

S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L.  
Str. Unirii, nr. 196,  
M un. Craiova, jud. Dolj

Obiect: **ELABORARE P.U.Z. RECONVERSIE FUNCTIONALA  
SI VOLUMETRICĂ CU REGLEMENTAREA ZONELOR  
DE CONSTRUIRE SI A CIRCULATIILOR IN VEDEREA  
CONSTRUIRII UNUI SUPERMARKET PARTER**  
Adresa: b-dul Nicolae Romanescu, nr. 39, Mun. Craiova, Jud. Dolj  
Beneficiar: **S.C. T.C.I.F. S.A. Craiova**  
**prin reprezentant PLOSCA GELU**  
Sediul: b-dul Nicolae Romanescu, nr. 39, Mun. Craiova, Jud. Dolj  
Proiect: nr. 21/2013  
Faza: P.U.Z.

## ***BORDEROU***

### **PIESE SCRISE**

#### **• MEMORIU GENERAL**

1.	INTRODUCERE .....	2
1.1.	DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI .....	2
1.2.	OBIECTUL LUCRĂRII .....	2
1.3.	SURSE DOCUMENTARE .....	2
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....	2
2.1.	EVOLUȚIA ZONEI .....	2
2.2.	POTENTIAL DE DEZVOLTARE .....	3
2.3.	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE .....	3
2.4.	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL .....	3
2.5.	CIRCULAȚIA .....	3
2.6.	OCUPAREA TERENURILOR .....	4
2.7.	ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ .....	5
2.8.	PROBLEME DE MEDIU .....	5
2.9.	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI .....	5
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ .....	6
3.1.	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE .....	6
3.2.	PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL .....	6
3.3.	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL .....	6
3.4.	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI .....	6
3.5.	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI .....	8
3.6.	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE .....	10
3.7.	PROTECȚIA MEDIULUI .....	10
3.8.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ .....	10
4.	CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE .....	11

#### **• REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

### **II PIESE DESENATE**

- Incadrare in teritoriu
- Incadrare pe suport aerofotografic
- Situatia existenta
- Reglementari urbanistice
- Detalii intersectie
- Proprietatea asupra terenurilor
- Propunere mobilare urbanistica

# **MEMORIU GENERAL**

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

• **Denumirea lucrării: ELABORARE P.U.Z. - RECONVERSIE FUNCTIONALA SI VOLUMETRICA CU REGLEMENTAREA ZONELOR DE CONSTRUIRE SI A CIRCULATIILOR IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI SUPERMARKET PARTER**

- **Adresa:** b-dul Nicolae Romanescu, nr. 39, Mun. Craiova, Jud. Dolj
- **Beneficiar:** *S.C. T.C.I.F. S.A. Craiova prin reprezentant PLOSCA GELU*
- **Sediul:** b-dul Nicolae Romanescu, nr. 39, Mun. Craiova, Jud. Dolj
- **Proiectant:** S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L. – Arh. Stefarta Emilian
- **Data elaborării:** Mai 2014

### **1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**

Obiectul lucrării de elaborare P.U.Z. constă în organizarea zonei studiate prin **reconversie functionala si volumetrica cu reglementarea zonelor de construire si a circulatiilor in vederea construirii unui supermarket parter.**

În cadrul planului urbanistic zonal se propun următoarele obiective principale:

- restudierea zonelor functionale precum si indicii urbanistici aferenti;
- organizarea structurii funcționale și a cadrului arhitectural-urbanistic;
- asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase pe termen mediu si lung a acestei zone avand relatii concrete cu vecinatatile si cu dezvoltarea intregului oras, pe principiile dezvoltarii durabile;
- stabilirea condițiilor de construire pentru toate intervențiile din zonă.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

Lista documentațiilor de urbanism întocmite anterior documentației de față, este următoarea:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Craiova;
- Plan Urbanistic Zonal aprobat cu HCL nr. 43/2003;
- Plan Urbanistic Zonal aprobat cu HCL nr. 299/2005;
- Plan Urbanistic Zonal aprobat cu HCL nr. 240/2005;
- Plan Urbanistic Zonal aprobat cu HCL nr. 166/2008;
- Ridicari topo in zona extrase din cadastrul Craiovei;
- Documentatie cadastrala pentru terenul studiat.

