

RAPORT
referitor la opiniile, observațiile și sugestiile colectate
în urma consultării publicului

Primaria Municipiului Craiova, în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, a supus dezbaterii publice documentația de urbanism: **PLAN DE URBANISM ZONAL RECONSIDERARE URBANISTICA INTERSECȚIE STR. COSTACHE NEGRUZZI – STR. DIMITRIE CANTEMIR ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE DE SERVICIU ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE P+4 ȘI P+4-5 RETRAS, DESTINATE PERSONALULUI MApN, generat de imobilul STR. POTELEU, NR. 188** în vederea promovării în Consiliul Local al Municipiului Craiova.

În urma notificărilor transmise, au fost reținute următoarele:

- sesizarea nr. 152544/19.10.2020 a dlor Schiopu Cristian, Milies Elena, Nuta Lucian, Serbanescu Florin, Vlad Mihai Florin, Busuioc Alin, Opriceana Florin și Tuca Elena.

Din sesizarea primită (anexată în copie prezentei) rezultă următoarele observații ale vecinilor: întrucât atât pe str. C. Negruzzi, cât și pe str. D. Cantemir sunt construite exclusiv locuințe cu regim de înălțime maxim P+2, construirea de blocuri mărește excesiv regimul de înălțime al zonei, diminuând confortul și intimitatea locatarilor, construirea acestora va conduce la supraaglomerarea celor două strazi, dar și la str. Potelu, care prin îngustarea acestuia, în orele de vârf, va crea un blocaj total în zona intersecției str. Caracal cu str. Potelu – până la blocurile ANL; dispariția spațiilor verzi.

Anexam alăturat sesizarea menționată în prezentul raport, ce va fi comunicat prin adresa de înaintare beneficiarului și proiectantului, în vederea analizării și rezolvării în documentația de urbanism a obiecțiilor formulate sau, după caz motivării și argumentării nerezolvării acestora.

ARHITECT ȘEF,
Gabriela Miereanu



ȘEF SERVICIU,
Mihaela Ene

ÎNTOCMIT,
Monica Marin

D.U.A.PROIECT S.R.L.
CRAIOVA, PARCUL CAMPUL LIBERTATII 1848, NR.18, VILA D 28
J16/608, CUI 15391349
tel 0722 327752
e-mail bogdana_polizu@yahoo.com

NR.01/04.01.2021

Ana Maria
13.01.2021
cu

Ana M. Polizu
11.01.2021
[Signature]



Ana MIEREMANU
05.01.2021
9/10

Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
STR. A.I. CUZA NR.7, CRAIOVA – JUDETUL DOLJ

DIRECTIA URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
SERVICIUL URBANISM SI NOMENCLATURA URBANA

Spre stiinta:

UNITATEA MILITARA 02517 CRAIOVA

Urmare adresei nr. 169510/ 18.11.2020 a PRIMARIEI MUNICIPIULUI CRAIOVA, DIRECTIA URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI, SERVICIUL URBANISM SI NOMENCLATURA URBANA, cu privire la sesizarea nr.152544/19.10.2020 , inregistrata la Primaria Craiova, in cadrul dezbaterii publice, (conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2010) , privind documentatia de urbanism :

“ RECONSIDERARE URBANISTICA INTERSECTIE STRADA COSTACHE NEGRUZZI – STRADA DIMITRIE CANTEMIR IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE DE SERVICIU SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - P+4 , P+4-5(retras) - DESTINATE PERSONALULUI MINISTERULUI APARARII NATIONALE -CRAIOVA, STR. POTELU, NR.188, DIN CAZARMA 3264 CRAIOVA, DOLJ,

D.U.A. PROIECT S.R.L. prin reprezentant POLIZU BOGDANA, in calitate de elaborator al documentatiei de urbanism mentionate, va inaintam punctul de vedere al proiectantului.

Anexam:

Adresa nr. 169510/ 18.11.2020

Punct de vedere

Plansa nr. 01 – Incadrare in PUG

Plansa nr. 09 – Plan de situatie – Studiu de circulatie

Plansa Studiu de insorire

Data
04.01.2021



Arh. Polizu Bogdana *[Signature]*
D.U.A.PROIECT S.R.L.



