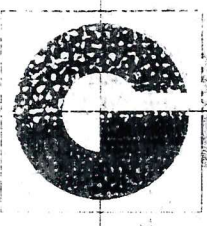


Aut. Noua M
15.10.2018
Craiova

M. ETIC
15.10.2018



CAPITAL SOCIAL 90.243 RON
CF. RC 5391672 J16/19047/999



STR. VASILE ALECSANDRI, NR.15
www.getrix.ro, e-mail getrixcraiova@gmail.com

TEL. 0251-418 664, 0351-111 001
FAX. 0351-413 002

Nr. 579 din 08.10.2018

*Aut. Craiova
15.10.2018*
MIRCEA

163452
10 10 8

Către:

**PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**

Spre știință

**S.C. AUTONOMUS GROUP SRL
ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI BLOC Z3,Z2,Z1,V1 ȘI V2 VASILE CONTA
DI. BOTGROS UNGUREANU MIRCEA
Dna MITRICĂ MARINELA**

Ca urmare a adresei nr. 155410/28.09.2018 înaintată către GETRIX S.A. privind Planul Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI 2S+P+S CU PARCARE LA SUBSOL ÎMPREJUMUIRE ȘI AMPLASARE FIRMA LUMINOASA” în municipiul Craiova, str. Oțelul Mării nr. 6, Berea Tociar, S.C. AUTONOMUS GRUP S.R.L., în care se face o sinteză a observațiilor formulate de unele persoane fizice și asociația de proprietari, în urma informării și consultării publicului, detașăm următoarele aspecte:

- număr insuficient de locuri de parcare în zonă (Sesizare formulată de dna MITRICĂ MARINELA și ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI VASILE CONTA)

Răspuns

Prin documentația PUZ se propune realizarea unui număr 70 de locuri de parcare la cele două subsoluri ale imobilului care urmează a se edifica pe amplasament, care acoperă necesarul de parcaje pentru birourile din viitoarea clădire, conform Regulamentului local de urbanism. La Sc= 600mp și S_{sc}=3100 mp a clădirii, se estimează un număr maxim de 320 utilizatori. La subsol 1 se asigură 35 locuri de parcare și tot atatea la subsol 2, în total 70 locuri. Astfel se asigură mai mult de 22 locuri, cât rezultă din RLU pentru parcare în municipiul Craiova (un loc de parcare la 15 salariați plus sporul de 20 % pentru invitați în cadrul imobilului investitorului), neafectându-se domeniul public și nici locurile de parcare ale locatarilor. Înțelegem situația aglomerării străzilor din zonă, dar aceasta nu se va soluționa prin neaprobarea investiției care a generat PUZ, căci aceasta nu ține de prevederile acestui PUZ, ci de politica traficului urban a Municipality și modul în care se va soluționa aceasta prin studii de trafic , de mobilitate urbană.

- însorirea blocului Z2 este afectată (Sesizare formulată de dl BOTGROS UNGUREANU MIRCEA care deține un apartament la parterul blocului Z2 cu orientare nordică)

Răspuns

Prin studiul de însorire realizat și anexat, rezultă că nu se pune problema afectării însoririi blocului Z2, având în vedere orientarea nordică a fațadei blocului Z2, dar și a

blocurilor Z1 și Z3, ceea ce, practic, face ca fațadele acestor blocuri, ca și cele ale blocurilor V1 și V2, către amplasamentul investitorului Autonomus Group S.R.L. să nu beneficieze de însorire niciodată. Blocurile V1 și V2, ca și terenul studiat și viitoarea clădire de birouri, sunt permanent umbrite de blocurile P+9, Z1, Z2 și Z3, astfel încât nici nu se pune problema că acestea ar fi afectate de investiția propusă, ci dimpotrivă ele sunt cele care afectează toate construcțiile din jur, pe tot parcursul anului.

Opțiunea dlui Botgros de a achiziționa apartamentul său, cu dezavantajele orientării către nord și amplasarea la parter exprimă o acceptare benevolă a servituților acestuia și nu justifică condiționarea pe care acum încearcă să o impună autorității locale și unui investitor de bună credință.

- **nerespectarea distanțelor legale față de celelalte imobile privind violarea dreptului de intimitate a locatarilor, precum și afectarea din punct de vedere arhitectural al zonei**

Răspuns

Precizăm ca imobilul de birouri propus va fi amplasat la min. 13,30 m și la max. 33,10 m de planul cel mai avansat al fațadei nordice a blocurilor Z1 și Z2, la min. 18,10m și la max. 33,10 m de planul secund al fațadei nordice a blocurilor Z1 și Z2.

Față de blocul Z3 imobilul de birouri propus va fi amplasat la 33,10 m de planul cel mai avansat al fațadei nordice a blocului Z3 și la 38,10m de planul secund al fațadei acestui bloc.

Față de blocurile V1 și V2, imobilul propus se va amplasa la min. 12,40m de planul cel mai avansat al fațadei estice a blocului V1, la 16,80m față de planul secund al fațadei estice a acestuia și la max. 27,70 m față de planul cel mai avansat al fațadei estice a blocului V2.

Aceste deschideri asigură protejarea dreptului la intimitate a locatarilor pe de o parte, respectă distanțele legale între construcții conform RGU și nu afectează însorirea acestora.

Dimpotrivă, așa cum s-a menționat mai sus, blocurile Z1, Z2, Z3, sunt cele care, având regim de înălțime mare P+9 și fiind orientate către nord, sunt permanent umbrite și umbresc permanent toate construcțiile și terenurile învecinate.

Pe de altă parte, activitatea de birouri nu este o activitate zgomotoasă, care să deranjeze pe cea de locuire, ba chiar dimpotrivă și în plus, se desfășoară pe perioada diurnă, în limita programului de lucru de 8 ore, perioadă în care locatarii activi din blocurile învecinate sunt și ei în activitate.

Din punct de vedere arhitectural, ne permitem să precizăm și să punctăm că frontul sudic actual al str. Ștefan cel Mare este discontinuu, neechilibrat și PUZ-ul propune o armonizarea a volumelor construite de la vest către est. Astfel față de blocurile V1 și V2 cu regim max. P+9 se propune o scădere graduală la 2S+P+6 cu retrageri gabaritice pe verticală a imobilului de birouri propus, descreșterea la P+4+M a clădirii de birouri existente - sediu IPA, în continuare la o altă clădire de birouri P+3-4 retras, aprobată printr-un PUZ anterior, și închiderea frontului spre intersecția cu str. I.L.Caragiale cu clădiri cu regim de înălțime P+2, cu funcțiuni mixte de locuire și funcțiuni complementare, servicii.

Atât urbanistic, cât și estetic-arhitectural considerăm că desfășurarea propusă pe acest tronson de stradă, până la str. I.L.Caragiale crează o imagine mult îmbunătățită și armonioasă, fără discontinuitățile actuale.

- **lipsa informații detaliate despre documentația PUZ (Sesizare formulată de ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI VASILE CONTA)**

Răspuns

Precizăm că PUZ a fost postat pe site-ul Primăriei municipiului Craiova și a putut fi vizionat de orice cetățean interesat. Panoul informativ amplasat la teren are rolul doar de a atrage atenția și a direcționa pe cei interesați către sursele de informații.

Numărul de utilizatori și suprafețele construcției propuse s-au precizat mai sus. În ceea ce privește numărul de firme care își vor desfășura activitatea de birou în clădirea

propusă, considerăm că aceasta este o solicitare nerealistă, întrucât în acest moment investitorul nu poate contracta/ închiria spații care nu s-au autorizat.