Alte surse de informații utilizate în cadrul planului urbanistic zonal sunt:

- Incadrare in teritoriu emisa de Primăria Municipiului Craiova;
- Regiile autonome deținătoare ale rețelelor edilitare;
- Studiu aerofotografic - sursa Google Earth.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

Suprafața zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal este de 53.500,00 m<sup>2</sup> (5,35 ha) si este delimitata zona astfel:

- la nord – terenuri proprietati private
- la vest – str. Dr. Nicolae Ionescu Sisesti
- la sud – str. Popoveni si str. Fantana Popova
- la est – terenuri proprietati private, Directia Fitosanitara Dolj si OSPA Dolj

## 2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

În ceea ce privește dezvoltarea specifică, faptul că în zona studiată se dorește realizarea unui supermarket parter. De asemenea, se va putea dezvolta zona din partea de Vest a B-dul Nicolae Romanescu cu locuințe P+4 și spații pentru servicii.

## 2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se situează în municipiul Craiova, în partea de Sud a localității.

Zona este cuprinsă între străzile Popoveni, Fantana Popova, Dr. Nicolae Ionescu Sisesti, cuprinzând și o parte din B-dul N. Romanescu.

## 2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

### • Relief

Zona este situată pe terasa medie a Jiului, iar terenul studiat este în cea mai mare parte plan.

### • Clima

Teritoriul municipiului se încadrează în sectorul de climă continentală cu influențe submediteraneană și care prezintă următoarele caracteristici:

- temperatura medie anuală +11°C;
- cantitatea medie anuală de precipitații este de peste 520 mm;
- vânturi dominante pe direcția est - vest, reci iarna și calde și uscate vara.

### • Condiții geotehnice

Teritoriul studiat se situează pe terasa (platforma) medie.

Nivelul și conținutul chimic al apei din pânza freatică, situată la adâncime medie nu impun lucrări de asanare, drenare și fundații speciale.

Terenul de fundare este din pământ macroporic.

Conform normativului P100-1/2013, Municipiul Craiova are următorii coeficienți:

$A_g = 0,20$

$T_c = 1,0$  secunde coeficientul perioadelor de colț.

## 2.5. CIRCULAȚIA

### • Date generale

Zona studiată reprezintă teritoriul din cadrul municipiului Craiova, amplasat în partea de Sud, zona ce este străbatută de o arteră principală a orașului, B-dul Nicolae Romanescu.

### • Căile de comunicație - situația existentă

Circulația principală din zona studiată se desfășoară pe B-dul N. Romanescu, cu spațiu verde median, dezvoltată pe direcția Nord- Sud, strada de categoria II, cu îmbracaminte asfaltică, principală legătură dintre partea de Sud a orașului cu zona centrală. Acest drum este satisfăcător atât din punct de vedere al caracteristicilor geometrice (traseu, profil transversal, profil longitudinal etc.), cât și din punct de vedere al caracteristicilor structurale.

Alte străzi de pe care se face accesul la proprietăți sunt: str. Popoveni și str. Fantana Popova situată în partea de Sud a zonei studiate, str. Dr. Nicolae Ionescu Sisesti situată în partea de Vest și Aleea 1 Nicolae Romanescu situată în partea de Nord, ce au în prezent îmbracaminte asfaltică în stare relativ bună.

- **Disfuncționalități**

Din analiza situației existente, reies următoarele:

- str. Fantana Popova nu are profilul transversal conform normelor, iar la intersecția cu b-dul Nicolae Romanescu are dimensiunea de 5,70 ml ceea ce nu este suficient pentru o stradă cu 2 benzi.
- Aleea 1 Nicolae Romanescu nu are trotuare pentru accesul pietonal.

## **2.6. OCUPAREA TERENURILOR**

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor din zonă. Relaționări între funcțiuni**

Principalele funcțiuni - prezente în teritoriul studiat sunt:

- zona de locuințe cu regim mic de înălțime;
- zona de locuințe colective cu regim mare de înălțime;
- zona instituii și servicii publice;
- zona mixtă de locuințe și servicii de interes general;
- zona terenurilor nereglementate;
- zona spații verzi;
- zona de comunicație rutieră și amenajări aferente.