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. A.I. Cuza, Nr. 7 Craiova, 200585
Tel.: 40251/416235 Fax: 40251/411561
consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro



DIRECȚIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
SERVICIUL URBANISM SI NOMENCLATURA URBANA
Nr. 169510 / 18.11.2020

Către,
PROIECTANT S.C. DUA PROIECT S.R.L. CRAIOVA
Str. Parc Campul Libertatii 1848, nr. 18, vila D3, Craiova
bogdana_polizu@yahoo.com

Spre știință:

UNITATEA MILITARA 02517 REPREZENTATA PRIN DEATCU VASILE
Str. Constantin Argetoianu, nr. 24, bl. A5, sc. 2, ap. 2, Craiova

Urmare informării și consultării publicului a documentației *PLAN DE URBANISM ZONAL RECONSIDERARE URBANISTICA INTERSECȚIE STR. COSTACHE NEGRUZZI – STR. DIMITRIE CANTEMIR IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE DE SERVICIU SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE P+4 SI P+4-5 RETRAS, DESTINATE PERSONALULUI MAPN, generat de imobilul STR. POTELU, NR. 188*, în vederea promovării în Consiliul Local al Municipiului Craiova, Primăria Municipiului Craiova, în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, a supus dezbaterii publice documentația de urbanism.

În urma dezbaterii publice au fost reținute observații, fiind întocmit în acest sens Raportul nr. 104642/02.07.2018.

În urma notificărilor transmise, au fost reținute următoarele:
sesizarea nr. 152544/19.10.2020 a dlor Schiopu Cristian, Milies Elena, Nuta Lucian, Serbanescu Florin, Vlad Mihai Florin, Busuioc Alin, Opriceana Florin și Tuca Elena.

Din sesizarea primită (anexată în copie prezentei) rezultă următoarele observații ale vecinilor: intrucat atat pe str. C. Negruzzi, cat si pe str. D. Cantemir sunt construite exclusiv locuinte cu regim de inaltime maxim P+2, construirea de blocuri mareste excesiv regimul de inaltime al zonei, diminuand confortul si intimitatea locatarilor, construirea acestora va conduce la supraaglomerarea celor doua strazi, dar si la str. Potelu, care prin ingustarea acesteia, in orele de varf, va creea un blocaj total in zona intersectiei str. Caracal cu str. Potelu – pana la blocurile ANL; disparitia spatiilor verzi.

Fata de cele precizate mai sus, în calitate de proiectant al documentației de urbanism, vă rugăm a analiza solicitările acestora, modul în care se pot rezolva problemele menționate, reglementari ce vor fi preluate pe planșa de reglementări – zonificare funcțională, planșa anexă la o hotărâre a Consiliului Local, precum și rezervele sau observațiile dvs. în condițiile în care nu sunteți dispus să le rezolvați, împreună cu motivația acestui lucru.

Anexăm alăturat raportul nr. 169505/18.11.2020 și sesizarea mai sus menționată.

ARHITECT SEF,
Gabriela Miereanu



SEF SERVICIU,
Mihaela Ene

INTOCMIT,
Monica Marin

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Având în vedere anunțul dumneavoastră privind informarea publicului în legătura cu reconsiderarea urbanistică a intersecției str. Costache Negruzzi-Dimitrie Cantemir în vederea construirii de locuințe P+4, P+4-5 retras destinate persoanei MAPN, investitor fiind UM02517, noi locuitorii zonei (vezi verso table cu nume - prenume, adresa, semnatura) va aducem la cunoștința următoarele obiective:

- Întrucât atât pe str. C. Negruzzi cât și pe str. D. Cantemir sunt construite exclusiv locuințe cu nivel de înălțime maxim P+2 considerăm ca prin construirea de blocuri se mărește excesiv regimul de înălțime al zonei, se diminuează confortul și intimitatea locatarilor
- Construirea acestora va conduce la supraaglomerarea celor 2 străzi dar și a str. Potelu care la intersecția cu C. Negruzzi se îngustează de la 4 benzi la 2 benzi de circulație, în orele de vârf fiind practic un blocaj total de la intersecția str. Caracal cu Potelu (magazine LIDL) și până la blocurile ANL
- supraaglomerarea, construirea în exces și dispariția spațiilor verzi va conduce la disconfortul locatarilor din zonă

Practic pe aceeași suprafață de teren de 10358 mp, se solicită cel puțin dublarea suprafeței construite prin creșterea regimului de înălțime de la P+2 la P+4, P+4-5, și creșterea POT de la 20% la 35% și a CUT de la 2,2 la 2,64. În acest fel se va crea un surplus de 5000 metri pătrați construibili investitorului pe aceeași suprafață de teren deținută.

Astfel va aducem la cunoștința că vom face plângere penală împotriva arhitectului șef, doamnei primar, directorului Direcției Juridice și secretarului general pentru abuz în serviciu cu foloase necuvenite pentru altul ceea ce strage și competența DNA.