Invocarea unui litigiu care a existat în 2003 între fostul proprietar și Consiliul Local Craiova și pretinsa acaparare abuzivă de către fostul proprietar a 105 mp de teren care ar fi fost loc de joacă și parcare pentru locatari nu își găsește rațiunea în prezent, această dispută nefăcând obiectul relației cu actualul proprietar. Terenul este intabulat, are deschisă CF iar investitorul Autonomus Group SRL este un cumpărător de bună credință. Dacă ar fi existat un litigiu pe rol referitor la o parte din teren, acesta nu ar fi putut achiziționa terenul.

În consecință deși înțelegem că există un deficit de teren pe domeniu public care să fie folosit pentru parcări sau loc de joacă, aceasta nu îndreptățește intenția de folosire abuzivă de către locatari a unui teren proprietate privată. Mai precizăm că este o contradicție de informații enunțate de către Asociația de proprietari V.Conta în sensul în care despre platforma de teren din incinta investitorului Autonomus Group SRL aflată aproximativ la cota aleii dinspre blocurile Z1, Z2 și Z3 se spune că a fost realizată de fostul proprietar prin aport masiv de pământ/umpluturi. În același timp se susține că tonele de moloz și umpluturi au acoperit locurile de parcare și locul de joacă. Având în vedere diferența de nivel dintre incinta Autonomus și alea menționată, de peste 3m, ajungând până la 6m spre trotuarul str. Ștefan cel Mare, ne întrebăm cum putea fi folosită această adevărată râpă, ca parcare sau loc de joacă, cu acces de la cota aleii. În cel mai bun caz, umplutura realizată de fostul proprietar și crearea acelei platforme în incinta acestuia, la cota aleii, probabil a devenit interesantă pentru locatari pentru a fi folosită pentru nevoile acestora.

Mai precizăm că există avizul de la Termoficare marchează pe planul anexat traseul conductei de termoficare de-a lungul aleii menționate și nicidecum pe terenul proprietatea Autonomus Group SRL.

Arh. urb. MARIANA TRIF



GETRIX SA CRAIOVA
STR. VASILE ALECSANDRI, NR.15
TEL. 0251-418664; 0351-416001
FAX 0351-416002
J16/1934/1994
C.F. RO 5861672

OBIECT: CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI 2S+P+6 CU
PARCARE LA SUBSOL, ÎMPREJMUIRE SI
AMPLASARE FIRMA LUMINOASA
STR.STEFAN CEL MARE, NR.6, CRAIOVA, JUD.DOLJ
BENEF.: AUTONOMUS GROUP S.R.L.
PR.NR.: 2097/2017
FAZA : AVIZE

STUDIU DE INSORIRE

OBIECT ELABORARE P.U.Z. ÎN VEDEREA: „CONSTRUIRE CLĂDIRI
BIROURI 2S+P+6 CU PARCARE LA SUBSOL, ÎMPREJMUIRE
ȘI AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ, STR.STEFAN CEL
MARE, NR.6 , CRAIOVA, JUD. DOLJ,,

BENEFICIAR AUTONOMUS GROUP S.R.L.

CARACTERUL INVESTITIEI - caracter definitiv

STABILIREA AMPLASAMENTULUI

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Craiova, STR.STEFAN CEL MARE, NR.6 și are următoarele vecinătăți:

- la vest - alee acces, blocuri P+4 – P+9, H max = 15,00m – 30,00m
- la est - prop. privată IPA S.A., construcție D+P+4, H max=18,00m
- la nord - str. Ștefan cel Mare
- la sud - alee acces, blocuri P+9, H max=30,00m

Terenul de amplasament prezintă o declivitate accentuată între sud (alee carosabilă) și nord (str. Ștefan cel Mare) de circa 6 m. Aceasta face ca imobilul propus, cu regimul de înălțime 2S+P+6 să aibă Hmax=21,00m raportat la str. Ștefan cel Mare, iar către sud Hmax=15,00m raportat la cota aleii carosabile.

Datele tehnice ale construcției - specifice studiului de insorire - sunt dictate de cota maxima, raportata la terenul amenajat asa cum s-a mentionat mai sus si coordonatele geografice.

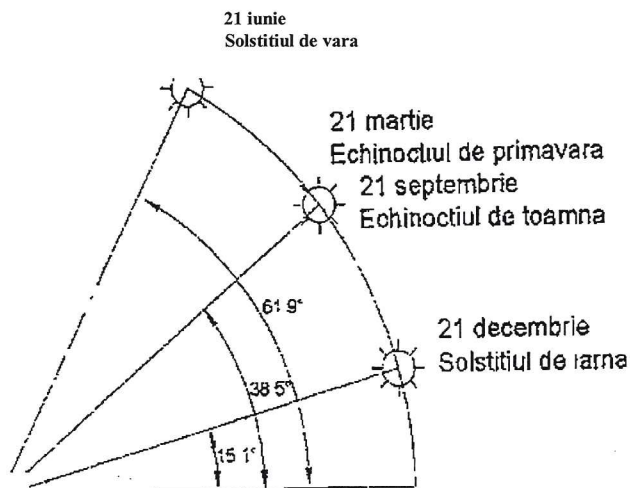
Poziția construcției în coordonate geografice este următoarea:

44°32'19,7" N

23°79'78,6" E

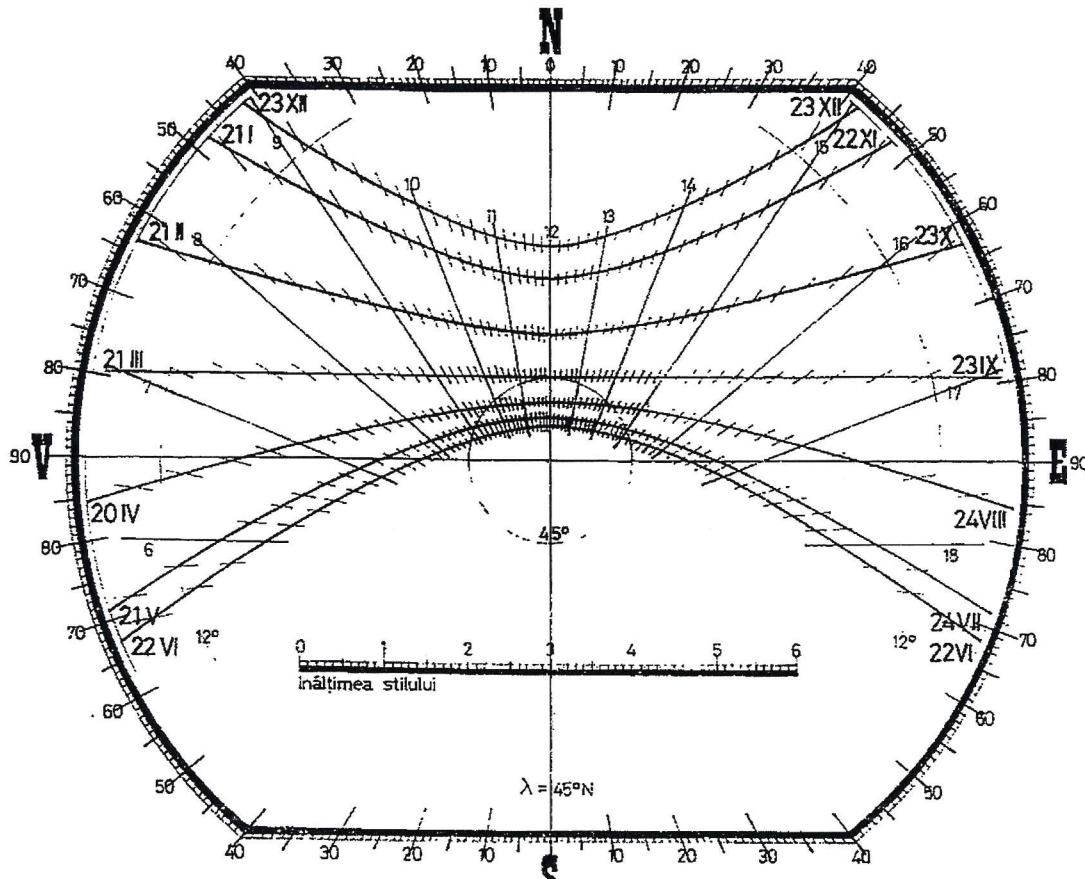
CRITERII DE INSORIRE

La elaborarea prezentului studiului de insorire s-au luat în considerare următoarele criterii: amplasarea geografică a construcției proiectate și a construcțiilor



existente vecine si orele din ziua considerata (solstiul de iarna: 21 decembrie), exprimate in timp solar real.