**Zona de locuințe cu regim mic de înălțime - maxim P+2**, este în prezent marcată conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 23/2000 și prelungit cu HCL nr. 37/2013. Indicii de urbanism conform documentațiilor aprobate anterior sunt: P.O.T. = 35,00 % și C.U.T. = 1,05. Aceasta zonă totalizează o suprafață existentă de 0,64 Ha.

**Zona de locuințe colective cu regim mare de înălțime - P+3-10**, este în prezent marcată conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 23/2000 și prelungit cu HCL nr. 37/2013 precum și conform P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 166/2008. Indicii de urbanism conform documentațiilor aprobate anterior sunt: P.O.T. = 20,00 % și C.U.T. = 2,20. Aceasta zonă totalizează o suprafață existentă de 0,38 Ha.

**Zona de instituii și servicii publice**, este în prezent marcată conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 43/2003 cu regim maxim de înălțime P+7. Aceasta zonă totalizează o suprafață existentă de 0,78 Ha.

**Zona mixtă de locuințe și servicii de interes general**, este în prezent marcată conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 43/2003 cu regim maxim de înălțime P+2. Aceasta zonă totalizează o suprafață existentă de 1,42 Ha.

**Zona terenurilor nereglementate**, este în prezent formată de un teren ce se află în zona perdea de protecție pentru utilități edilitare, fiind afectat de o stradă propusă prin PUZ aprobat cu HCL cu nr. 43/2003, prezenta străzii nu mai este de actualitate în urma modificării din PUZ aprobat cu HCL nr. 240/2005. Aceasta zonă totalizează o suprafață existentă de 0,72 Ha.

**Zona spațiilor verzi** este reprezentată de zonele spațiilor verzi publice cu acces nelimitat având destinația de fasii plantate și totalizează o suprafață de 0,09 Ha.

**Zona de comunicație rutieră și amenajări aferente** este reprezentată de partea carosabilă de terenul aferent pentru amenajări pietonale, totalizând o suprafață de 1,32 Ha.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.**

Fondul construit din zona studiată se compune din 20 construcții cu destinația de locuințe individuale Parter, P+1 și P+2 inclusiv anexe, construcții cu destinația de servicii și comerț (Restaurantul Dunarea, 5 spații comerciale, o spalatorie auto), precum și construcții de instituii publice (biserica și spații birouri ale TCIF S.A.).

- **Aspecte calitative**

Toate imobilele din zonă sunt construcții cu structură durabilă, din zidărie de cărămidă și planșee de beton, având finisaje obișnuite.

- **Asigurarea cu servicii, spații verzi a zonei**

Zona dispune în prezent de spații cu destinație de servicii, însă sunt spații comerciale de mici dimensiuni.

Asigurarea cu spații verzi se rezolvă prin existența în interiorul proprietăților private precum și spațiul verde median existent adiacent b-dului Nicolae Romanescu.

- **Riscuri naturale**

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

## **2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ**

- **ALIMENTAREA CU APĂ**

Zona dispune de rețele de alimentare cu apă, iar consumatorii de apă din zonă și-au rezolvat alimentarea cu apă din rețeaua orașului existentă în zona.

- **CANALIZAREA**

Zona dispune de rețele de canalizare, iar canalizarea apelor menajere uzate s-a rezolvat prin racordarea la rețeaua de canalizare a orașului existentă în zona.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

În zona există posturi de transformare și este asigurată alimentarea cu energie electrică a construcțiilor existente.

- **TELECOMUNICAȚII**

Zona dispune de rețele de telecomunicații.

- **ALIMENTARE CU CALDURA**

În zona pentru construcțiile existente, încălzirea spațiilor se face cu centrale termice proprii.

- **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

În zona există rețeaua de alimentare cu gaze naturale.

- **GOSPODĂRIE COMUNALA**

Zona este asigurată în prezent de serviciul de salubritate a orașului.

- **PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI**

În urma analizării situației existente, nu au fost remarcate disfuncționalități ale rețelelor edilitare, însă există construcții ce se află în zona de protecție a LEA 110 Kv ceea ce face ca pentru aceste construcții să nu poată fi emise autorizații de modificare ale construcțiilor.

