



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. 1816/2018

PLAN URBANISTIC DE ZONA

**BENEFICIAR:
TOMA ILEANA**

**RECONSIDERAREA INDICILOR URBANISTICI
IN ZONA BD. DACIA-STR. CPT. VULOVICI –
STR. MARESAI AVERESCU IN VEDEREA
CONSTRUIRII CLADIRE LOCUINTE
COLECTIVE P+6**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii: Plan urbanistic de zona - „Reconsiderarea indicilor urbanistici in zona Bd. Dacia - str. Cpt. Vulovici-str. Maresal Averescu in vederea construirii cladire locuinte colective P+6”.

Beneficiar: Toma Ileana, Craiova, str. Doljului, nr. 1B, jud. Dolj.

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

Data elaborarii: septembrie 2017

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Obiectul lucrarii „ELABORARE PUZ RECONSIDERAREA INDICILOR URBANISTICI IN ZONA BD. DACIA - STR. CPT. VULOVICI-STR.

MAREȘAL AVERESCU IN VEDEREA CONSTRUIRII CLADIRE LOCUINTE COLECTIVE P+6” consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale si tehnice din zona B-dul Dacia, nr. 102A, ca urmare a situatiei aparute datorita constructiilor aparute anterior cu inaltime diverse, precum si a investitiilor noi ce se fac.

Alta problema este cea a existentei in zona a unor cladiri cu regim de inaltime P+10 alaturate zonei luate in studiu in zona de vest si nord.

Se ia in considerare si frontul existent la Bd. Dacia, zona luata in studiu si zonele adiacente cu locuinte colective P+10 ÷ P+4.

De asemeni se tine cont si de frontul alaturat cu cladiri, cu precadere vechi cu blocuri cu destinatia locuinte si cu regim de inaltime 4 nivele, dar si cu P+10 nivele.

In cadrul planului urbanistic zonal se vor rezolva urmatoarele obiective:

- Analiza structurii volumetrice si a cadrului arhitectural urbanistic;
- Rezolvarea circulatiei carosabile in zona luata in studiu corelat cu celelalte carosabile existente si propuse prin noile studii;
- Rezolvarea functionala a zonei luate in studiu in noile conditii impuse de cladirile noi si functiunile propuse si existente;
- Integrarea zonei propuse in teritoriul luat in studiu;
- Analiza functionala a zonelor adiacente zonei luate in studiu unde exista si spatii comerciale (BIG, PROFI).

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

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

Alte surse de informatii au fost preluate de la:

- Primaria Municipiului Craiova;

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona luata in studiu este in prezent reglementata conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 23/2000.

In prezent zona este cu functiunea locuinte cu P.O.T. = 20% si C.U.T. = 2,2 cu regim de inaltime P+4E dar si P+10E.

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

In perioada pana in anul 1989 s-au construit marea parte a blocurilor de locuit folosindu-se in special structuri cu panouri mari cu sectiuni de tip PB4 si PB2, dar si foarte multe blocuri din cabine spatiale prefabricate.

Cladirile de pe latura de sud a Bd. Dacia mare apartinand de cartierul Brazda lui Novac sunt realizate inainte de 1977 cu structura de zidarie portanta la nivel P+4 si diafragme celulare la cladiri P+10 nivele.

Dupa 1989 s-a construit si alte cladiri, in principal locuinte colective in regim de inaltime intre P+3 si P+10.

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

In prezent, intreaga zona are urmatoarele caracteristici:

- La nord – front locuinte P+4 compact, alternand cu P+10 si Bd. Dacia.
- La sud – front locuinte P+4.
- La vest – front locuinte P+10 si spatiu comercial BIG.
- La est – front locuinte P+4 (bare lungi).

Se constata ca zona luata in studiu este in totalitate zona cu cladiri P+4, P+10 locuinte colective.

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Investitia este amplasata intr-o zona cu destinatie majoritara locuinte colective cu P+4-8 nivele. De asemenea zona are acces la una din principalele artere pe relatia est – vest si anume Bd. Dacia.

Zona cuprinde spatii mari libere din care o parte au fost restituite.

Amplasamentul, dotarea cu utilitati, relatiile carosabile, dotarea cu functiuni complementare (comert) fac ca zona sa aiba un grad mare de atractivitate si potential de dezvoltare avand terenuri cu suprafete mari.

2.3. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata se situeaza in partea de nord a Municipiul Craiova.

Zona este structurat adiacent Bd. Dacia, principala artera est - vest in oras.

Zona luata in studiu are urmatoarele vecinatati:

- La nord – alee carosabila de acces si Bd. Dacia;

- La est – alee carosabila de acces si spatii parcare;
- La vest – str. Vulovici si spatii parcare;
- La sud – str. Maresal Al. Averescu si spatii parcare.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.4.1. Relief

Zona studiata are o declivitate pe directia sud – nord pornind de la cota 114,50 pana la cota 112,10 (minim) la Bd. Dacia, actual si pastrat prin P.U.Z.

Pe directia est – vest, declivitatea este nesemnificativa, ca de altfel pe intreaga zona adiacenta Bd. Dacia in zona respectiva.

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 112,00 – 112,15 m, cu crestere catre piciorul terasei superioare (la sud).

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

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

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

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

Se poate remarca ca ne aflam intr-o zona relativ inalta a orasului (zona de nord).

2.4.4. 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. Date generale

Zona studiata se afla in zona de nord a orasului adiacente arterei de rocada, actual Bd. Dacia care leaga zona de vest (locuinte) cu zona de est (platforma industrială) si constituie alternativa de tranzit pe relatia est – vest inclusiv punctul internodal gara - autogara.

2.5.2. Cai de comunicare – situatia existenta

Zona studiata este la medie distanta de zona centrala a orasului legata cu artere de circulatie importante doar la est si vest de Bd. Dacia si continuarea cu Bd. Decebal.

Altfel exista:

- La nord
 - Bd. Dacia, categoria a II – a.
- La sud
 - Str. Al. Averescu, categoria a III – a redusa.
- La est
 - Str. Cpt. Vulovici, categoria a III – a redusa.
- La vest
 - Alee carosabila incinta acces in zona blocurilor 7m latime.