- solstiul de vara: 21 iunie, ziua cea mai insorita a anului, cu o durata a zilei de 15h32min
- echinocliul de primăvara: 21 martie, cand ziua este egala cu noaptea.
- echinocliul de toamna: 21 septembrie, cand ziua este egala cu noaptea.
- solstiul de iarna- 21 decembrie, cand este ziua cea mai scurta din an. La aceasta data, durata zilei este cea mai mica din an respectiv de 8h50min.



6.3. Cadran solar orizontal pentru latitudinea 45°N.

Determinarea lungimii umbrei se face cu utilizarea "cadranului solar orizontal" pentru latitudinea 45° N, valabil pentru Oltenia, Muntenia, Dobrogea.

In prezentul studiu de insorire se analizează influenta pe care o poate avea construcția proiectata asupra clădirilor vecine in momentul cel mai nefavorabil din an pentru însorire, respectiv in data de 21 decembrie ziua solstiului de iarna.

In Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119 din 4 februarie 2014 privind "Normele de igiena si recomandări privind mediul de viata al populației", la art. 3 (NORME de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației) se precizează: "Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate."

APLICAREA STUDIULUI DE ÎNSORIRE ÎN RAPORT CU VECINĂTĂȚILE

Deoarece este poziționat la nord și est de construcțiile (blocuri de locuințe colective cu sau fără spații comerciale la parter) cu regim de înălțime mare (parter + 9 etaje), imobilul propus nu le afectează însorirea în niciun moment al zilei, deoarece chiar în prezent, când nu există nicio construcție edificată pe amplasamentul studiat, blocurile cu regim de înălțime P+9 (Z1, Z2, Z3) situate la sud de amplasament umbresc integral fațadele de est ale blocurilor (V1 și V2) și înseși fațadele de nord ale blocurilor Z1,Z2,Z3 sunt umbrite integral fiind orientate către nord. Mai mult de atât, aceste blocuri P+9 (Z1,Z2,Z3) umbresc integral și amplasamentul studiat și imobilul propus, care având însă funcțiunea de birouri nu este afectat în sensul însoririi, neintrând sub incidența Orinului Ministerului Sanatatii nr.119 din 4 februarie 2014.

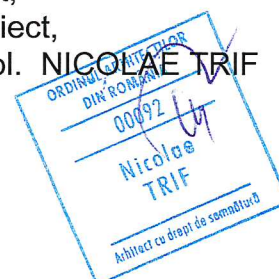
Nicio altă construcție învecinată nu preia umbra purtată a obiectului propus. Astfel, încăperile de locuit din clădirile învecinate (blocurile Z1,Z2,Z3,V1,V2) nu sunt afectate de imobilul propus.

CONCLUZII

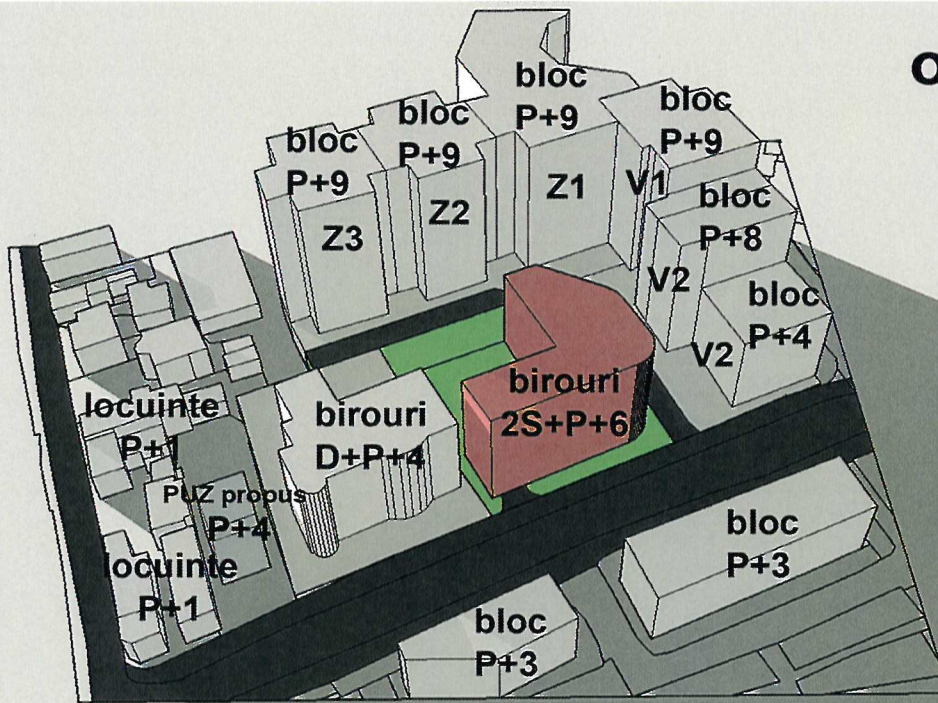
Din cele 17 imagini anexate, reprezentând simularea insoririi sitului, la diversele momente ale zilei, in ziua solstițiului de iarna, 21 decembrie, rezultă:

- obiectul propus nefiind o cladire destinata locuințelor nu trebuie sa asigure însorirea spațiilor interioare pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă iar prin pozitia in sit nu afectează încăperile de locuit din clădirile învecinate, neintrând sub incidența Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119 din 4 februarie 2014.

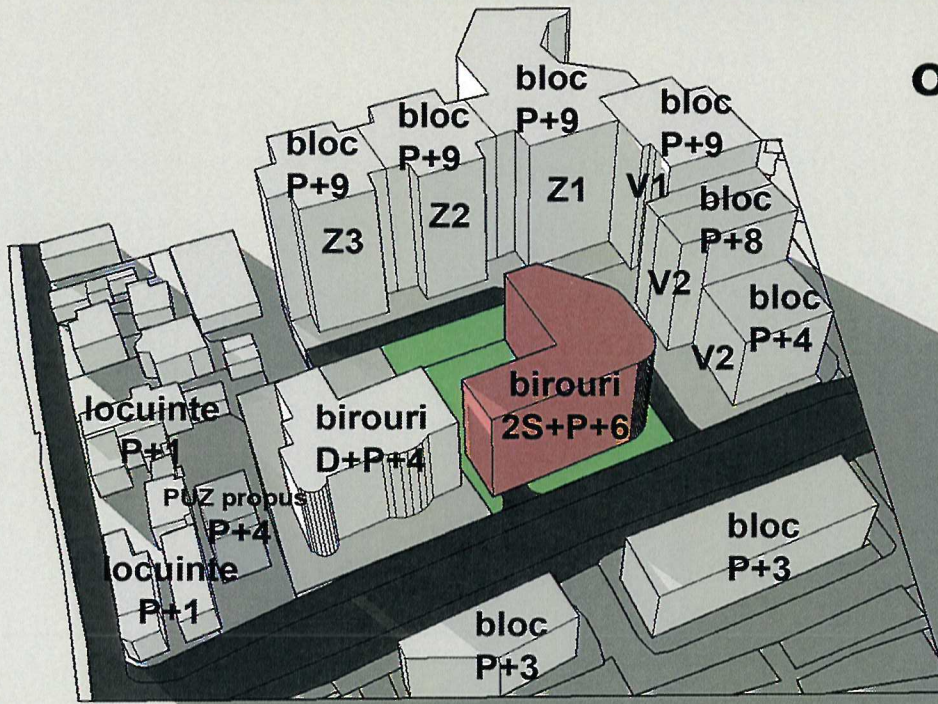
Intocmit,
Sef proiect,
Arh. dipl. NICOLAE TRIF