## **2.8. PROBLEME DE MEDIU**

Nu există probleme de mediu, zona neavând factori de risc natural, iar valori de patrimoniu ce trebuie prezervat nu există în zona.

## **2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Planul urbanistic zonal are ca principal obiectiv reorganizarea zonei luate în studiu în vederea deschiderii zonei pentru construcții noi de servicii și comerț.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Nu există studii de fundamentare elaborate anterior sau concomitent cu Planul urbanistic zonal.

#### **3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL**

Conform Planul Urbanistic General Craiova aprobat cu HCL nr. 23/2000 si prelungit cu HCL nr. 37/2013 zona studiata este incadrata in urmatoarele subzone functionale:

- zona de locuinte cu regim mic de inaltime - maxim P+2 cu P.O.T. = 35,00 % si C.U.T. = 1,05;
- zona de locuinte colective cu regim mare de inaltime - P+3-10 cu P.O.T. = 20,00 % si C.U.T. = 2,20.
- zona functiuni complexe de interes public si servicii de interes general cu P.O.T. = 70,00 % si C.U.T. = 4,00.

#### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Plantațiile existente pe b-dul Nicolae Romanescu vor fi pastrate si intretinute pentru asigurarea spatiilor verzi din zona studiata, iar plantațiile ce prezinta material arboricol din zona studiata vor fi mentinute si intretinute.

#### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

##### **• Organizarea circulației rutiere**

Organizarea circulației în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, preluând prevederile P.U.G. Municipiul Craiova. Organizarea circulației se mai bazează pe condițiile de asigurare a acceselor la locuințele existente în zonă.

In zona nu se reglementeaza noi strazi, trama stradala existenta fiind compusa din străzi de categoria a II-a - b-dul Nicolae Romanescu si de categoria a III -a - str Popoveni, str. Dr. Nicolae Ionescu Sisesti, str. Fantana Popova si Aleea I Nicolae Romanescu.

##### **• Profiluri transversale caracteristice**

Alcătuirea profilelor transversale s-a făcut în conformitate cu STAS-urile 10144/3,5,6 care stabilesc elemente geometrice ale străzilor, calculul capacității de circulație și intersecțiile de străzi, precum și cu STAS 10.144/1 privind profilurile transversale pentru străzi.

Concomitent s-a ținut seama și de posibilitățile existente în teren, de dezafectările necesare pentru realizarea profilelor, căutându-se echilibrul între necesar și disponibilitate.

În funcție de importanța lor în rețeaua stradală propusă, de categoria arterelor, s-au stabilit profilele transversale aferente, conform normativelor în vigoare.

- a) strada de categoria a II-a - de legatura cu 4 benzi de circulație conform profil tip 1 pentru b-dul Nicolae Romanescu: limita de constructibilitate 14,00 m, limita de aliniament 11,50 m.
- b) strada de categoria a III-a - colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 2 pentru str. Popoveni: limita de constructibilitate 10,00 m, limita de aliniament 7,50 m si 10,00 m.
- c) strada de categoria a III-a - colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 3 pentru str. Dr. Nicolae Ionescu Sisesti: limita de constructibilitate 10,00 m, limita de aliniament 8,00m si 9,50 m.
- d) strada de categoria a III-a - colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 4 pentru Aleea I Nicolae Romanescu: limita de constructibilitate 8,00 m, limita de aliniament 5,00 m.
- e) strada de categoria a III-a - colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 5 pentru str. Fantana Popova: limita de constructibilitate 18,50 m din ax LEA 110 Kv, limita de aliniament 5,00 m.

- **Transportul în comun**

În prezent în zona studiată există trasee de transport în comun pe b-dul Nicolae Romanescu. Stația de autobuz de pe partea de Est a străzii se propune a fi relocată înainte de intersecția cu str. Fantana Popova pentru a putea realiza accesul în incinta supermarketului propus.

- **Parcaje și garaje**

În cazul zonei destinate construcției de locuințe se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare / garare pe loturile proprii în cazul locuințelor individuale;

În toate zonele din prezentul P.U.Z. se vor asigura spații verzi cu respectarea regulamentului local de urbanism aprobat cu H.C.L. nr. 271/2008.

