta.

Alimentare cu energie electrica

Zona este alimentata cu energie electrica pentru blocurile invecinata existente.

Pe Str. Brestei exista LEA JT 12 Kv, atat pe dreapta, cat si pe stanga pe stalpi care deservesc si iluminatul public si alimentarea imobilelor.

Conform aviz C.E.Z. in zona luata in studiu nu exista LES.

Reteaua existenta va alimenta toti consumatorii din zona.

Investitia nu modifica reseaua C.E.Z. existenta.

Alimentare cu caldura

In zona luata in studiu nu exista retea de termoficare si nici puncte termice.

Nici locuintele existente, nici investitia propusa nu folosesc sistem centralizat de incalzire.

Incalzirea si prepararea apei calde se va face cu centrale termice proprii cu diversi combustibili (gaz, paleti lemn).

Alimentare cu gaze

In zona luata in studiu exista retea de distributie gaze pe toate strazile (Brestei, Constantin Lecca, Pictor Oscar Obedeanu).

Conform datelor furnizate de Distrigaz Sud exista pe Brestei o conducta MP OL8 pe Str. Brestei din care se ramifica conductele pe str. Constantin Lecca si Str. Pictor Oscar Obedeanu, conducte cu presiune redusa.

Investitia nu afecteaza reseaua existenta

Telecomunicatii

Pe Str. Brestei exista retea de telecomunicatii (fibra optica) a operatorilor existenti privati (RDS sau Telekom) care ofera servicii (telefonie fixa, internet, cablu T.V.) la consumatorii din cartierul Brestei.

Reteaua de fibra optica cu 70 – 120 fire este aeriana, folosind stalpii de iluminat si distributie „C.E.Z.” existenti in cartier pe Str. Brestei, Constantin Lecca si Obedeanu.

Telefonia wireless apartine diversilor furnizori de servicii din domeniu si folseste reseaua de antene pentru telefonie mobila amplasate in zonele adiacente.

Sistemele de telecomunicatii cablu sau wireless nu constituie un pericol pentru sanatatea cetatenilor.

Gospodarie comunală

Zona, ca intregul oras, este asigurata de serviciul de salubritate al orasului care preia gunoiul de la cladirile aflate in cartier, fie de la platformele gospodaresti dintre blocuri.

Serviciul de salubritate a demarat programul de colectare selectiva a gunoiului.

Proprietarii in zona au contracte cu serviciul de colectare a gunoiului si transport la groapa de gunoi.

Principalele disfunctionalitati

Cartierul Brestei este unul din cele mai vechi cartiere de locuinte din Craiova, avand retele edilitare complexe care in timp nu au semnalizat disfunctionalitati, aratand o dimensionare si dispunere buna ce asigura necesarul unei zone cu cladiri mici (locuinte individuale) fara a fi de urgenta, se pot lua masuri de eliminare a unor disfunctionalitati edilitare, in special la canalizare pe traseul str. Brestei.

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 arhitecturale in fondul construit existent.

Aceiasi situatie este si la frontul de pe latura de sud a Str. Brestei care in sa

este cu accente ritmice cu cladiri lungi - scurte, dar de aceieasi factura expresiva.

Analizand situatia existenta se constata ca nu exista disfunctionalitati mari ca trama stradala, nici ca continuitate a fronturilor existente, ci doar ca incadrarea strazii.

Principala disfunctionalitate a intregii str. Brestei este diferenta dintre prevederile planurilor urbanistice si situatia existenta.

Ne referim atat la categoria strazii, dar si la prevederile privind largirea strazii la categoria a II – a doar pe latura de nord.

Acest lucru duce la necesitatea stabilirii aliniamentelor construibile conform cu prevederile documentatiilor urbanistice.

Strazile Constantin Lecca si Pictor Oscar Obedeanu nu prezinta disfunctionalitati, pastrand aceleasi profile.

Actualul P.U.Z. urmareste tocmai rezolvarea acestor disfunctionalitati in ineter relationare cu situatia existenta care se mentine.

Nu se recomanda alte functiuni ale zonei si nici alte configuratii pentru strazile Constantin Lecca si Pictor Oscar Obedeanu.

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 aliniamentul construibil conform documentatie P.U.G. si astfel se va putea construi conform reglementarilor.

Se vor permite investitii conform functiunii indicatorilor si regimului de inaltime aprobate.

Noile investitii se vor implementa potrivit legii 50 in conditiile planului urbanistic, constituind baza dezvoltarii constructiilor viitoare.

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

Autoritatea publica va suporta costurile aferente realizarii pe viitor a profilului strazii Brestei propus.

Pana la realizarea in viitor a propunerii, autoritatea publica locala nu are in sarcina nici – un cost, urmand doar sa supravegheze respectarea prevederilor privind construibilitatea.