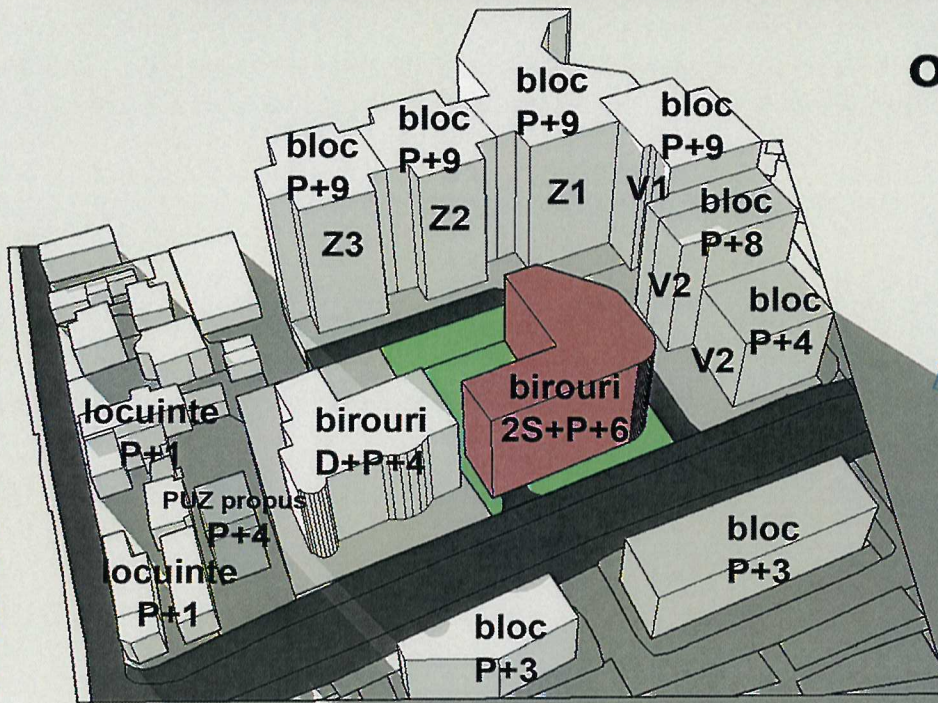
ora 8:30



ora 9:00



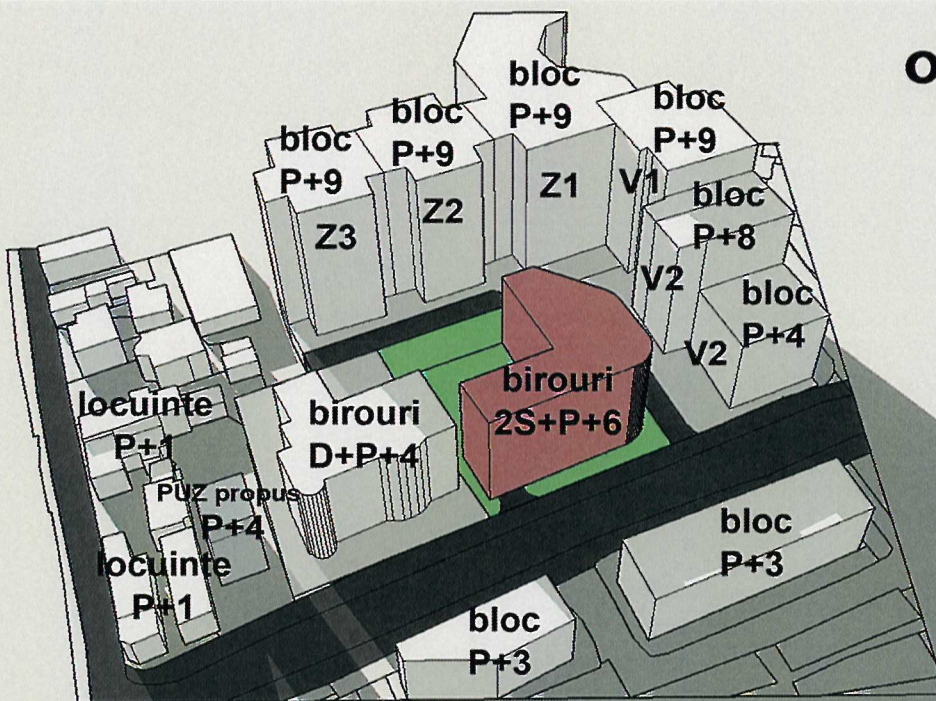
ora 9:30



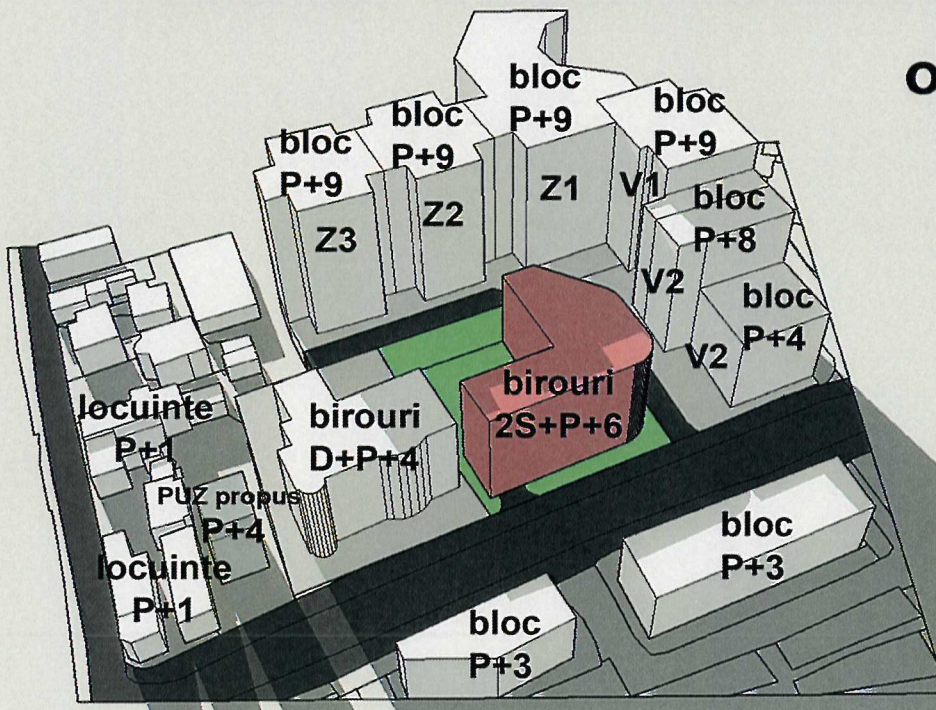
ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
00077
Nicolaș
TRIF
Arhitect cu drept de semnătură

CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI 2S+P+6 CU
PARCARE LA SUBSOL, IMPREJMUIRE SI
AMPLASARE FIRMA LUMINOASA
STR.STEFAN CEL MARE, NR.6, CRAIOVA, JUD.DOLJ
BENEFICIAR: AUTONOMUS GROUP S.R.L.