- **Intersecții**

În cadrul zonei studiate, intersecțiile sunt:

a) intersecție între străzi de categoria II-a și a III-a dintre b-dul Nicolae Romanescu cu str. Popoveni și str. Fantana Popova, această intersecție este semaforizată.

b) intersecții între străzi de categoria a III-a ce vor fi amenajate cu racordare circulară având, atât pentru intrare cât și pentru ieșire la virajul de dreapta.

Toate intersecțiile vor fi amenajate și marcate corespunzător.

- **Semaforizări**

În cazurile când circulația în intersecție este redusă, aceasta se poate desfășura în mod liber.

În zona nu se prevăd noi semaforizări cu semnale luminoase, intersecțiile vor fi reglementate cu semne de circulație STOP.

În cazul în care fluxul de circulație nu poate fi asigurat cu aceste reglementări, se vor amplasa semnale luminoase, în baza unui studiu de trafic amanunțit.

Practic se impune semnalizarea luminoasă la intersecții, în cazul când circulația depășește 6 - 7 vehicule pe minut, respectiv 400 vehicule pe oră și bandă de circulație.

- **Organizarea circulației pietonale**

Străzile existente și preluate în vederea modernizării sunt prevăzute cu trotuare de lățimi corespunzătoare în funcție de categoria străzii și de posibilitățile de execuție având în vedere că zona este parțial construită.

Traversările pietonale la intersecțiile de străzi se vor amenaja în conformitate cu Normativul C 239 - 94 la cerințele persoanelor handicapate.

- **Sistematizare verticală**

Diferențele de nivel din perimetrul zonei studiate, în cea mai mare parte a ei, sunt nesemnificative, astfel încât modernizarea străzilor existente și a celor proiectate, nu implică mișcări importante de terasamente, iar declivitățile sunt mult sub cele maxime admisibile.

Sistematizarea verticală a zonei, necesită o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accese locale la construcții;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- asigurarea unui ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje etc. rezolvate în plan și pe verticală în condiții de eficiență estetică și economică.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

#### • ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zonificarea funcțională prezentată în planșa "Reglementări urbanistice" propune reglementare zonei astfel ca în zona studiată vor coexista și colabora:

- zona de locuințe cu regim mic de înălțime;
- zona de instituții și servicii publice;
- zona servicii de interes general și comerț;
- zona mixtă de locuințe și servicii de interes general;
- zona spații verzi;
- zona de comunicație rutieră și amenajări aferente;

Planul urbanistic zonal face următoarele propuneri:

- stabilește regimul de aliniere al construcțiilor
- stabilește regimul de înălțime maxim
- stabilește amplasamentele pentru construcții noi
- stabilește procentul de ocupare maxim și coeficientul de utilizare maxim al terenului, specific regimului de înălțime.

#### • Zona de locuințe cu regim mic de înălțime

Zona de locuit cuprinde zona locuințelor P, P+1 - 2 etaje și totalizează o suprafață reglementată de 1,37 ha. În această zonă sunt permise și funcțiuni complementare cum ar fi servicii de mică importanță (spații comerciale sau alimentație publică sub 100mp, farmacii, spații birouri).

În cadrul prezentului P.U.Z. sunt prezente următoarele subzone funcționale având următoare caracteristici:

- **LM 1, LM 2:** POT maxim 50%, CUT maxim = 1,50 și regim de înălțime maxim P+2.

#### • Zona de instituții și servicii publice

Zona instituțiilor și serviciilor de interes public este alcătuită din terenuri pe care se pot realiza construcții financiar-bancare, construcții de birouri, construcții de cult, construcții de turism și construcții de sănătate, având o suprafață reglementată de 0,97 ha.

În cadrul prezentului P.U.Z. sunt prezente următoarele subzone funcționale având următoare caracteristici:

- **IS 1:** POT maxim 30%, CUT maxim = 0,60 și regim de înălțime maxim P+1;
- **IS 2:** POT maxim 50%, CUT maxim = 2,00 și regim de înălțime maxim P+6;
- **IS 3:** POT maxim 50%, CUT maxim = 2,50 și regim de înălțime maxim P+4.