2.5.3. Caracteristicile tehnice ale tramei stradale existente

Trama carosabila este reprezentata prin strazi perimetrare in interiorul zonei care a generat P.U.Z., neexistand circulatii carosabile ale structurii urbane, ci doar carosabile spontane neamenajate cu pamant.

Traseele principale din zona sunt:

- La nord – alee carosabila;
- La est – alee carosabila;
- La vest – alee carosabila;
- La sud – str. Maresal Averescu.

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

Categoria strazilor

- La nord
 - Bd. Dacia, categoria a II – a, 14 m latime cu doua benzi pe sens si trotuar 3 – 5 m;
- La sud
 - Str. Maresal Al. Averescu, categoria a III – a redusa, 7 m latime cu o banda pe sens, trotuar 1 m pe o singura latura.
- La vest
 - Alee carosabila, 6 m latime, cu o banda pe sens si trotuar de 1 m pe o singura latura;
- La est
 - Str. Cpt. N. Vulovici, 7 m latime, cu o banda pe sens , categoria a III – a si trotuare de 1,5 m.

2.5.4. Transportul in comun

In zona luata in studiu este adiacenta principalei artere spre sud care leaga zona urbana de cea rurala din nordul 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 cartierul Brazda lui Novac.

1) Pe Bd. Dacia exista transport in comun cu autobuze si microbuze pe trasee urbane si cu microbuze si autobuze pe trasee extraurbane care merg in estul si vestul orasului si leaga zona industrială est de cartierele de locuinte mari (Brazda, Craiovia, Valea Rosie).

2.5.5. Parcari

Zona luata un studiu are parcari organizate pe Bd. Dacia, dar si la sud in cartierul Brazda lui Novac.

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

Din planul de incadrare al zonei se poate observa ca pe toate laturile zonei luate in studiu exista spatii de parcare generoase care satisfac necesitatile blocurilor.

Studiindu planul de situatie al terenului ce a generat P.U.Z., se constata ca procentul de ocupare al terenului este mic si ca exista suficient spatiu pentru parcari in incinte.

In spatiul in care se afla investitia de baza se propun circa 15 parcari la tren si alte 8-9 locuri la subsol rezultand circa 23 – 24 locuri de parcare.

Atat investitiile prezente, cat si cele viitoare vor lua in considerare rezolvarea parcarilor in incinta conform regulamentului de urbanism privind dimensionarea parcarilor. Se deduce ca atat zona, cat si investitia dispune de suficiente locuri de parcare.

2.5.6. Disfuncionalitati

Din analiza situatiei existente se constata urmatoarele:

Bd. Dacia este singurul carosabil existent in zona luata in studiu. Acesta respecta prevederile P.U.G. si are caracteristicile unei strazi de categoria a II – a. Desi traficul este foarte dens (trafic transport in comun, trafic calatori si chiar trafic marfuri pentru comertul aflat alaturat zonei Bd. Dacia), face fata solicitarilor prezente.

Pana la realizarea unor carosabile de incinta paralele, accesul se va face doar cu relatii de dreapta, fara a intersecta traficul important.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

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

Zona luata in studiu are o functiune de zona locuinte colective S+P+10 (maxim) cu urmasorii indicatori urbanistici

P.O.T. = 20%

C.U.T.=2,20

Si o zona mica spatii comert cu P.O.T. si C.U.T. nereglementat.

Se propun regim de inaltime S+P+6 maxim

P.O.T. = 35%

C.U.T.=2,45

Principalele functiuni prezente in teritoriul studiat sunt:

- Zona construita;
- zona circulatiei carosabile cuprinde arterele existente (Bd. Dacia) dar si aleile si parcajele carosabile de incinta (zona studiata) existente care se propun a pastra profilul actual;
- zona circulatiei pietonale;
- zona spatiilor verzi (proapse) in incinta si cele existente in zona;
- zona locuinte colective;
- zona spatii comert.

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

Aspecte calitative

Zona luata in studiu, ca de altfel si zonele invecinate sunt construite doar cu imobile de tip „blocuri de locuinte colective” cu cladiri in stare buna si foarte buna cu aceleasi caracteristici.

Structura beton armat (prefabricate, diafragme, cadre), zidarie caramida, plansee beton, acoperis terasa, finisaje tipice (tencuieli, placaje caramida, ceramica). De asemeni, exista si spatii de tip complex comercial (BIG) cu structura beton in stare buna.

Asigurare spatii verzi si servicii

Zona fiind cartier de locuinte colective dispune de spatii complexe (comert, complexe comerciale, alimentatie publica, circa de cartier, servicii, comert), toate amplasate in zona alaturata (cartier Brazda lui Novac).

Spatiile verzi exista in zona luata in studiu, ca in intregul cartier in jurul blocurilor, precum si in incinta investitiei, dar si adiacent cailor de comunicatii (strazi, alei, Bd. Dacia).

Riscuri naturale

Zona este in nodul orasului si nu prezinta riscuri naturale (inundatii).

Panza freatica este la adancime, terenul fiind bun de fundare.

Gradul seismic este ridicat: 7,5.

Zona circulatiei carosabile cuprinde suprafetele carosabilelor existente si neamenajate.

Zona luata in studiu in actualul P.U.Z. este delimitata pe doua laturi de carosabile (str Cpt. N. Volovici si str. Maresal Al. Averescu).

La nord exista atat alee carosabila, dar si Bd. Dacia.

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 de incinta in planul urbanistic aprobat si mentinute in actualul P.U.Z.

Zona spatiilor verzi este reprezentata de suprafata spatiilor verzi existente si cele ce se vor reabilita conform P.U.Z.

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

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

Asa cum am aratat, planul urbanistic nu modifica profilele stradale si nu propune noi strazi fata de cele aprobate si deci suprafata pietonalelor nu se maresta.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.

Fondul construit din zona studiata este majoritar locuinte colective cu regim de inaltime de P+4 si P+10, toate fiind blocuri. In zona adiacenta exista tot

blocuri cu P+4 si P+10 nivele.

Zona luata in studiu nu este foarte construita, existand imobile P+4 si P+10 in jurul zonei.