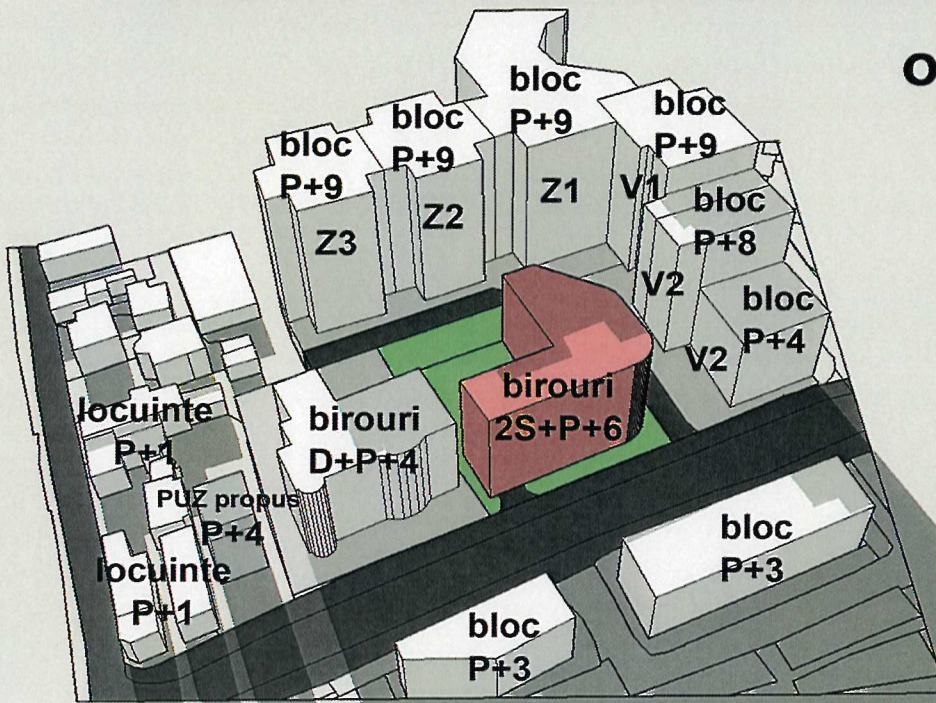
ora 10:00



ora 10:30



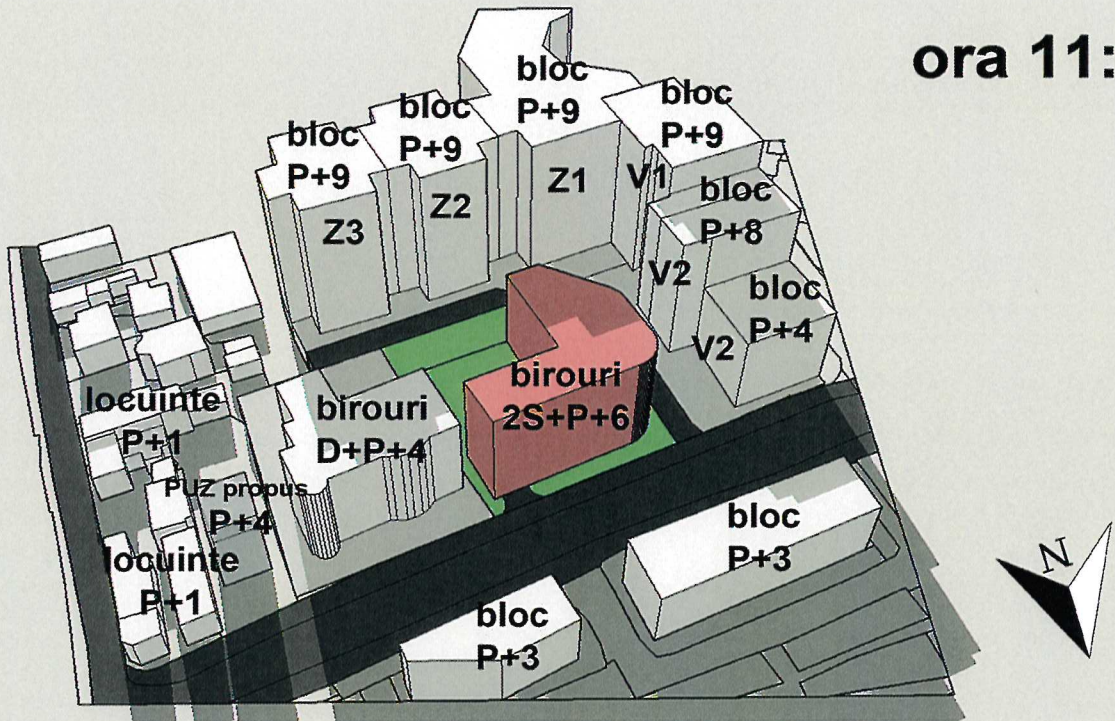
ora 11:00



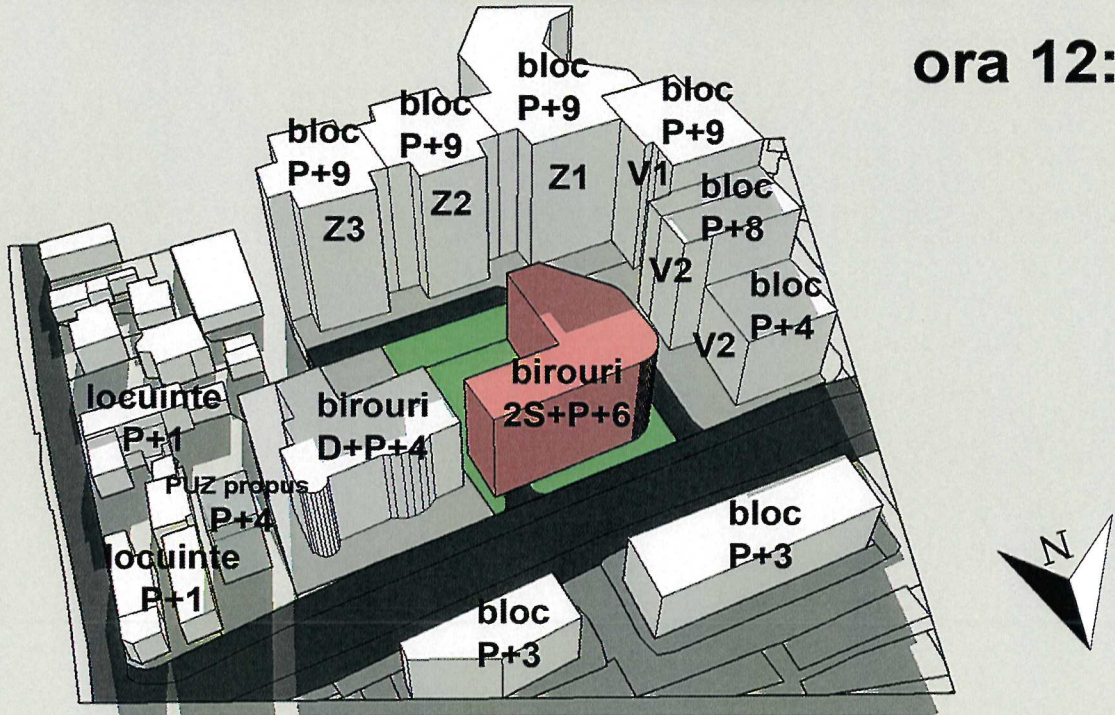
CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI 2S+P+6 CU
PARCARE LA SUBSOL, IMPREJMUIRE SI
AMPLASARE FIRMA LUMINOASA
STR.STEFAN CEL MARE, NR.6, CRAIOVA, JUD.DOLJ
BENEFICIAR: AUTONOMUS GROUP S.R.L.