C. Etapizarea investitiilor

I. Se vor realiza investitiile din zona.

II. Se vor realiza bransamentele.

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

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

2.8. 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 Str. Brestei a fost construit cu locuinte individuale P ÷ P+1,2 cu structura zidarie portanta.
3. In fata frontului la Str. Brestei au fost construite numeroase zone de locuinte individuale in regim P+1.
4. Dupa anul 2000 au aparut investitii private, in special in domeniul locuinte si servicii de tip locuinte individuale cu regim mediu intre P si P+1.
5. Toate acestea au dus la creerea practic a doua aspecte arhitecturale si anume:
 - o Locuinte individuale dupa proiecte tip inainte de 1989 cu aspect clasic;
 - o Locuinte individuale cu expresie moderna in general tip structura cu cadre beton armat.

Toate acestea conduc la structura relativ continua cu variatii de expresie arhitecturala.

Zona luata in studiu este construita discontinuu, dar la sud exista un front construit in anii 1930 – 1945 continuu.

	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATE	CATEGORII INTERVENTII URBANISTICE
CADRU NATURAL			
1. Conditii geotehnice	Teren cu umpluturi din nisipuri cu indesare medie	Se recomanda atentie la apele de suprafata	Zona cu protectie de remodelare
FUNCTIUNI URBANE			
1. Locuirea zona locuinte colective	Zona de locuinte individuale in stare buna P – P+2	Existenta terenuri pentru locuinte individuale cu regim S+P+2	Zona cu potential de diversificare

2. Alte activitati urbane	Lipsa categorii de servicii zilnice Lipsa functiuni publice (politie)	Initiative de dezvoltare a serviciilor	Zonificare functionala integrata spatial si urbanistic
3. Functiune circulatie si transport	- Accese carosabile existente; - Strazi cu profile mici.	- Ierarhizarea circulatiei; - Modernizarea circulatiei de incinta; - Sistematizarea intersectiilor.	Organizarea traficului auto corelata cu traficul pietonal.
4. Transport in comun	- Transport in comun pe Str. Brestei; - Statii neuniform distribuite; - Frecventa neregulata; - Lipsa legaturi directe cu zonele industriale.	- Organizare transport in comun; - Modernizare statii auto cu refugii auto; - Traversari pietonale.	- Reanalizare; - Modernizare; - Organizare.
5. Functiunea ecologica	- Lipsa spatii verzi; - Valorificarea slaba a terenurilor libere; - Zone curti neamenajate.	- Amenajarea spatiilor verzi de folosinta generala; - Plantarea spatiilor disponibile adiacent cai comunicatii.	- Monitorizarea calitatii aerului; - Combaterea poluarii; - Imbunatatirea calitatii aerului.

RELATII URBANISTICE

1. Probleme social - economice	- Transport in comun insuficient dezvoltat intre zone locuinte si centru vechi.	- Asigurarea legaturii intre zone functionale.	- Organizarea circulatiei prioritar pentru transport in comun.
2. Probleme juridice	- Drepturi litigioase de proprietate asupra terenurilor;	- Legislatie incoerenta; - Legislatie prin care primeaza interesul general.	- Stabilirea de zone de amplasamente; - Rezerve de spatii disponibile; - Stabilirea restrictiilor.
3. Relatii intre functiuni si spatii diferite	Zona proioritar cu functiunea locuinte individuale.	- Crearea de axe de legatura; - Circulatie auto si pietonala.	- Organizare functionala compozitionala; - Zonificare fluenta integrata.

2.9. PROBLEME DE MEDIU

Impactul asupra mediului

Zona studiată este în prezent zona cu funcțiunea locuințe individuale (funcțiune dominantă), marginit pe trei laturi de carosabile, conform P.U.G. aprobat și P.U.Z. propus.

Actualul P.U.Z. nu propune schimbarea radicală a destinației zonei ci doar reanalizarea aliniamentului construit la str. Brestei.

Impactul asupra mediului este redus, avându-se în vedere că activitatea este nepoluantă iar zona se află în intravilan cu locuințe individuale.

Locuințele individuale existente nu au factori de impact asupra mediului iar dotarea tehnică – edilitară limitează și mai mult agresivitatea funcțiunii propuse.

Precizăm că toată zona Str. Brestei are dotări de tipul celei propuse (locuințe individuale) care se va păstra și prin actualul P.U.Z.

Relația cadru natural – cadru construit

Relația cadru natural – cadru construit este inexistentă în zona luată în studiu și aproape tot parcursul Str. Brestei, ca și la întregul cartier.

Zona cartier Brestei este o zonă construită tipic urbană de stradă de categoria a III – a care pe tot traseul are zonă locuințe individuale cu regim de înălțime P (prioritar) și P+1.

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

Zona luată în studiu nu are decât construcții locuințe individuale și artere circulație construite încă din anii 1920.

Zona face parte din cartierul Brestei, un cartier foarte compact cu circa 30000 locuitori.

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.

În zona nu există cursuri de apă, lacuri de acumulare sau teren instabil cu riscuri de alunecare.

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, neavand solide, grasimi sau substante toxice.

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

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

Existenta valorilor patrimoniale

Inaintea anilor 1920 zona era construita, existand doar case mici.

Zona a inceput sa se construiasca , intai cu cladiri medii, apoi dupa populare a aparut zona Brestei cu cladiri mari.