Cladirile sunt in cea mai mare parte in stare buna fiind construite inainte de 1982, cand s-a incheiat cartierul Brazda lui Novac si zona „artera de Rocada”, actual Bd. Dacia – Decebal.

2.7. ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa

Zona luata in studiu dispune de o retea diversificata de alimentare cu apa atat pe latura de nord, cat si pe latura de sud.

La nord, aleea carosabila de incinta exista o conducta otel de 100 iar la sud la str. Maresal Al. Averescu exista conducta 250 otel si 100 P.E.H.D.

Amplasamentul este strabatut de o conducta 100 otel in jonctiune cu conductele de la nord si de la sud.

Traseul se va modifica conform aviz C.A.O. ce se va obtine la faza D.T.A.C.
Propunerea din P.U.Z. nu afecteaza restul retelei din zona.

Canalizare menajera

In toata zona studiata exista o retea de canalizare foarte extinsa avand urmatoarea dispunere:

La nord la aleea carosabila din incinta blocurilor exista o conducta 300 otel in legatura cu blocul E3.

La sud exista doua conducte 250 beton care preia blocurile D14 si D15.

La vest exista conducta 200 beton care preia blocul F5 in jonctiune cu conducta 300 beton de la Bd. Dacia.

Amplasamentul este strabatut pe directia sud – nord de conducta 250 beton menajera ce se va devia.

Propunerile din P.U.Z. nu vor afecta restul retelei menajere din zona.

Canalizarea pluviala

In zona exista la nord la aleea carosabila conducta 200 beton care preia pluvialele de aleile carosabile si de la str. Maresal Al. Averescu.

Conducta preia si pluvialul de la platforma beton bloc F5.

Jonctiunea cu str. Maresal Al. Averescu strabate amplasamentul pe directia sud – nord si se va devia conform aviz C.A.O.

Propunerile din P.U.Z. nu vor afecta restul retelei de canalizare pluviala.

Alimentare cu energie electrica

In zona luata in studiu, la limita de sud – est a zonei care a generat P.U.Z. se afla un post trafo in care se racordeaza LES de 20 KV in directia nord.

Lateral terenului luat in studiu pe latura de vest si nord se afla 2 LES de 20 KV care alimenteaza blocurile din zona fara a afecta amplasamentul.

Bransarea blocului la postul trafo sau la retea existenta nu va afecta retea existenta in zona.

Alimentarea cu energie termica

Toata zona luata in studiu, precum si intreaga zona este construita numai cu locuinte colective si spatii comerciale, toate fiind bransate la furnizorul de energie termica centralizata a orasului.

Pe amplasament nu exista conducte de termoficare iar incalzirea si prepararea apei calde se va face in centrale termice de apartament conform actualei tendinte.

In aceste conditii se constata ca nu va fi afectata retea de termoficare din zona existenta.

Alimentarea cu gaze naturale

In zona exista retea diversificata de gaze:

La nord – PE 160 mm la carosabilul de incinta cu ramificatie spre sud si subtraversare la Bd. Dacia.

La est – conducta gaze PE 160 mm care alimenteaza blocurile D14 si D15.

Bransarea investitiei nu afecteaza retea existenta, volumul consumului fiind redus.

Telecomunicatii

Zona dispune de retele de telecomunicatii pentru telefonie mobila cu antene montate pe blocurile din zona si fibra optica dispusa aerian.

In zona luata in studiu exista o canalizatie Tc pe latura de nord a amplasamentului care se va devia conform Aviz Telekom.

La estul amplasamentului exista pe directia s-d nord alta canalizatie Tc sub aleea carosabila de acces de la limita de est.

Bransarea cladirii la retea S.C. TELEKOM, nu afecteaza restul retelelor din zona.

Gospodarie comunala

In zona exista doua platforme gospodaresti pe latura de est, una la nord si alta la sud la str. Maresal Al. Averescu.

Cele doua platforme vor fi modernizate cu tomberoane subterane si vor prelua selectiv gunoiul menajer al zonei.

Principalele disfunctionalitati

Analiza situatiei existente nu a constatat disfunctionalitati ale retelelor edilitare, fiind un cartier de locuinte colective destul de vechi si de compact.

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

după la inserții arhitecturale în fondul construit existent.

Astfel la Bd. Dacia se remarcă un front destul de bine construit cu clădiri unitare la înălțime pe latura de nord (P+4,5) și unitar ca expresie arhitecturală.

Aceeași situație este și la frontul de pe latura de sud a Bd. Dacia care însă este cu accente ritmice cu clădiri P+10 ÷ P+10, dar de aceeași factură expresivă.

Analizând situația existentă se constată că nu există disfuncționalități mari nici ca trama strădală, nici ca continuitate a fronturilor.

Principala disfuncționalitate a întregului cartier poate fi considerată apariția inserțiilor de terenuri private mari. În acest sens se recomandă clădiri cu număr relativ egal de nivele cu cele existente și cu o expresie arhitecturală moderată, păstrând nivelele orizontale existente și raportul plin gol ca la blocurile existente.

De asemenea se recomandă o gamă cromatică unitară (existent propus).

Nu se recomandă alte funcțiuni și nici altă configurație a tramei strădale.

2.7.2 Planul de acțiune privind implementarea investițiilor propuse

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

Se va reglementa construirea spațiilor cu destinație locuințe și comerț, privind expresia arhitecturală se va reglementa nivelul de înălțime corelat cu existentul.

Se vor respecta prevederile privind poziția, funcțiunea, regimul de înălțime. Prevederile viitoare vor respecta și implementa prevederile actualului P.U.Z.

2.7.3 Categoriile de costuri

A. Costurile investitorilor privați

În afara costurilor obiectivului de bază, în sarcina investitorilor cade realizarea bransamentelor conform avizelor și proiectelor întocmite de destinatorii de rețele și implicit aducerea terenului la starea inițială.

De asemenea realizarea carosabilelor, parcarilor, pietonalelor și a spațiilor verzi în proprietatea lor intră în sarcina investitorilor, investiția prezintă și cele viitoare făcându-se doar în incinta investițiilor.