ORDINUL ARHITECILOR
DIN ROMANIA
00092
Nicolae
TRIF
Arhitect cu drept de semnatura

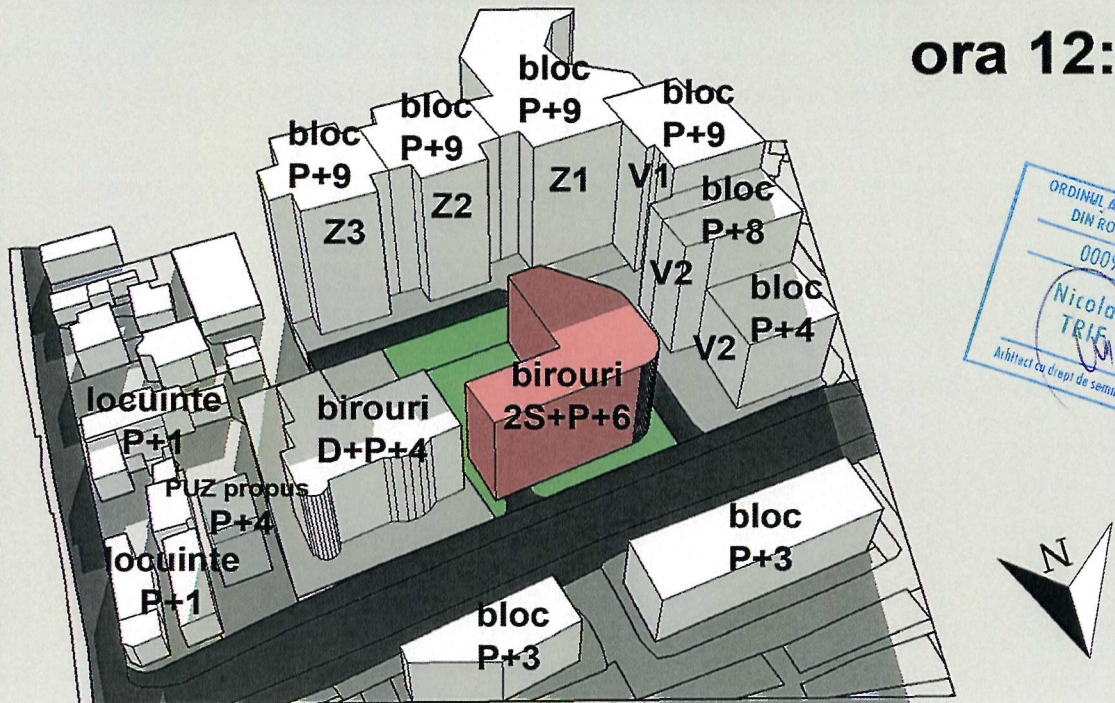
ora 11:30



ora 12:00



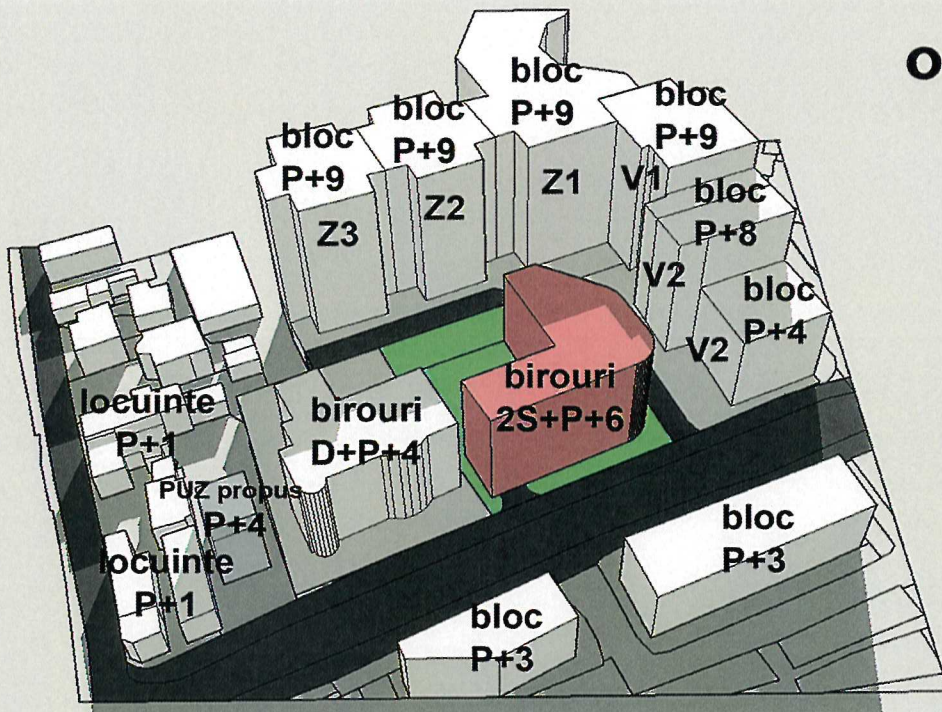
ora 12:30



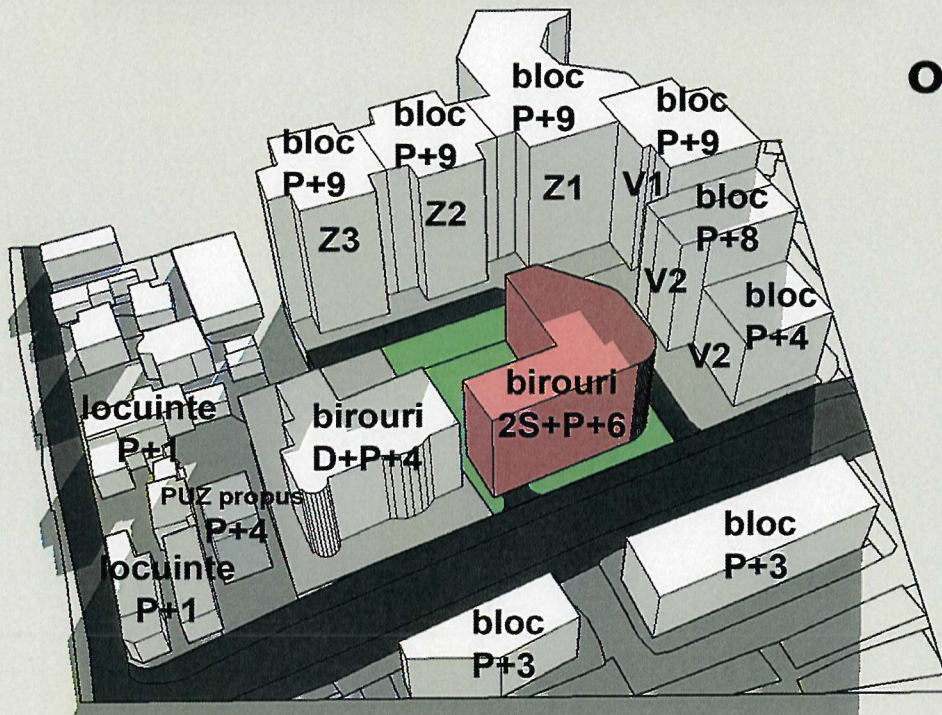
CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI 2S+P+6 CU
PARCARE LA SUBSOL, IMPREJMUIRE SI
AMPLASARE FIRMA LUMINOASA
STR.STEFAN CEL MARE, NR.6 , CRAIOVA, JUD.DOLJ
BENEFICIAR: AUTONOMUS GROUP S.R.L.