Adevarata dezvoltare incepe dupa anii 1920 cand se realizeaza primele locuinte individuale la str. Constantin Lecca.

Dupa anul 1989 zona devine atractiva si se fac investitii in locuinte individuale in intregul cartier Brestei.

De aici se deduce ca zona este noua si fara valori patrimoniale, fiind de fapt o zona rezidentiala urbana (zona dormitor).

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 cu locuinte individuale si dotari anexe situata si excentric fata de zona centrala nu este atractiva pentru activitati turistice. De altfel in zona nu exista dotari de tip turistic (popasuri, moteluri, hoteluri).

Este evident ca in zona nu exista atractii turistice sau zone cu potential turistic.

2.10. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Planul urbanistic zonal propus are ca principal obiectiv modificarea reglementarilor urbanistice in scopul cresterii atractivitatii zonei, ceea ce conduce la cresterea nivelului vietii pentru locuitorii zonei.

Luand in calcul tendinta investitorilor de a amplasa constructii din aria locuintelor in aceasta zona, putem concluziona ca aceasta este in beneficiul populatiei.

Reglementarea propusa (aducerea strazii Brestei la categoria a II – a) va contribui ca decisiv la fluidizarea si facilitarea traficului de calatori si marfuri pe aceasta artera deosebit de aglomerata si va spori atractivitatea zonei substantial.

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 carosabila in oras este foarte tranzitata, ridicarea nivelului locuintelor este in interesul si al cetatenilor aflati in tranzit si al celor ce solicita locuinta.

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.

Funciunea se incadreaza in existent si nu produce distorsiuni sau disconfort, intregul cartier Brestei avand dominant aceiasi functiune.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. DATE INVESTITIE

Investitia ce a generat P.U.Z. propune o cladire cu functiunea de locuinta individuala cu regim de inaltime Sp+P+1E pe terenul in suprafata de 589,0 mp din acte si 591,0 din masuratori, situat pe Str. Brestei, la nr. 62 potrivit C.N.S. eliberat de Primaria Craiova.

Cladirea este amplasata astfel:

La nord – de la 4,87 la 5,40 fata de limita de proprietate.

La vest – de la 3,11 fata de limita de proprietate.

La est – de la 1,57 la 2,10 fata de limita de proprietate.

La sud – de la 18,10 la 19,00 fata de limita de proprietate.

Fata de repere urbane, cladirea este pozitionata astfel:

La nord – de la 6,0 m la 12,0 m fata de carosabil Str. Brestei.

La sud – de la 8,2 m la 8,7 m fata de alee carosabila.

La vest – teren proprietate Municipiul Craiova.

La est – teren proprietate privata cu bloc in executie.

3.2. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Zona propusa spre modificare si reconsiderare luata in studiu este preponderent cu locuinte individuale si terenuri private.

Stadiul zonei coborat cu zonele adiacente de-a lungul Str. Brestei arata un teritoriu cu multiple functiuni de la locuinte individuale si de la comert, servicii si noduri circulatie.

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

Etapa I – pana in anul 1900 – zona a fost neconstruita.

Etapa II – dupa anii 1900 – a inceput construirea actualului cartier Brestei la nordul zonei luate in studiu.

Etapa III – dupa anii 1920 – a inceput construirea locuintelor mari.

Etapa IV – pana in anul 1945 – s-au construit marea parte a locuintelor aferente actualului traseul Brestei.

Etapa V – dupa anul 1989 – s-au construit locuinte individuale, dar si spatii comerciale si investitii de interes public si general.

Tot din studiul zonei se constata o volumetrie unitara cu fronturi unitare si cu intervale neconstruite alternand cu constructii noi cu finisaje diverse (situatia

actualului teren luat in studiu).

Din studiul documentatiilor intocmite anterior, a reiesit o tendinta clara de a se investi in cladiri cu destinatii locuinte individuale conform cu existentul si prevederile P.U.G.

Din nefericire se observa o lipsa a investitiilor in domeniul functiunilor de interes public (gradinite, scoli, crese). Prezentele concluzii ale studiului facut se refera la intregul cartier aferent Brestei care include si zona luata in studiu ca parte integranta cu aceleasi caracteristici.

3.3. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Nu putem face referinta la prevederile P.U.G. doar pentru zona luata in studiu, exonerand tot teritoriul aferent Str. Brestei si cartier Craiovită Noua.

Studiind deci zona luata in studiu se observa urmatoarele caracteristici:

Zona luata in studiu

- Functiune – zona locuinte individuale cu regim maxim de inaltime P+2E;
- P.O.T. = 35% maxim;
- C.U.T. = 1,05 maxim.

Aceasta este situatia pentru majoritatea zonei Str. Brestei, alternand cu zone servicii si zone de interes public pe tot parcursul str. Brestei.

In planul al doilea al Str. Brestei si in zona cartier Brestei sunt prevazute zone de locuinte cu maxim P+2.

Zona luata in studiu are functionalitatea zona de locuinte regim maxim de inaltime P+2, P.O.T. = 35% si C.U.T. = 1,05.