B. Costurile suportate de autoritatea publică locală

P.U.Z. nu propune intervenții în sarcina autorității publice locale.

C. Etapizarea investițiilor

I. Se vor realiza investițiile din zonă.

II. Se vor realiza bransamentele.

III. Se va întocmi documentația pentru realizarea carosabilelor de incintă.

IV. Se va trasa conturul și apoi se va realiza investiția.

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 terenurilor;
2. In mare parte frontul la Bd. Dacia a fost construit cu locuinte colective P+4, proiecte tip.
3. In spatele frontului la Bd. Dacia au fost construite numeroase zone de locuinte colective in regim P+4 si P+10.
4. Dupa anul 2000 au aparut investitii private, in special in domeniul locuinte si servicii de tip comert si de locuinte colective cu regim mediu intre P+4 si P+6 si cu spatii comerciale la parter.
5. Toate acestea au dus la creerea practic a doua aspecte arhitecturale si anume:
 - o Locuinte colective dupa proiecte tip inainte de 1989;
 - o Locuinte colective cu expresie moderna in general tip structura cu cadre beton armat.

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

Intregul cartier Brazda lui Novac a avut spatii comerciale, in general concentrate in complexe comerciale conform conceptii anterioare 1989.

De asemeni s-au prevazut si supermarket tip „BIG”, tot conform conceptii anterioare 1989.

Toate aveau o distribuire neuniforma, implicand deplasari mari si aglomeratie.

	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 colective in stare buna P+4 si P+10	Existenta terenuri pentru locuinte colective cu regim P+6 ÷ P+10	Zona cu potential de diversificare
2. Alte activitati urbane	Lipsa categorii de servicii zilnice	Initiative de dezvoltare a	Zonificare functionala integrata spatial si

	Lipsa functiuni publice (politie)	serviciilor	urbanistic
3. Functiune circulatie si transport	<ul style="list-style-type: none"> - Accese carosabile existente; - Lipsa trotuare la alei carosabile; - Lipsa pietonale. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ierarhizarea circulatiei; - Modernizarea circulatiei de incinta; - Sistematizarea intersectiilor. 	Organizarea traficului auto corelata cu traficul pietonal.
4. Transport in comun	<ul style="list-style-type: none"> - Transport in comun pe Bd. Dacia; - Statii neuniform distribuite; - Frecventa neregulata. 	<ul style="list-style-type: none"> - Organizare transport in comun; - Modernizare statii auto cu refugii auto; - Traversari pietonale. 	<ul style="list-style-type: none"> - Reanalizare; - Modernizare; - Organizare.
5. Functiunea ecologica	<ul style="list-style-type: none"> - Lipsa spatii verzi; - Valorificarea slaba a terenurilor libere; - Terenuri neamenajate. 	<ul style="list-style-type: none"> - Amenajarea spatiilor verzi de folosinta generala; - Plantarea spatiilor disponibile adiacent cai comunicatii. 	<ul style="list-style-type: none"> - Monitorizarea calitatii aerului; - Combaterea poluarii; - Imbunatatirea calitatii aerului.

RELATII URBANISTICE

1. Probleme social - economice	<ul style="list-style-type: none"> - Transport in comun insuficient dezvoltat intre zone locuinte si zone industriale. 	<ul style="list-style-type: none"> - Asigurarea legaturii intre zone functionale. 	<ul style="list-style-type: none"> - Organizarea circulatiei prioritara pentru transport in comun.
2. Probleme juridice	<ul style="list-style-type: none"> - Drepturi litigioase de proprietate asupra terenurilor; 	<ul style="list-style-type: none"> - Legislatie incoerenta; - Legislatie prin care primeaza interesul general. 	<ul style="list-style-type: none"> - Stabilirea de zone de amplasamente; - Rezerve de spatii disponibile; - Stabilirea restrictiilor.
3. Relatii intre functiuni si spatii diferite	Zona prioritar cu functiunea locuinte colective	<ul style="list-style-type: none"> - Crearea de axe de legatura; - Circulatie auto si pietonala. 	<ul style="list-style-type: none"> - Organizare functionala compozitionala; - Zonificare fluanta integrata.
4. Spatii servicii neuniform distribuite	Relatii greoaie cu zona preponderent de locuinte, pietre mici dezorganizate	<ul style="list-style-type: none"> - Relatii de functiuni nestudiate; - Creere de pietre de cartier. 	<ul style="list-style-type: none"> - Organizare relatii pietonale functionale.

2.9. PROBLEME DE MEDIU

Impactul asupra mediului

Zona studiată este în prezent zona cu funcțiunea locuințe colective (funcțiune dominantă), marginit pe trei laturi de alei carosabile, conform P.U.G. aprobat și de Bd. Dacia.

Actualul P.U.Z. nu propune schimbarea radicală a destinației zonei ci doar reanalizarea structurii volumetrică existente și a indicatorilor P.O.T., C.U.T.

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

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

Precizăm că toată zona Bd. Dacia are dotări de tipul celei propuse (locuințe colective).

Relația cadru natural – cadru construit

Relația cadru natural – cadru construit este inexistentă în zona luată în studiu și aproape tot teritoriul cartierului Brazda lui Novac.

Zona Bd. Dacia Decebal – cartier Brazda lui Novac este o zonă construită tipic urbană de stradă de categoria a II – a care pe tot traseul are zonă locuințe colective, zone servicii și zone administrative.

Zona nu a avut nici-o dată plantatii, păduri, pajisti sau cadru natural semnificativ, fiind construită cu blocuri de locuit.

Zona luată în studiu nu are decât construcții locuințe colective și artere circulație construite după anul 1970.

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 freatice sunt la mare adâncime, fiind una din zonele mai înalte ale orașului.

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

Riscuri în sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare

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

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

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

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

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

Existenta valorilor patrimoniale

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

Zona a inceput sa se construiasca , intai cu micile locuinte, apoi dupa populare populare a aparut zona Brazda lui Novac, un cartier important.

Adevarata dezvoltare incepe dupa anii 1960 cand se realizeaza primele locuinte colective.

Dupa anul 1989 zona devine atractiva si se fac investitii in locuinte si dotari din aria serviciilor.