#### • Zona servicii de interes general și comerț

Zona servicii de interes general și comerț este alcătuită din terenuri pe care se pot realiza construcții de comerț, construcții pentru alimentație publică, având suprafață reglementată de 0,77 ha.

În cadrul prezentului P.U.Z. sunt prezente următoarele subzone funcționale având următoare caracteristici:

- **S 1:** POT maxim 30%, CUT maxim = 0,60 și regim de înălțime maxim P+1.

#### • Zona mixtă de locuințe și servicii de interes general

Zona mixtă de locuințe și servicii de interes general este alcătuită din terenuri pe care se pot realiza locuințe și servicii (spații comerciale, spații birouri, spații de alimentație publică) și totalizează o suprafață reglementată de 0,81 ha.



In cadrul prezentului P.U.Z. sunt prezente urmatoarele subzone functionale avand urmatoare caracteristici:

- **ZM - LS 1:** POT maxim 50%, CUT maxim = 2,50 si regim de inaltime maxim P+4.

- **Zona spatii verzi**

Zona spatiilor verzi este reprezentanta de zonele spatiilor verzi publice de folosinta specializata avand destinatia de culoare de protectie fata de infrastructura tehnica, existente si mentinute adiacente bulevardului Nicolae Romanescu, precum si spatiile nou create adiacente str. Fantana Popova si totalizeaza o suprafata de 0,11 ha.

- **Zona de comunicare rutiera si amenajari aferente**

Zona de comunicare rutiera si amenajari aferente este reprezentată prin terenurile ocupate de traseele străzilor existente și propuse. La acestea se adaugă trotuarele, dimensionate în funcție de importanța străzii și de prevederile normativelor în vigoare.

Ponderea zonei circulațiilor carosabile, precum și a circulației pietonale este evidențiată în bilanțul teritorial existent și propus.

- **BILANȚ TERITORIAL**

***BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA***

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	HA	%	HA	%
1. LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	1,02	19,07	1,37	25,61
din care:				
Zona locuinte cu regim mic de inaltime	0,64	11,97	1,37	25,61
Zona locuinte colective cu regim mare de inaltime	0,38	7,10	0,00	0,00
2. INSTITUTII SI SERVICII	2,20	41,12	2,55	47,66
din care:				
Zona institutii si servicii publice	0,78	14,58	0,97	18,13
Zona servicii de interes general si comert	0,00	0,00	0,77	14,39
Zona mixta locuinte si servicii de interes general	1,42	26,54	0,81	15,14
3. CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT	1,32	24,67	1,32	24,86
din care:				
Circulatii rutiere	1,00	18,69	1,02	19,07
Circulatii pietonale	0,32	5,98	0,31	5,79
4. SPATII VERZI	0,09	1,68	0,10	1,87
5. TERENURI NEREGLEMENTATE	0,72	13,46	0,00	0,00
<b>TOTAL IN INTRAVILAN</b>	<b>5,35</b>	<b>100,00</b>	<b>5,35</b>	<b>100,00</b>

- **INDICI URBANISTICI**

Principalii indici urbanistici maximi propuși pe zone funcționale sunt:

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zona de locuinte cu regim mic de inaltime		
<b>LM 1, LM 2</b>	<b>50%</b>	<b>1,50</b>
Zona de institutii si servicii publice		
<b>IS 1</b>	<b>30%</b>	<b>0,60</b>
<b>IS 2</b>	<b>50%</b>	<b>2,00</b>
<b>IS 3</b>	<b>50%</b>	<b>2,50</b>

Zona servicii de interes general si comert <b>S 1</b>	<b>30%</b>	<b>0,60</b>
Zona mixta de locuinte si servicii de interes general <b>ZM - LS 1</b>	<b>50%</b>	<b>2,50</b>

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Nu este cazul dezvoltării echipării edilitare, deoarece toate imobilele sunt racordate la utilitățile existente în zona, iar construcția propusă nu modifică necesarul de rețele edilitare existente.

### 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru protecția mediului se vor realiza spații verzi publice de folosință specializată având destinația de culoare de protecție față de infrastructura tehnică. În zona studiată nu vor exista zone industriale care să genereze poluare fonică, poluare pentru apă, aer sol.