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

- Str. Brestei – categoria III – a, o banda pe sens;
- Str. Constantin Lecca – categoria a III – a, o banda pe sens;
- Str. Pictor Oscar Obedeau - categoria a III – a, o banda pe sens;
- Alee Tabacu – 4 m latime (pietonal).

3.4. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Planul urbanistic de zona prezent studiaza modificarea reglementarilor urbanistice intr-o zona ce face parte din frontul construit la Str. Brestei si la strazile Constantin Lecca si Pictor Oscar Obedeau.

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

Zona ce se incadreaza in aspectul general al cartierului construit omogen cu locuinte individuale.

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

De retinut ca este o artera de trafic intens fara spatii naturale, construita intr-un cartier de locuinte de factura dupa 1920 – 1950 cu functiune dominanta

locuinte pentru circa 10000 locuitori in tot cartierul dintre Bd. Nicoale Titulescu si str. Brestei.

3.5. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.5.1. Organizarea circulatiei

Organizarea circulatiei in zona se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva preluand situatia existenta pentru asigurarea unor accese corespunzatoare la investitiile prezente si viitoare in zona studiata.

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

Zona studiata

- Str. Brestei – categoria a III – a, principala artera carosabila spre zona de vest a orasului in legatura cu zona de est (industrială);
- La vest este o alee pietonala de 4 m latime, folosita si carosabil;
- La est zona este delimitata de Str. Constantin Lecca, categoria a III – a;
- La nord exista Str. Pictor Oscar Obedeanu, categoria a III – a.

Prezenta documentatie nu propune nici reorganizarea traficului, iar modificarea categoriei strazilor doar pentru str. Brestei.

Modificarea reglementarilor propusa prin P.U.Z. nu sporeste traficul si nu afecteaza circulatia rutiera decat in sens pozitiv.

Se va pastra semnalizarea si semaforizarea rutiera existenta.

Consideram actuala configuratie satisfacatoare pe directiile est – vest la Str. Pictor Oscar Obedeanu si nord – sud la str. Constantin Lecca.

Investitia propusa are un numar mic de locatari (o familie) care impune un numar de autoturisme cu 2 locuri de parcare in incinta.

3.5.2. Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie

Alcatuirea profilelor transversale s-a facut in conformitate cu STAS 10.144/1, 3, 4, 5 care stabilesc elementele geometrice ale strazilor si intersectiilor de strazi.

Concomitent s-a tinut seama si de posibilitatile existente in teren de defaectarile necesare pentru realizarea profilelor, continuandu-se echilibrul intre necesar si posibilitati.

In functie de caracterul traficului s-a determinat categoria strazilor dupa cum urmeaza conform P.U.G. aprobat in 2000 si conform existent:

- Str. Brestei – pe latura de sud a zonei, strada categoria III – a, cu o banda pe sens si trotuare 2m prevazute fara spatiu verde;
- Str. Constantin Lecca – categoria a III – a cu o banda de 3,5 m pe sens si trotuare de 1 m fara spatiu verde.

- Str. Pictor Oscar Obedeanu, categoria a III – a cu o banda de 3,5 m pe sens si trotuare de 1m fara spatiu verde.
- Aleea Tabacu, alee pietonala de 4,0 m latime, folosita de rezidenti si ca acces carosabil putin circulata.

Toate aceste profile sunt existente si prin actualul P.U.Z., se va schimba doar strada Brestei care se propune categoria a II – a (2 benzi pe sens), spatiu verde 1m si trotuar 3,5 m latime.

Solutia pentru amenajarea strazii Brestei este marirea profilului spre nord, conform prevederilor P.U.G., pastrate in actualul P.U.Z.

Solutia pentru str. Constantin Lecca si Str. Pictor Oscar Obedeanu este pastrarea profilului si refacerea strazii de uzura sau chiar al infrastructurii.

3.5.3. Transportul in comun

Zona luata in studiu cuprinde o principala artera a orasului si anume Str. Brestei - cu trafic intens est – vest si vest – est.

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

- Str. Brestei
 - transport in comun urban cu autobuze, microbuze si taxi;
 - transport in comun extraurban pe directia vest.

Transportul spre zona centrala si alte zone de interes din oras se face pe Str. Brestei ca legatura est vest corelata cu traficul pe relatia nord – sud cu str. Maria Tanase.

De asemeni, Str. Brestei face legatura zonelor est si vest cu zona centrala si directia Breasta.

3.5.4. Parcaje si garaje

Zona nu dispune de parcare amenajate pe domeniul public.

Acestea exista doar adiacent pe latura de nord si sud a Str. Brestei pentru locuinte individuale (incinte).

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

Prevederile regulamentului 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, ci doar pentru locatari.

Cladirile nou propuse au in general rezolvate parcare in incinta proprie.

Cladirea propusa are prevazute 2 parcare in incinta pentru proprietar.

3.5.5. Circulatia pietonala

Strazile existente in zona si in zonele adiacente sunt prevazute cu trotuare fara

spatii verzi si cu latimi variabile.