De aici se deduce ca zona este noua si fara valori patrimoniale, fiind de fapt o zona periferica urbana.

Potential turistic

Zona luata in studiu este in intravilanul Craiovei si nu prezinta potential turistic si cu atat mai putin balnear.

Pozitia intr-un cartier „periferic” cu blocuri de locuinte colective si dotari 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.

Atractivitatea duce la cresterea valorilor imobiliare si la diversificarea locuintelor in folosul populatiei zonei.

Dezvoltarea zonei si atragerea altor investitii are ca urmare dezvoltarea infrastructurii urbane (drumuri, utilitati) in folosul populatiei rezidente.

Avandu-se in vedere ca aceasta artera de tranzit 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.

Funcțiunea se încadrează în existent și nu produce distorsiuni sau disconfort.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. DATE INVESTITIE

Investitia ce a generat P.U.Z. este o constructie de locuinte colective ce se va amplasa pe terenul în suprafața de 866,0 mp, situat la Bd. Dacia.

Constructia este amplasata astfel:

La nord – 2,5 m fata de limita proprietate

-5,2 m fata de carosabil (alee incinta)

La sud – 2,2 m fata de limita proprietate

-62 m fata de ax str. Maresal Al. Averescu

La est – 26,30 m fata de limita proprietate

-37,21 m fata de ax alee acces

La vest – 3,7 m fata de limita proprietate

-62 m fata de ax str. alee acces

3.2. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Zona propusa spre modificare și reconsiderare luata în studiu este preponderent cu locuinte colective și terenuri private putine.

Stadiul zonei coborât cu zonele adiacente de-a lungul Bd. Dacia Decebal arata un teritoriu cu multiple funcțiuni de la locuinte colective și de la comerț, servicii și noduri circulație.

Din studiul efectuat asupra evoluției zonei s-a constatat ca evoluția ei s-a produs în etape distincte după cum urmează:

Etapa I – până în anul 1950 – în zona de vest a zonei luate în studiu (zona străzii Deceneu și Parc Cornitoiu) a existat cartierul numit Valea Gangului cu case mici și străzi nemodernizate.

Etapa II – după anii 1965 – a început construirea actualului cartier Brazda lui Novac la sudul zonei luate în studiu.

Etapa III – după anii 1975 – a început construirea blocurilor de locuinte colective aferent fostei artere de Rocada.

Etapa IV – până în anul 1989 – s-au construit marea parte a blocurilor aferente actualului Bd. Decebal (artera de Rocada).

Etapa V – după anul 1989 – s-au construit locuinte colective dar și spații comerciale și investiții de interes public și general.

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

Din studiul documentațiilor întocmite anterior, a reieșit o tendință clară de a

se investi in cladiri cu destinatii locuinte colective 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 Bd. Dacia care include si zona luata in studiu cap arte 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 Bd. Dacia Decebal si cartier Brazda lui Novac.

Studiind deci zona luata in studiu se observa urmatoarele caracteristici:

Zona luata in studiu

- Functiune
 - o Zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime P+3-10E;
- P.O.T. = 20% maxim;
- C.U.T. = 2,2 maxim.
 - o O zona mica de comert cu regim de inaltime maxim P+1 si cu P.O.T. si C.U.T. nereglementate.

Aceasta este situatia pentru majoritatea zonei Bd. Dacia Decebal si cartier Brazda lui Novac, alternand cu zone servicii si zone de interes public.

In planul al doilea al Bd. Dacia si in zona studiata sunt prevazute zone de locuinte colective prioritar P+3 – 10 nivele.

Zona luata in studiu are functionalitatea zona de locuinte regim maxim de inaltime P+6 maxim, P.O.T. = 35% si C.U.T. = 2,45.

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

- Bd. Dacia – categoria II – a, doua benzi pe sens;
- Alee carosabila – categoria III – a, cu o banda pe sens – la nord;
- Str. Cpt. N. Vulovici – categoria III – a, cu o banda pe sens – la vest;
- Str. Maresal Al. Averescu – categoria III – a, cu o banda pe sens – la sud.

3.4. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Planul urbanistic de zona prezent studiaza modificarea reglementarilor urbanistice intr-o zona ce face parte din frontul construit la Bd. Dacia si din cartier Brazda lui Novac.

Zona este construita avand in general locuinte colective iar alaturat locuinte colective, si o zona de comert aparuta ulterior anului 2000 (dar si spatii de servicii si alimentatie publica).

Zona ce se incadreaza in aspectul general al cartierului construit omogen si cu zone neconstruite alternate intre blocuri.

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 (Bd. Dacia - Decebal), dar si un cartier foarte dens (Brazda lui Novac).

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

- Bd. Dacia – categoria II – a, principala artera carosabila spre zona de vest a judetului in legatura cu zona de est;
- La nord este o alee carosabila de 7 m latime si trotuar de 1 m pe o latura (nord), aleea putand fi asimilata categoria a III – a redusa;
- La est zona este delimitata de alei carosabile de 7 m latime si trotuar pe o latura de 1 m ce pot fi asimilate categoria a III – a redusa prevazuta cu parcare pe latura de est si vest;
- La sud exista str. Maresal Al. Averescu de 7 m latime, cu o banda pe sens si partial trotuar de 1-2 m , categoria a III – a redusa;
- La vest zona este delimitata de str. Cpt. N. Vulovici de 7 m latime si trotuare de 1 m latime cu o banda pe sens, strada de categoria a III – a.

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

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

Se va pastra semnalizarea si semaforizarea rutiera existenta.

Consideram actuala configuratie satisfacatoare pe directiile est – vest.

Pe directia nord – sud exista str. Cpt. N. Vulovici si str. Brazda lui Novac, categoria a II – a cu 2 benzi pe sens de 3,5 m latime fiecare banda.

Investitia propusa are un numar mic de unitati de ocuit (16 unitati) care impune un numar de 16 autoturisme cu 16 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.Z. aprobat in 2000 si conform existent:

- Bd. Dacia – pe latura de sud a zonei, strada categoria II – a, cu doua benzi

- pe sens si trotuare 4m prevazute cu spatiu verde 1m partial;
- Str. Maresal Al. Averescu de categoria a III – a redusa;
 - Str. Cpt. N. Vulovici de categoria a III – a;
 - Aleile carosabile de la est si de la nord pot fi considerate categoria a III – a redusa.