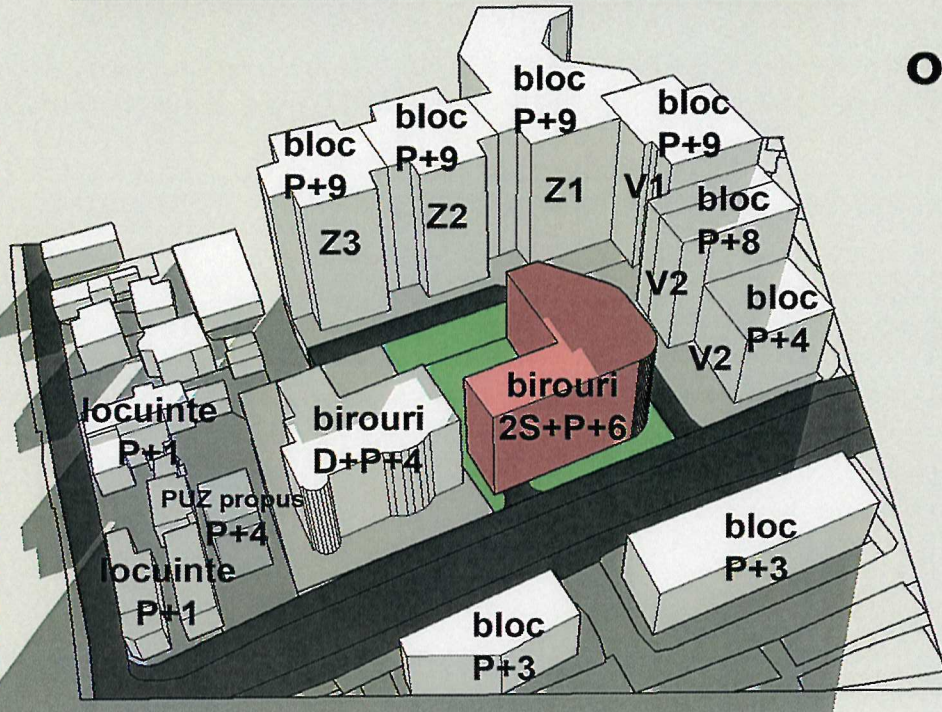
ora 13:00



ora 13:30



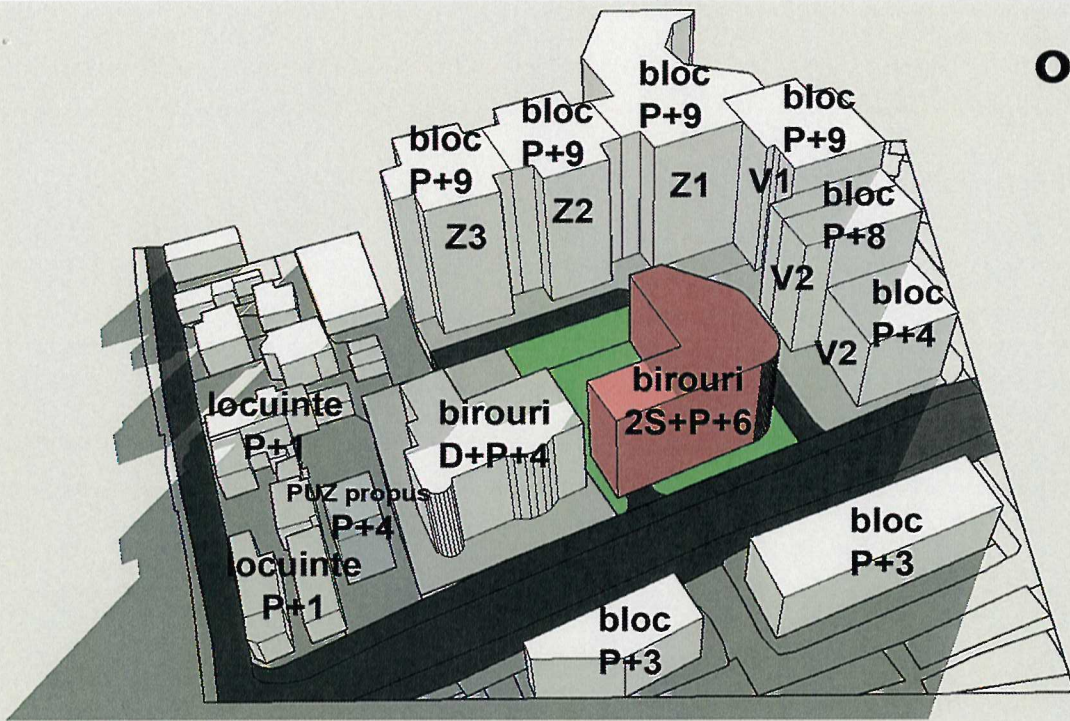
ora 14:00



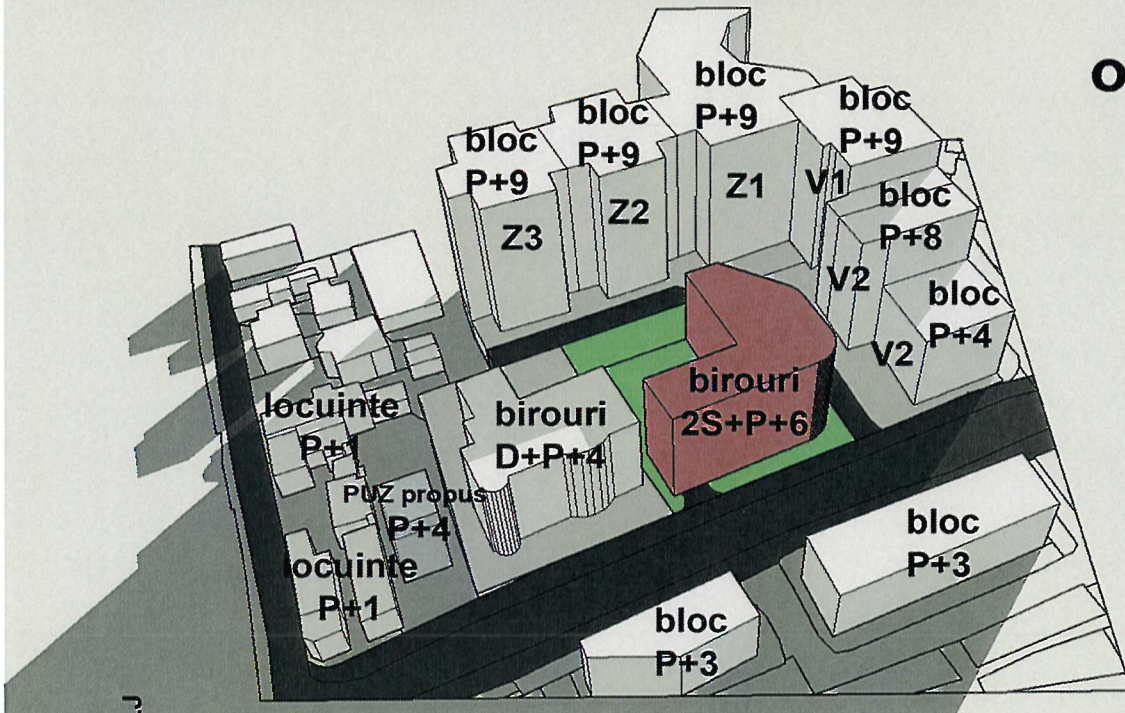
CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI 2S+P+6 CU
 PARCARE LA SUBSOL, IMPREJMUIRE SI
 AMPLASARE FIRMA LUMINOASA
 STR.STEFAN CEL MARE, NR.6 , CRAIOVA, JUD.DOLJ
 BENEFICIAR: AUTONOMUS GROUP S.R.L.