Cu deosebit respect,

12.10.2020

Nume Prenume Adresa Semnatura

- Șenoiu Cristian - Str. Dimitrie Cantemir nr 28
- Milias Elena Str. Gh. Asachi nr. 11
- Nuta Lucian Str. Dimitrie Cantemir
- SERBANESCU FLORIN - STR. D. CANTEMIR 22
- VLAD MIHAI-FLORIN - STR. D. CANTEMIR Nr. 26
- Bucuric Dan - Str. Nislan Tel 16
- ORICEANA FLORIN - STR. D. CANTEMIR 20
- Tucă Elena, Str. Dimitrie Cantemir, Nr. 25.

Handwritten notes:
20.10.2020
20.10.2020
20.10.2020

Continut pe scurt:

**CATRE
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA**

Avand in vedere anuntul dumneavoastra privind informarea publicului in legatura cu "reconsiderarea urbanistica a intersecției str. Costache Negruzzi-Dimitrie Cantemir in vederea construirii de locuinte P+4, P+4-5 retras destinate personalului MAPN, investitor fiind UM02517, noi locuitorii zonei (vezi verso table cu nume - prenume, adresa, semnatura) va aducem la cunostinta urmatoarele obiectiuni:

- Intrucat atat pe str C Negruzzi cat si pe str. D Cantemir sunt construite exclusiv locuinte cu nivel de inaltime maxim P+2 consideram ca prin construirea de blocuri se mareste excesiv regimul de inaltime al zonei, se diminueaza confortul si intimitatea locatarilor

- Construirea acestora va conduce la supraaglomerarea celor 2 strazi dar si a str. Potelu care la intersecția cu C. Negruzzi se ingusteaza de la 4 benzi la 2 benzi de circulatie, in orele de varf fiind practic un blocaj total de la intersecția str Caracal cu Potelu (magazine LIDL) si pana la blocurile ANL

- supraaglomerarea, construirea in exces si disparitiia spațiilor verzi va conduce la disconfortul locatarilor din zona

Practic pe aceeași suprafata de teren de 10358 mp, se solicita cel puțin dublarea suprafetei construite prin cresterea regimului de inaltime de la P+2 la P+4, P+4-5, si cresterea POT de la 20% la 35% si a CUT de la 2,2 la 2,64. In acest fel se va crea un surplus de 5000 metri pătrați constructibili investitorului pe aceeași suprafata de teren detinuta.

Astfel va aducem la cunostinta ca vom face plângere penală împotriva arhitectului șef, doamnei primar, directorului Direcției Juridice și secretarului general pentru abuz în serviciu cu foloase necuvenite pentru altul ceea ce atrage și competența DNA.

Cu deosebit respect, 18.10.2020

Nume Prenume Adresa Semnatura
Nume Prenume Adresa
SCHIOPU CRISTIAN D CANTEMIR 28
MILIES ELENA GH ASACHI 11
NUTA LUCIAN D CANTEMIR 30
SERBANESCU FLORIN D CANTEMIR 22
VLAD MIHAI FLORIN D CANTEMIR 26
BUSUIOC GABRIEL CHRISTIAN TELL 16
OPRICEANA FLORIN D CANTEMIR 20
TUCA ELENA D CANTEMIR 22
RADUNA ECATERINA D CANTEMIR 42
STACOJTI BOGDAN D CANTEMIR 40
CISMARU STEFAN D CANTEMIR 40A
CRUCERU LIVIU D CANTEMIR 34
GRIGORE MARIAN D CANTEMIR 36
DOVLEAC IONUT D CANTEMIR 32
LUMEZEANU EUGEN D CANTEMIR 38C
MARCU EMIL FELIX D CANTEMIR 14A
PAUNESCU CONSTANTIN D CANTEMIR 14
SULTAN FLORENTIN GHEORGHE ASACHI 6
BUTOIANU ION GHEORGHE ASACHI 9
NIȚĂ CONSTANTIN-CRISTIAN GHEORGHE ASACHI 16
PÎNIȘOARĂ MICU PETRIȘOR GHEORGHE ASACHI 1

Stare: **PRELUAT**

Fisiere

	<input type="checkbox"/>	Nume fisier	Dimensiune (kb)
1	<input type="checkbox"/> Descarca	CERERE RECONSIDERARE PUZ DINMITRIE CANTEMIR - C NEGRUZZI.jpeg	148,24 kb
2	<input type="checkbox"/> Descarca	checkid-cl fiorin.JPG	85,18 kb

2 fisier(e) de 233,42 (kb)

Catre,

**PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECTIA URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
SERVICIUL URBANISM SI NOMENCLATURA URBANA**

Spre stiinta:

UNITATEA MILITARA 02517 CRAIOVA

Urmare adresei nr. 169510/ 18.11.2020 a PRIMARIEI MUNICIPIULUI CRAIOVA, DIRECTIA URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI, SERVICIUL URBANISM SI NOMENCLATURA URBANA, cu privire la sesizarea nr.152544/19.10.2020 , inregistrata la Primaria Craiova, in cadrul dezbaterii publice, (conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2010) , privind documentatia de urbanism :