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

3.5.3. Transportul in comun

Zona luata in studiu cuprinde o principala artera a orasului si anume Bd. Dacia.

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

- Bd. Dacia
 - 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 Bd. Dacia ca legatura est vest corelata cu traficul pe relatia nord - sud.

Pe strazile Cpt. N. Vulovici si Maresal Al. Averescu nu exista transport in comun.

3.5.4. Parcaje si garaje

Zona dispune de parcuri amenajate pe domeniul public.

Acestea exista doar adiacent pe latura de nord si sud a Bd. Dacia pentru blocurile de locuinte facute pana in anul 2000.

Si in zona luata in studiu exista amenajate locuri de parcare care satisfac necesitatile zonei. Acestea sunt dispuse atat la aleile carosabile, dar si la str. Cpt. N. Vulovici si str. Maresal Al. Averescu.

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.

Investitia propusa are parcarile in incinta proprie si dispune de parcarile necesare conform regulament (1 parcare/apartament).

3.5.5. Intersectii

Zona luata in studiu nu cuprinde intersectii intre doua strazi importante, ci doar intersectii cu alei carosabile de incinta cu strazile Maresal Al. Averescu si Cpt. N. Vulovici.

Intersectiile nu sunt semaforizate si nici nu este necesar, fiind doar marcate si semnalizate.

Aceste marcaje si semnalizari se vor pastra, nefiind necesare interventii asupra traficului datorate noii investitii.

3.5.6. Semaforizari

In zona nu exista si nici nu se recomanda semaforizari cu semne luminoase.

Se vor mentine reglementarile semnalizare rutiera „stop” la accesul in Bd. Dacia si „obligatoriu la dreapta”, precum si marcarea trecerilor de pietoni.

In dreptul intersectiilor actuale se va pastra marcajul continuu intre sensuri pentru impiedica accesul pe benzile opuse. La intrare pe Bd. Dacia se permit decat relatii dreapta, atat la intrare, cat si la iesire.

3.5.7. Circulatia pietonala

Bd. Dacia in zona si in zonele adiacente este prevazut cu trotuare partial separate cu spatii verzi si cu latimi conform legii drumurilor.

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

La aleile pietonale, trotuarele sunt doar pe o parte cu latime de circa 1 m.

3.5.8. Sistemizarea verticala

In zona luata in studiu terenul este plat, diferentele de nivel fiind nesemnificative atat in zona construabila, cat si intre circulatiile carosabile si pietonale.

Constructia propusa nu implica lucrari mari de sistemizare verticala sau terasamente, declivitate fiind de 113,10 la 112,72 pe directia sud – nord si 112,72 la 112,35 pe directia est – vest.

Sistemizarea verticala a constructiei propuse va tine cont de urmatoarele necesitati:

- Declivitati pentru accesele la teren si constructie;
- Asigurarea scurgerii apelor in mod fluent si colectarea la geigere;
- Coerenta retelei carosabile si pietonale existenta si propusa in terenul investitiei.

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 colective P+3 – P+10.

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

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

Mentionam ca la Bd. Dacia Decebal exista in prezent constructii provizorii mici cu destinatia comert sau alimentatie publica (chioscuri) in afara zonei luate in studiu.

In prezent in zona luata in studiu se afla blocurile F6, M5, M6, F5 cu un regim de inaltime P+4 si F5 si F6 cu regim P+10 cu o suprafata construita de 2608,0 mp.

Prin prezenta documentatie se propune a se construi o cladire de locuinte colective in regim S+P+6 conform certificat urbanism cu Sc=309,0 mp.

Va rezulta o suprafata construita totala de 2917,0 mp care reprezinta un procentaj de 18% din zona studiata, care are o suprafata de 14440,0 mp.

In consecinta se propune pentru restul zonei a se pastra regimul maxim de inaltime P+3-10 si C.U.T. de 2,2 fata de 2,2 existent in P.U.G.

Pe zona pe care se amplaseaza investitia se propune S+P+6 cu P.O.T. = 35% si C.U.T. = 2,45.

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

c. Zona comert, pe o suprafata foarte mica cuprinzand magazinul BIG, cu regim de inaltime maxim P+1 si P.O.T. si C.U.T. nereglementate.

Aceste zone sunt zone principale urmand a se construi si spatiile verzi din incintele viitoare care vor mari suprafata spatiilor verzi existente.

Zona spatiilor verzi

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

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

Spatiile verzi existente in prezent adiacente blocurilor si circulatiilor au o suprafata de 4332,0 mp la care se adauga 186,0 rezultati din amenajarea de spatii verzi de incinta din noua investitie.

Rezulta pentru intreaga zona luata in studiu o suprafata de 4518,0 mp, ceea ce reprezinta un procentaj de 32% din suprafata luata in studiu.

Zona circulatiei carosabile si pietonale

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

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

Atat investitia prezenta, cat si cele viitoare vor rezolva circulatia de incinta si accese potrivit avizelor ce se vor obtine. In incinte se va rezolva circulatia dar si parcajele necesare conform R.L.U.

3.6.2. Bilant teritorial

0	Suprafete functionale	Existent		Propus	
		Suprafata mp	Procent %	Suprafata mp	Procent %
1	Suprafata circulatii pietonale si carosabile	5350,00	37	5630,00	38
2	Suprafete construibile	2608,00	14	2917,00	18
3	Suprafate carosabile +pietonale incinta	0	0	280,00	2
4	Suprafete spatii verzi	4332,00	30	4518,00	31
5	Suprafete spatii neamenajate	2150,00	19	1095,00	11
7	Total zona luata in studiu	14440,00	100	14440,00	100

3.6.3. Indici urbanistici

UTR1 - Zona locuinte colective si spatii comerciale P+10 maxim

P.O.T. = 20%

C.U.T. = 2,2 suprateran

UTR2 - Zona locuinte si functiuni complementare S+P+6 maxim

P.O.T. = 35%

C.U.T. = 2,45 suprateran

UTR3 - Zona comert P+1 maxim

P.O.T. = nereglementat

C.U.T. = nereglementat

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE ALIMENTARE CU APA

Alimentarea cu apa potabila a imobilului proiectat se va face de la reseaua de apa din zona aflata pe latura de nord a investitiei (conducta 100 Otel) care alimenteaza si celelalte blocuri din zona printr-un bransament pe care se va monta un contor apometru intr-un camin amplasat la limita de proprietate ce se va realiza prin conducta din polietilena pentru apa potabila.