Trebuie menționat că zona nu dispune de valori de patrimoniu.

În subzonele prezente în prezentul PUZ se va respecta Regulamentul General de Urbanism art. 34, anexa 6 ce prevede următoarele valori minime de spații verzi astfel:

#### 1) Construcții comerciale

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

#### 2) Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m<sup>2</sup>/locuitor, propunându-se prin prezenta documentație ca să fie asigurată o suprafață minimă de 20% de spații verzi din suprafața parcelei.

Pentru zona studiată, în faza de proiectare ulterioară, se vor respecta pentru circulațiile propuse, normele privind scurgerea apelor pluviale, realizarea rigolelor. Pentru construcții se vor asigura racordurile la utilitățile din zona.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Tabelul prezentat, evidențiază obiectivele de utilitate publică propuse a se realiza în zona studiată.

**OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	National	Judetean	Local	suprafata	lungime
INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII					
GOSPODARIRE COMUNALA					
CAI DE COMUNICATIE					
Modernizare strazi cat. a II-a si a III-a			X	3.785,00 m <sup>2</sup>	612 m
INFRASTRUCTURA MAJORA					
Salvarea, protejarea si punerea in valoare a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice					
Salvarea, protejarea si punerea in valoare a parcurilor si rezervatiilor naturale, a monumentelor naturii					
Sisteme de protectie a mediului					
Apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala					

- **IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL**

- **Terenuri proprietate publică**

Domeniul public prezent în zona studiată include terenurile ocupate de străzi și trotuare.

- **Terenuri proprietate privată a primăriei**

Nu există terenuri proprietate privată a Municipiului Craiova în zona studiată.

- **Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice**

Terenurile prezentate în planșă cu tipurile de proprietate marcate cu galben sunt proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice.

- **DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR ÎNTRE DETINATORI**

**Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.**

Organizarea reglementată în acest PUZ se adaptează tramei stradale existente, a utilitatilor existente precum și reglementării de străzi.

Costurile ce vor fi suportate de investitorul privat constau în racordarea la utilitățile existente în zona.

Costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale sunt cele de modernizare a strazilor b-dul Nicolae Romanescu, Fantana Popova, Popoveni și Dr. Nicolae Ionescu Sisesti prin realizarea trotuarelor, a pistei de biciclete și dimensionarea circulațiilor carosabile conform profil transversal.

Suprafața totală de circulații auto și pietonale propuse pentru reglementare este de 3.785,00 m<sup>2</sup>, iar pentru a realiza aceste reglementări este necesară trecerea din domeniu privat în domeniu public a unei suprafețe de 214,24 m<sup>2</sup>.

#### **4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Planul urbanistic zonal are în vedere organizarea armonioasă a zonelor funcționale în teritoriul studiat, asigurarea legăturilor între subzonele funcționale din zona studiate.

Totodată s-a avut în vedere rezervarea terenurilor pentru realizarea în perspectivă a unor obiective de interes public, pentru rezolvarea circulației - funcțiunea principală din zona studiată.

Planul urbanistic zonal cuprinde și Regulamentul de urbanism care explică și detaliază sub forma unor prescripții (permisiuni - restricții) Planul urbanistic zonal în vederea aplicării acestuia.

După aprobarea sa la nivelul Consiliului Local, Planul urbanistic zonal devine act cu autoritate administrativă, asigurând condițiile materializării propunerilor.

Desfășurarea în continuare a proiectării are în vedere:

- elaborarea planurilor urbanistice de detaliu pentru obiective din zonă;
- elaborarea studiilor de specialitate pentru dezvoltarea echipării tehnico-edilitare.

După avizarea de către toți factorii interesați locali, Planul urbanistic zonal va fi aprobat de către toți factorii interesați locali, Planul urbanistic zonal va fi aprobat de către Consiliul Local al municipiului Craiova.

Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local, aprobate, capătă valoare juridică, oferind instrumentele de lucru necesare administrației locale și diverșilor solicitanți ai autorizațiilor de construire.

Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal și Regulamentul aferent va fi de 10 ani.

Intocmit,  
Arh Stefarta Emilian