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

La Str. Brestei pietonalul este dimensionat la 0 m spatiu verde, 5 m trotuar si se propune in viitor o latime de 1 m spatiu verde si 3,5 m la trotuar.

3.5.6. Intersectii

In cadrul zonei nu exista intersectii semnificative, singura fiind cea intre Str. Brestei, strada categoria a III – a si str. Constantin Lecca, categoria III – a redusa.

Intersectia este amenajata si marcata corespunzator si nu necesita interventii asupra ei sau a carosabilelor din zona.

3.5.7. Semaforizari

In zona nu exista semaforizari si nici nu se prevad, nefiind justificate.

Traficul este intens doar pe Str. Brestei (artera de tranzit).

Celelalte strazi nu preiau decat strict traficul din cartier, adica numai locatari, neexistand spatii comerciale sau servicii.

Numarul participantilor creste doar in orele de varf 08:00 – 09:00 si 16:00 – 17:00, dar nu atinge cote mai mari care sa necesite semaforizare.

Aportul investitiei la trafic reprezinta circa 12 – 14 auto pe ora generat de noua investitie fara de cel existent.

3.5.8. Sistemizare verticala

Declivitate extrem de mica pe directia est – vest, nu necesita lucrari de terasamente sau deplasari de mase de paman, fiind sub 2%.

Preluarea apelor pluviale se face gravitational, fie la rigola de carosabile, fie la teren in zonele dintre cladiri.

Investitia propusa ca si viitoare, vor lua masuri pentru a realiza urmatoarele reziderate:

- Studierea declivitatii pentru realizarea acceselor;
- Scurgerea apelor de suprafata;
- Asigurarea coerentei cotelor de nivel la strazi, trotuare, alei pietonale, platforme si parcaje.

3.6. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.6.1. Zonificarea functionala

Conform prevederilor P.U.G. zona luata in studiu prevedea o singura functiune: zona locuinte individuale S+P+2.

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

a. Zona cu functiunea de locuinte individuale care se va lua in considerare ca functiuni dominanta si se va completa cu noi investitii.

Mentionam ca la Str. Brestei exista in prezent constructii provizorii mici cu destinatia comert sau alimentatie publica (chioscuri) si in afara zonei luate in studiu. 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 in zona luata in studiu.

Zona spatiilor verzi

Zona luata in studiu nu dispune de spatii verzi existente, sau in curs de amenajare, prevazute. Spatiile verzi existente in mare parte sunt adiacente spatiilor carosabile si nu sunt proprietatea autoritatii locale (domeniu public).

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

Zona circulatiei carosabile si pietonale

Zona este reprezentata de circulatiile publice (alee pietonala la est) existente, precum si cele existente sau propuse in incinte.

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

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.

3.6.2. Bilant teritorial – teritoriu luat in studiu

0	Suprafete functionale	Existent		Propus	
		Suprafata mp	Procent %	Suprafata mp	Procent %
1	Suprafata circulatii pietonale si carosabile	5440,00	27	7196,00	35
2	Suprafete construite	6180,00	30	7196,00	35
3	Suprafate carosabile incinta	0	0	120,00	0,1
4	Suprafete spatii verzi	3084,00	15	4318,00	21
5	Suprafete spatii neamenajate	5868,00	28	1667,00	9
7	Total zona luata in studiu	20560,00	100	20560,00	100

3.6.3. Indici urbanistici

ZL - Zona locuinte individuale P+2 maxim

P.O.T. = 35%

C.U.T. = 1,05 suprateran

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

ALIMENTARE CU APA

Alimentarea cu apa potabila a zonei luata in studiu se va face din conducta existenta lateral str. Brestei din 110 PEHD cu bransamente in zona unde se va repartiza la fiecare consumator.

Dimensionarea definitiva se va face odata cu proiectul de alimentare cu apa, aprecierea preliminara fiind ca se va utiliza o conducta 60 PEHD.

Se vor realiza bransamente la consumatori pe care se vor monta contoare apometru in camine amplasate la exteriorul consumatorilor sau la limita proprietate in cazul imprejmuirilor.

Bransamentele se vor realiza prin conducta in sapatura pe patul de pozare din nisip cu o grosime minim egala cu $1/3 - 1/2$ din diametrul nominal.

Umplutura se va compacta cu maiul mecanic in straturi de cel mult 20 cm grosime.

Bransamentul propus va asigura presiunea si debitul necesare functionarii consumatorilor (grupuri sanitare, bucatarii, bai).

Se va prevedea posibilitatea de inchidere sectionala a retelei de apa pentru posibile interventii prin prevederea de robinete cu etansare sferica.

Conducta de bransament se va face pe spatiul verde din incinta printr-un proiect care se va realiza intr-o etapa urmatoare.

Pana la realizarea trecerii str. Brestei, categoria a III – a, la categoria a II – a, in functie de posibilitatea bugetara (se tine cont ca aceasta largire se va face pentru intreaga str. Brestei), bransamentul se va face la reseaua existenta actual in str. Brestei.

Propunerea viitoarei retele va modifica reseaua existenta, dimensionarea facandu-se in urma proiectului viitor pentru intreaga strada.