Presiunea si debitul necesar obiectelor sanitare (bai + bucatarii) vor fi asigurate de bransamentul propus.

Se vor prevedea posibilitati de inchidere sectionala a retelei de apa pentru posibile interventii ulterioare la armaturile obiectelor sanitare prin prevederea de robinete cu etansare sferica.

Conducta de apa va fi pozata pe spatiul verde din incinta, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect intr-o etapa ulterioara.

Pe amplasament se afla o conducta de apa potabila 100 otel care va avea traseul rectificat pe latura de est care este libera.

Mentionam ca investitia are subsol care este tehnic, unde se va amplasa distributia coloanelor si hidroforul.

La autorizatia construire se va prezenta proiectul de protejare al conductei avizat de C.A.O.

Propunerile din PUZ nu afecteaza celelalte retele de apa potabila.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare:

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

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

Din prescriptiile acestui STAS mentionam :

- Conductele de apa se vor poza subteran, la adâncimea minima de înghet;
- Conductele de apa se vor amplasa la o distanta de min. 3 m de fundatiile constructiilor, iar în 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 adâncime.

CANALIZARE

Evacuarea apelor menajere si pluviale de pe terase se va face prin coloane P.V.C. ce se vor racorda la conducta de canalizare de 250 Beton aflata la estul investitiei care preia si celelalte blocuri din zona.

Cele doua conducte existente se vor devia pe latura de est.

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 spatiul verde existent in incinta, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect intr-o etapa ulterioara.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

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

stabileste distantele minime între retele, de la retele la fundatiile constructiilor si drumuri, functie de asigurarea executiei lucrarilor, exploatpriei lor

eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare.

Din prescriptiile acestui STAS mentionam :

- Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minima de înghet;

- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanta de min. 3 m de fundatiile constructiilor, iar în 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.

Racordarea investitiei nu afecteaza reseaua existenta in zona.

Asa cum am aratat, pe aleea carosabila de la nord exista canalizare pluviala 300 beton care preia carosabilele, platformele si terasele blocurilor.

Platforma cu parcare si terasa investitiei se va prelua la reseaua existenta cu un bransament ø200 P.V.C.

La platformele carosabile se prevede separator de hidrocarburi.

Bransamentul propus nu modifica reseaua existenta si nu necesita redimensionari.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Pentru constructia propusa, avandu-se in vedere puterea instalata estimata 100 kVA prin (se propune, în principiu un) racord la medie tensiune si puterea absorbita de 60 kVA, bransamentul se va asigura subteran la postul de transformare existent in zona acceptat de C.E.Z. printr-un cablu de tip armat Acyaby pozat in sant pe pat de nisip si protejat in teava din otel la subtraversarea partii carosabile. Puterea relativ mica a imobilului propus nu necesita alt post de transformare, existand disponibil in zona.

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 Parter propus spre construire.

Propunerile din PUZ nu afecteaza retelele electrice existente.

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 în 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 în 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 în localitatile studiate respecta normele SC CEZ Distributie SA, precum si cele din domeniile conexe.

În 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 încrucisarilor si apropiierilor LEA m.t. si LEA j.t. fata de alte linii, instalatii si obiective.

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

- ID 17-86 - Ministerul Chimiei si Petrochimiei - Normativ pentru

proiectarea, executia, verificarea si receptionarea de instalatii electrice în zone cu pericol de explozie.

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

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

ALIMENTARE CU CALDURA

Cladirile existente (blocuri de locuinte) sunt bransate la rețeaua de termoficare si se incalzesc si folosesc apa calda de la sistemul de incalzire centralizat.

Punctul termic existent se afla in zona luata in studiu la subsolul blocului F5. Aceasta solutie s-a folosit in cartierul Brazda lui Novac la blocurile P+10.

Ulterior s-au folosit centralele termice cu gaze, cu cazane tip „Vuia”, dar si acestea s-au transformat in puncte termice.

Asigurarea acestor utilitati se propune prin racordarea la rețelele existente care se va face conform unui proiect intocmit de „R.A. Termo Craiova”.

Propunerile din PUZ nu afecteaza sistemul de termoficare existent.

Cladirea propusa nu se va racorda la rețeaua de termoficare a S.C. TERMO S.A. (agent secundar), folosind centralele termice pe gaze in condensatie de apartament.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Pentru imobilul propus a se construi este necesar bransament la rețeaua de gaze naturale existenta in zona pentru aragazul de bucatarie si centrala propusa (bloc de locuinte colective).

In zona luata in studiu exista conducta de gaze naturale pe latura de sud care alimenteaza blocurile existente.

Atat pe latura de nord unde exista conducta GN PE 60, cat si la sud pe str. Maresal Al. Averescu, exista conducta GN PE 60. Conducta de pe latura de nord alimenteaza blocurile M5, M6, E3, D13 si D14.

Conducta de pe str. Maresal Al. Averescu alimenteaza blocurile F5, L1, L2, BIG.

Se va face bransament la conducta de la nord GN PE 60.

Bransamentul se va face conform proiectului ce se va intocmi de proiectanti autorizati.

În ceea ce priveste distantele minime dintre conductele de gaze de presiune medie si presiune redusa si alte instalatii, constructii sau obstacole subterane,

acestea sunt normate de normativul NTPEE 2008 si STAS 859/91.

Distantele de siguranta de la statiile de reglare-masurare (cu debit pâna la 600 mc/h si presiunea la intrare peste 6 bar) :

- la cladirile civile cu grad I - II
de rezistenta la foc 12 m
- la cladirile civile cu grad III - IV
de rezistenta la foc 15 m
- fata de marginea drumurilor carosabile 8 m

Distante minime între conductele de gaze si alte instalatii, constructii sau obstacole subterane - normativ NTPEE - 2008 si STAS 8591/1-91.