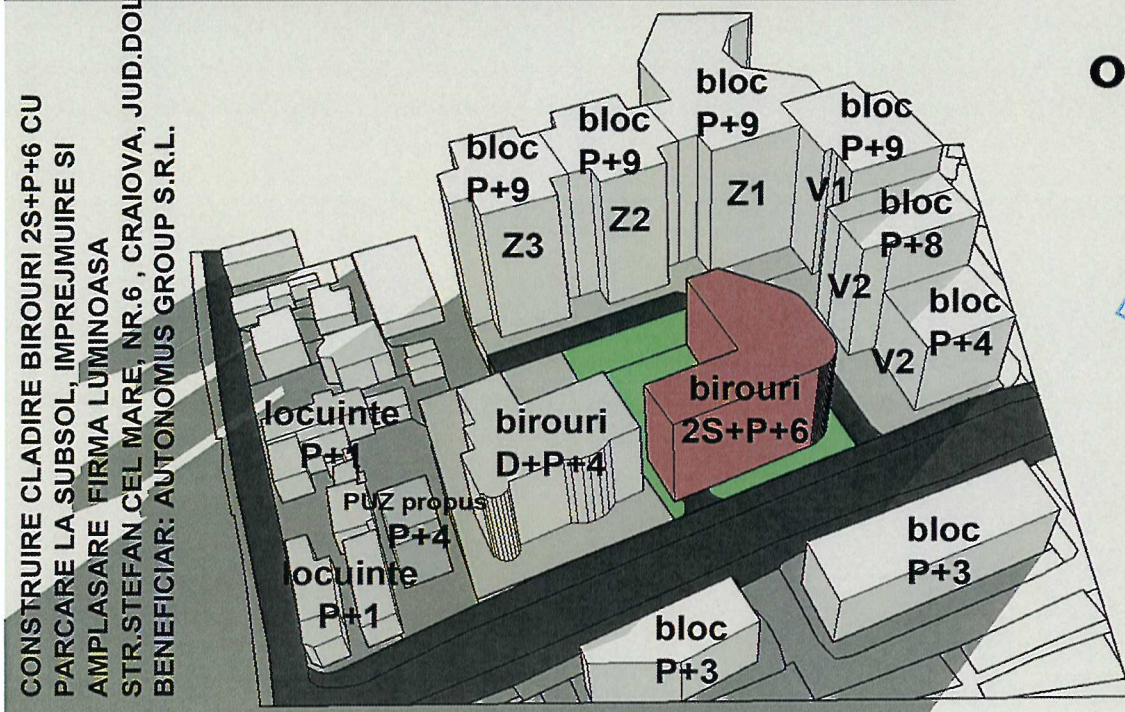
ora 14:30



ora 15:00

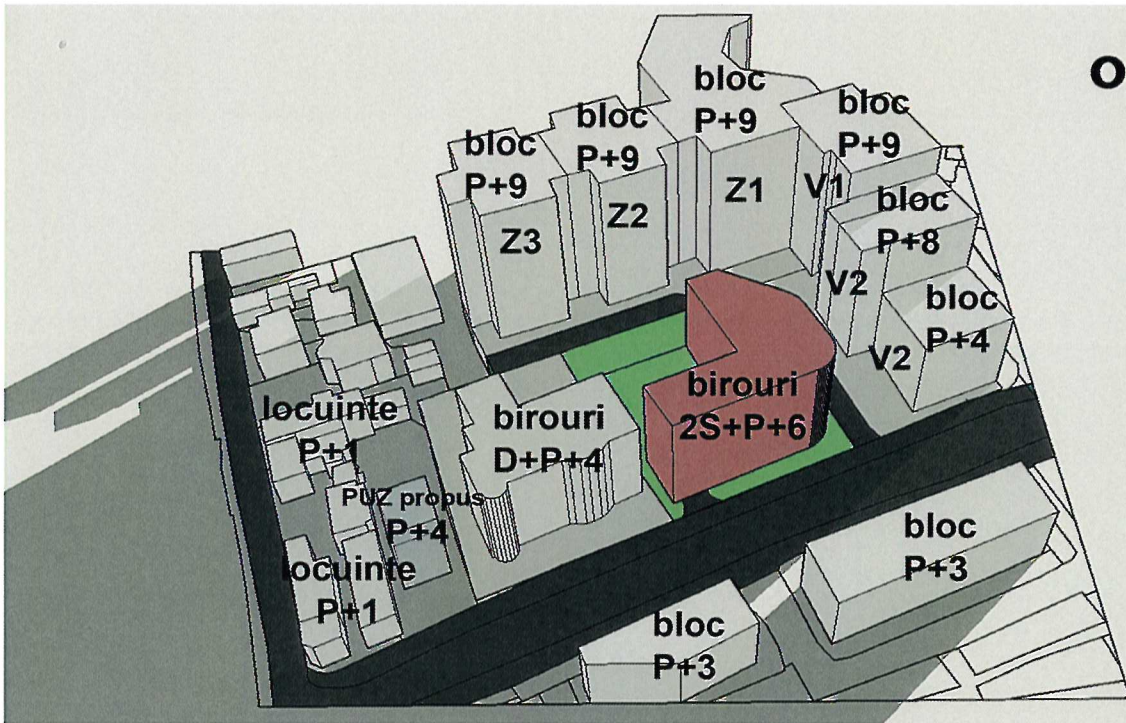


ora 15:30

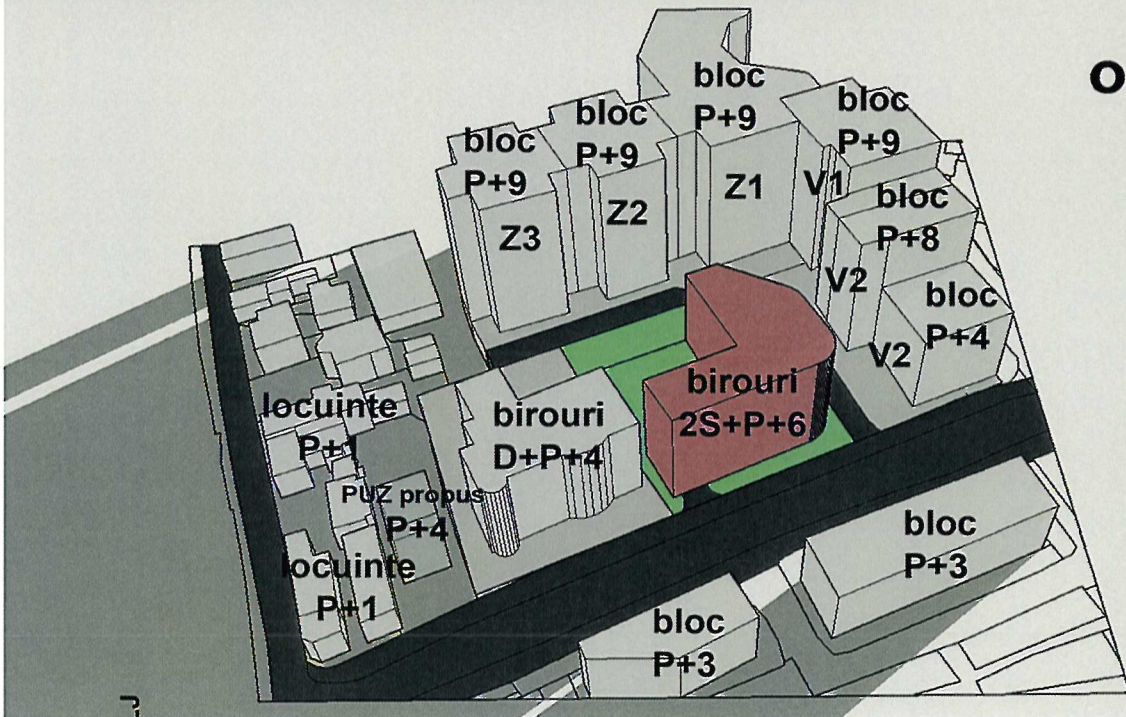


CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI 2S+P+6 CU
PARCARE LA SUBSOL, IMPREJMUIRE SI
AMPLASARE FIRMA LUMINOASA
STR. STEFAN CEL MARE, NR.6, CRAIOVA, JUD. DOLJ
BENEFICIAR: AUTONOMUS GROUP S.R.L.

ora 16:00



ora 16:30



CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI 2S+P+6 CU
PARCARE LA SUBSOL, IMPREJMUIRE SI
AMPLASARE FIRMA LUMINOASA
STR.STEFAN CEL MARE, NR.6, CRAIOVA, JUD.DOLJ
BENEFICIAR: AUTONOMUS GROUP S.R.L.