Bransamentul ce se va realiza actual, nu afecteaza reseaua de apa potabila existenta pe str. Brestei si in intreaga zona.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare:

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea In localitati a retelelor edilitare subterane executate In sapatura"

stabileste distantele minime Intre retele, de la retele la fundatiile constructiilor si drumuri, functie de asigurarea executiei lucrarilor, exploitarii lor eficiente,

precum si pentru asigurarea protectiei sanitare.

Din prescriptiile acestui STAS mentionam :

- Conductele de apa se vor poza subteran, la adancimea minima de Inghet;
- Conductele de apa se vor amplasa la o distanta de min. 3 m de fundatiile constructiilor, iar In punctele de intersectii la min. 40 cm si totdeauna deasupra canalizarii.

- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sanatatii impune asigurarea zonei de protectie sanitara (10 m) pentru sursa de apa si puturi de medie adancime.

Propunerile din P.U.Z. nu afecteaza retelele de apa potabila existente.

CANALIZARE APA MENAJERA

Nu numai zona luata in studiu, ci intreaga zona inconjuratoare exista.

Zonele invecinate sunt bransate la str. Brestei si strazile adiacente.

In aceste conditii, pentru zona luata in studiu se va crea o retea de incinta din tuburi P.V.C. de 250 la care se vor bransa toti consumatorii din propunere.

Evacuarea apelor uzate se va face prin coloane de scurgere pozitionate in grupuri sanitare si bucatarii, ce se vor racorda la canalizarea stradala printr-un camin de racord.

Pentru canalizarea interioara se propun conductele din polipropilena, iar pentru cea exterioara cele din PVC (ambele sisteme cu etansare prin garnituri).

Conductele de canalizare vor fi pozate pe suprafata existenta in incinta, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect intr-o etapa ulterioara.

Pana la realizarea trecerii strazii Brestei la categoria a II – a, cand se va reface reseaua de canalizare, atat la str. Brestei, cat si pe strazile adiacente, bransamentul se va face la actuala canalizare existenta in zona pe str. Brestei si intreaga zona.

Bransamentul ce se va face in prezent la reseaua existenta nu afecteaza reseaua de canalizare a zonei existenta pe str. Brestei si in intreaga zona.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea In localitati a retelelor edilitare subterane executate In sapatura"

stabileste distantele minime Intre retele, de la retele la fundatiile constructiilor si drumuri, functie de asigurarea executiei lucrarilor, exploatatpriei lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare.

Din prescriptiile acestui STAS mentionam :

- Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adancimea minima de Inghet;

- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanta de min. 3 m de fundatiile constructiilor, iar In punctele de intersectii la min. 40 cm si totdeauna sub reseaua de alimentare cu apa.

- Din prescriptiile "Normelor de igiena" privind mediul de viata al populatiei aprobate prin Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 981.1984 mentionam ca :

- Statiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanta minima de 300 m de zona de locuit.

CANALIZARE APE PLUVIALE

Apele pluviale de pe terase sau copertine se colecteaza la sifoane de terasa si se preiau de coloane pluviale din P.V.C. si apoi se deverseaza la canalizare.

Apele pluviale de incinta (platforme, parcare, carosabile) se preiau la canalizarea de incinta prin colectoare (Geiger).

Reteaua de canalizare de incinta va fi prevazuta cu separatoare de hidrocarburi si de solide si abia apoi apa uzată va fi deversata la reseaua oraseneasca de canalizare.

Deversarea se va face la reseaua existenta in zona de sud, în conducta 300 beton la str. Brestei.

Anterior trecerii strazii Brestei la categoria a II – a se va studia necesitatea redimensionarii retelei de canalizare apa pluviala si bransarea retelelor de pe strazile adiacente.

Pana atunci, actuala investitie se va bransa la reseaua de canalizare ape pluviale existenta in str. Brestei.

Bransamentul in situatia actuala nu afecteaza reseaua de canalizare pluviala existenta la str. Brestei.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Pentru constructiile propuse, avandu-se in vedere puterea instalata estimata, necesarul de energie electrică se va asigura prin racord la medie tensiune si puterea absorbita necesara, bransamentul se va realiza subteran reseaua existenta la str. Brestei printr-un cablu de tip armat Acyaby pozat in sant pe pat de nisip si protejat in teava din otel la subtraversarea partii carosabile din incinta.

In functie de puterile electrice instalate si respectiv consumata simultan indicate in proiectul tehnic, beneficiarul va comanda la SC CEZ Distributie SA studiul de solutie privind alimentarea cu energie electrica a imobilului propus spre construire. Se va lua in calcul amplasarea unui post trafo pentru zona luata in

studiu tinand cont de dezvoltarea zonei in viitor.

Propunerile din P.U.Z. nu afecteaza retelele electrice existente.

Cladirea se va realiza inaintea reconfigurarii si noii dimensionari a strazii.

In aceste conditii, pana la raelizarea noului profil al strazii Brestei, bransamentul se va realiza la actuala retea de la str. Brestei.