Propunerile din PUZ nu afecteaza retelele de gaze existente.

TELECOMUNICATII

Cladirea propusa se va racorda la cablu de fibra optica pentru asigurarea bransamentului de telefonie si internet si respectiv la televiziune prin cablu de la unul sau mai multi dintre operatorii de asemenea servicii existenti in zona.

Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocală clasice suplimentare, precum și servicii moderne (internat, transmisii de date de mare viteză, circuite, închiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.).

În fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea rețelilor subterane și aeriene în vederea respectării normativelor în vigoare.

Instalarea cablurilor telefonice în canalizație, săpătură sau aerian nu prezintă un pericol pentru sănătatea oamenilor și nici nu influențează în mod direct sau indirect protecția mediului ambiant.

GOSPODARIE COMUNALA

Dupa reglementarea zonei propuse, serviciul public de salubritate Craiova va asigura colectarea deseurilor precum si transportarea acestora la depozitul centralizat de deseuri al orasului in baza unui contract încheiat cu fiecare proprietar de teren in parte.

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.

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

De asemeni nu produc nici-un dezechilibru între existent și viitor, atât din punct de vedere urbanistic, cât și 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 potientiale de poluare:

- Se vor preveni deversari accidentale de ape menajere la teren;
- Se vor folosi centrale termice ecologice conform directiva C.E.;
- Se recomanda folosirea energiilor alternative:
 - o Panouri fotovoltaice;
 - o Panouri solare;
 - o Energie geotermala.
- Se vor colecta selectiv deseuri;
- Se vor amenaja spatii verzi in incinte;
- Se vor prevedea separatoare de hidrocarburi si solide la parcare.

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

Amplasarea constructiei se va face tinandu-se cont atat de orientare cat si de asigurarea insoririi 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 neamenajat sau nedelimitat care nu este plantat sau are vegetatie crescuta necontrolat.

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

Se vor respecta indicatorii prevazuti in P.U.Z. privind suprafetele de spatii verzi.

Marirea gradului de confort prin dezvoltarea retelelor edilitare

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

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

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

Mentionăm că prevederile prezentului P.U.Z. nu modifică semnificativ gradul de aglomerare față de P.U.Z. – ul anterior, ci doar parțial regimul funcțional aplicabil doar în cazuri restrânse și deci la număr mic de utilizatori (procentul de ocupare se modifică nesemnificativ).

De asemenea cea mai mare parte a clădirilor existente sunt bransate la utilitățile zonei din partea de nord în zona blocurilor vechi, precum și la Bd. Dacia sau cartier Brazda lui Novac.

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.9.1. Terenuri proprietate publica

Domeniu public care include terenurile ocupate de carosabile, platforme pietonale, spații verzi adiacente carosabilelor, precum și spațiile din jurul blocurilor din zonele adiacente, consemnate conform plan vizat O.C.P.I.

3.9.2. Terenuri proprietate privata a statului

În zona luată în studiu nu există terenuri sau clădiri proprietate privată a statului sau a primăriei Craiova.

3.9.3. Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

Domeniu privat al persoanelor fizice sau juridice care cuprinde suprafețele de teren proprietatea persoanelor fizice în cazul de față.

Domeniul privat este în constituit din:

- Suprafețe blocuri de locuit realizate în perioada 1985 – 1994 și cele începute înainte de 1989 în zona adiacentă;
 - Suprafețele private neconstruite înregistrate conform plan vizat de O.C.P.I.
- Investiția se realizează pe teren proprietate privată a persoanelor fizice.

3.9.4. Obiective de utilitate publica

Zona luată în studiu este în mare proporție cu locuințe colective (blocuri) în stare mediocră sau bună.

În afara de acestea mai există în zona luată în studiu la frontul de la Bd. Dacia mici construcții provizorii cu destinații comerț (chioscuri) de-a lungul Bd. Dacia Decebal și o zonă de comerț mică aflată în zona luată în studiu pe care se află magazinul BIG.

Rețelele edilitare se constituie împreună cu postul de transformare și carosabilele și pietonalele existente și propuse în obiective de utilitate publică.

In consecinta in zona nu exista obiective semnificative de utilitate publica si nici nu se propun cladiri care se pot considera ca obiective de utilitate publica ce pot fi luate in evidenta. In cartier exista spatii medicale, spatii de invatamant, circa politie, spatii servicii, care sunt suficient dimensionate.

3.9.5. Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori

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

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

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

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

3.10. Gestionarea deseurilor menajere

Zona fiind aproape in totalitate construita cu constructii de locuit colective in regim P+4, P+10, acestea colecteaza gunoiul menajer in incinta in pubele individuale la parter de bloc (cu ghenă) sau la platforme.

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.

Este in curs actiunea de modernizare a platformelor cu pubele subterane. In incinta va fi prevazuta platforma gospodareasca cu colectare selectiva si recipiente inchise.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Planul urbanistic zonal are in vedere legalizarea situatiei reale din teren, care nu mai este in concordanta cu prevederile Planului urbanistic general, intocmit in urma cu 17 ani, care in urma evolutiei proprietatilor, au impus noi reguli de construire.

In acest caz consideram ca prevederile P.U.Z. se pot aplica pe o zona care prin planuri urbanistice de zona legal intocmite pot reglementa construirea in contextul evolutiei si cerintelor actuale.

Planul urbanistic zonal cuprinde si Regulamentul de urbanism care explica si detaliaza sub forma unor prescriptii (promisiuni - restrictii). Planul urbanistic zonal in vederea aplicarii acestuia.

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

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

Desfasurarea in continuare a proiectarii are in vedere:

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

Dupa avizarea de catre toti factorii interesati locali, Planul urbanistic zonal va fi aprobat de catre toti factorii interesati locali, Planul urbanistic zonal va fi aprobat de catre Consiliul Local al Municipiului Craiova.

Planul urbanistic zonal si Regulamentul Local, aprobate, capata valoare juridica, oferind instrumentele de lucru necesare administratiei locale pentru aprobarea etapelor urmatoare.

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