Reteaua existenta la str. Obedeanu si Constantin Lecca nu se vor modifica conform prevederilor actualului P.U.Z.

Bransamentul propus nu afecteaza reseaua existenta in zona, consumul fiind mic (casnic).

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta un culoar de protectie de :

- 24 m - pentru LEA intre 1 si 110 KV
- 37 m - pentru LEA 110 KV
- 55 m - pentru LEA 220 KV

Conform PE 107 articolul 4.3.1. Culoarul de protectie pentru liniile de tip LES 20 KV este de 0,8 m.

Distantele fata de retelele tehnico-edilitare sunt precizate In normativul PE 107 la articolul 4.3.2. Aceste distante sunt urmatoarele:

- distanta fata de
 - retelele de apa si canalizare
 - pe orizontala 0,5 m
 - pe verticala 0,25 m
 - termice, apa fierbinte
 - pe orizontala 0,5 m
 - pe verticala 0,2 m
 - drumuri
 - pe orizontala 0,5 m
 - pe verticala 1 m
 - gaze
 - pe orizontala 0,6 m
 - pe verticala 0,1 m
 - fundatii de cladiri
 - pe orizontala 0,6 m.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricaror lucrari In apropierea obiectivelor energetice existente (statii si posturi de transformare, linii si cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectantul de specialitate SC CEZ Distributie SA.

Retelele electrice existente si propuse In localitatile studiate respecta

normele SC CEZ Distributie SA, precum si cele din domeniile conexe.

In principal se face referinta la :

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalatiilor electrice de conexiuni si transformare, cu tensiuni peste 1 Kv.

- PE 104/93 - Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica, cu tensiuni peste 1 Kv.

- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasa tensiune.

- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea si executia retelelor de cabluri electrice.

-PE 125/89 - Instructiuni privind coordonarea coexistentei instalatiilor electrice cu liniile de telecomunicatii.

- I Li - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instructiuni de proiectare a Incrucisarilor si apropiierilor LEA m.t. si LEA j.t. fata de alte linii, instalatii si obiective.

- STAS 8589/1-91 - Amplasarea In localitati a retelelor edilitare subterane executate In sapatura.

- ID 17-86 - Ministerul Chimiei si Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, executia, verificarea si receptionarea de instalatii electrice In zone cu pericol de explozie.

- PE 122-82 - Instructiuni privind reglementarea coexistentei liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 Kv cu sistemele de Imbunatatiri funciare.

- PE 123-78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea si repararea liniilor electrice care trec prin paduri si terenuri agricole.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

In zona nu exista retele de gaze naturale, ca si in zonele invecinate.

Cea mai apropiata conducta de gaze naturale este in str. Brestei, adica adiacent zonei care a generat P.U.Z.

Conceptul cartierului este de a asigura incalzirea si furnizarea apei calde cu energii alternative nepoluante (verzi), in acest scop se prevad panouri fotovoltaice si panouri solare. Totusi in cazul acceptarii incalzirii cu centrala proprie de gaze, bransamentul se va face la str. Brestei.

Odata cu realizarea strazii Brestei in conditiile strazii categoria a II – a, se va redimensiona si repositiona conducta de gaze conform unui proiect ce se va realiza anterior.

Actuala documentatie nu propune revizuirea profilelor strazilor Obedeanu si Constantin Lecca si deci nici la reseaua de gaze.

Bransamentul propus spre realizare nu afecteaza reseaua de distributie de gaze existenta.

TELECOMUNICATII

La str. Brestei, ca si la strazile Obedeauu si Constantin Lecca exista reatea de fibra optica pentru internet, televiziune cablu, telefon fix, apartinand R.C.S. R.D.S.

Telefonia mobila are semnal pentru Orange, Vodafone si Telecom.

Cladirea se va bransa la retea de fibra optica existenta la str. Brestei, in prezent la cea existenta, iar la realizarea strazii Brestei, la aceasta.

Nu sunt afectate retelele existente in prezent, pana la realizarea noii strazi si a noii retele de cablu.

GOSPODĂRIE COMUNALA

Dupa reglementarea zonei propuse, serviciul public de salubritate Craiova va asigura evacuarea deseurilor precum si transportarea acestora la depozitul de gunoi al orasului in baza unui contract incheiat cu fiecare proprietar.

Gunoiul se va colecta selectiv in pubele specializate (metal, plastic, sticla, hartie) de catre operatorul „Salubritate S.A.” si transportat la groapa de gunoi administrata de Eco Sud. Cartierul va fi prevazut cu platforme gospodaresti cu pubele ingropate.

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

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

Prin conditiile de constructibilitate 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:
 - Panouri fotovoltaice;
 - Panouri solare;
 - 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 insoarii 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 locuintelor.

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

In zonele periferice constructiei si circulatiei de incinta sunt prevazute spatii verzi care se vor planta cu perdele vegetale de protectie pentru a reduce cat mai mult impactul asupra zonei, atat ca imagine cat si ca protectie fonica.

In prezent teritoriul are zone de teren curti constructii care nu este plantat sau are vegetatie crescuta necontrolat.

Prin construirea pe suprafete neamenajate se vor realiza si spatii verzi care vor contribui la suprafata necesara de spatiu verde.

Se vor respecta indicatorii prevazuti in P.U.Z. privind suprafetele de spatii verzi pentru toate investitiile viitoare.

Marirea gradului de confort prin dezvoltarea retelelor edilitare

Rețele edilitare sunt existente si nu necesita nici extindere si nici redimensionare pentru zona luata in studiu.

Pentru zona str. Brestei, Obedeanu, Constantin Lecca, nu sunt necesare extinderi ale retelelor, avand in vedere ca previziunile privind o evolutie limitata a investitorilor in lipsa terenurilor si a limitarilor urbanistice.

Mentionam ca rețelele din zona au fost dimensionate si construite odata cu introducerea lor si extinsa la constructiile ulterioare de dupa 1989, putand prelua un volum mare de utilizatori.

Mentionam ca prevederile prezentului P.U.Z. nu modifica semnificativ gradul de aglomerare fata de P.U.G., ci doar partial regimul functional aplicabil doar in cazuri restranse si deci la numar mic de utilizatori (procentul de ocupare se modifica nesemnificativ).

De asemeni, mentionam ca toate cladirile existente in zona (str. Brestei,

Obedeanu, Constantin Lecca) sunt bransate iar terenuri disponibile pentru alte investitii sunt in numar mic si suprafetele reduse.

De asemeni se remarca un P.O.T. si un C.U.T. mic care reduc dimensiunile viitoarelor investitii.

Odata cu reabilitarea str. Brestei se vor reconfigura si desigur redimensiona si retelele existente, tinand cont ca str. Brestei este o artera importanta a orasului.

Redimensionarea si diversificarea utilitatilor existente va spori gradul de confort, asigurand alimentari si evacuari mai mari si deci mai sigure si mai usor utilizabile.

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.9.1. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

- a) Domeniu public care include terenurile ocupate de carosabile, platforme pietonale, spatii verzi adiacente carosabilelor, precum si spatiile din jurul blocurilor din zonele adiacente, consemnate conform plan vizat O.C.P.I.
- b) Domeniu privat al persoanelor fizice sau juridice care cuprinde suprafetele de teren proprietatea persoanelor fizice in cazul de fata.
Domeniul privat este in constituit din:
 - Suprafete cladiri de locuit realizate in perioada 1900 – 1947 si cele incepute inainte de 1989 in zona adiacenta si zona luata in studiu;
 - Suprafetele private neconstruite inregistrate conform plan vizat de O.C.P.I care sunt reglementate in vederea construirii.

3.9.2. Obiective de utilitate publica

Zona luata in studiu este in totalitate cu locuinte individuale in stare mediocra sau buna, atat existente, cat si propuse.

In afara de acestea mai exista in zona luata in studiu la frontul de la Str. Brestei terenuri neamenajate si neconstruite de-a lungul Str. Brestei cu potential pentru dezvoltarea imobiliara.

In consecinta in zona nu exista obiective semnificative de utilitate publica, zona fiind destul de mica, se poate considera ca nu exista posibilitatea amplasarii de obiective de utilitate publica, de altfel amplasamentul este excentric si periferic, atat fata de centru, cat si in oras.

Documentatia propune reglementarea conditiilor actuale de constructibilitate (P.O.T., C.U.T., regim de inaltime, aliniamente functiune) pentru a se putea realiza in viitor str. Brestei in conformitate cu prevederile P.U.G.

Actuala documentatie nu propune modificarea strazilor Obedeanu si Constantin Lecca si deci nici modificari ale retelelor, dar odata cu reconfigurarea

str. Brestei, se vor restudia si se vor realiza ca obiective de utilitate publica ca si str. Brestei.

3.9.3. Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori

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

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

Pentru a realiza viitorul profil al str. Brestei este necesar largirea strazii spre nord, ceea ce va impune retragerea imprejmuirii la limita stabilita prin P.U.Z. si trecerea in domeniul public al terenului rezultat din retragere prin negociere directa sau expropriere pentru interes public.

Situatia de mai sus arata ca aceste costuri intra in sarcina autoritatilor locale si de adauga la costurile refacerii retelelor utilitare, bransamentelor carosabilelor si pietonalelor.

Situatia prezentata arata ce costuri vor cadea in sarcina autoritatilor locale. Domeniu public si dotarea tehnico – edilitare nefiind modificata, deci fara expropriari si fara costuri pentru autoritatea locala, racordurile utilitare si circulatiile de incinta intra la cheltuiala investitorilor privati.

3.7.4 Gestionarea deseurilor menajere

Zona (cartierul) fiind aproape in totalitate construita cu constructii de locuit individuale in regim P+1, P+2, acestea colecteaza gunoiul menajer in incinta in pubele individuale ale locuintelor.

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 private 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 18 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.

Prezentul plan urbanistic de zona va ramane valabil pana la revizuirea lui.

**Intocmit,
Arh. Diaconescu M.
Sef proiect,
Arh. Ionescu R.**