“ RECONSIDERARE URBANISTICA INTERSECTIE STRADA COSTACHE NEGRUZZI – STRADA DIMITRIE CANTEMIR IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE DE SERVICIU SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - P+4 , P+4-5(retras) - DESTINATE PERSONALULUI MINISTERULUI APARARII NATIONALE - CRAIOVA, STR. POTELU, NR.188, DIN CAZARMA 3264 CRAIOVA, DOLJ ”, pentru obiectivul de investitie care a generat elaborarea documentatiei PUZ -

“CONSTRUIRE LOCUINTE DE SERVICIU SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM DE INALTIME - P+4 , P+4-5(retras) - DESTINATE PERSONALULUI MAPN “- CRAIOVA, STR. POTELU, NR.188. DIN CAZARMA 3264 CRAIOVA, DOLJ

va prezentam punctul de vedere al proiectantului:

PLANUL URBANISTIC ZONAL - “ RECONSIDERARE URBANISTICA INTERSECTIE STRADA COSTACHE NEGRUZZI - STRADA DIMITRIE CANTEMIR , IN VEDEREA CONSTRUIRII - LOCUINTE DE SERVICIU SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – P+4 SI P+4-5 RETRAS - DESTINATE PERSONALULUI MINISTERULUI APARARII NATIONALE”

se intocmeste la solicitarea beneficiarului, in baza Avizului de oportunitate nr. 2/09.03.2020, emis de Primaria municipiului Craiova. Obiectivul PUZ este analizarea si reglementarea modului de construire pentru zona studiata, in contextul optiunii investitorilor – in contextul corelarii cu documentatiile de urbanism aprobate in zona si al dezvoltarii ulterioare a zonei.

Pentru obiectivul: CONSTRUIRE LOCUINTE DE SERVICIU SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM DE INALTIME - P+4 , P+4-5(retras) - DESTINATE PERSONALULUI MAPN - CRAIOVA, STR. POTELU, NR.188, DIN CAZARMA 3264 CRAIOVA, DOLJ

se solicita:

1. SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN TEREN CU DESTINATIE SPECIALA IN ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DESTINATE PERSONALULUI M.A.P.N.
2. SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA MIXTA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL SI LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE P+3-10, CONFORM PREVEDERILOR PUG, IN ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE P+4 – P+4-5 (retras) . DESTINATE PERSONALULUI M.A.P.N.
3. RECONSIDERAREA INDICATORILOR URBANISTICI – privind modul de ocupare a terenurilor

FUNCTIUNEA SOLICITATA DE INVESTITOR SI PROPUSA PRIN PUZ

„CONSTRUIRE LOCUINTE DE SERVICIU SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM DE INALTIME - P+4 , P+4-5(retras) - DESTINATE PERSONALULUI MAPN”

Certificatul de urbanism nr. 2692/29.11.2019 este eliberat in scopul obtinerii Avizului de oportunitate, elaborarii PUZ si obtinerii avizelor pentru construire locuinte de serviciu si functiuni complementare destinate personalului MAPN, cu regim de inaltime P+4 si P+4-5retras.

Avizul de oportunitate nr.2/09.03.2020 este emis de Primaria municipiului Craiova, in scopul elaborarii PLANULUI URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ, generat de obiectivul: CONSTRUIRE LOCUINTE DE SERVICIU SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM DE INALTIME - P+4 , P+4-5(retras) - DESTINATE PERSONALULUI MAPN - CRAIOVA, STR. POTELEU, NR.188, DIN CAZARMA 3264 CRAIOVA, DOLJ

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

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

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

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

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A MUNICIPIULUI PENTRU ZONA STUDIATA

Conform P.U.G. Municipiul Craiova, aprobat cu HCL nr. 23/2000 si prelungit valabilitate cu HCL nr.543/2018, amplasamentul este situat in teritoriul intravilan al municipiului Craiova.

Conform PUG municipiul Craiova , amplasamentul este situat in zona mixta institutii publice si servicii de interes general si zona de locuinte colective si functiuni complementare cu regim de inaltime P+3-10, pentru care, se stabilesc urmatoarele reglementari urbanistice:

- organizarea retelei stradale : strada Dimitrie Cantemir, strada Costache Negruzzi – artere de categoria a III a colectoare
- destinatia zonei:zona mixta de institutii publice si servicii de interes general , de locuinte colective si functiuni complementare cu regim de inaltime P+3 -10
- POT maxim – 20% - pentru locuinte colective inalte;

- CUT maxim -2,2 - pentru locuinte colective inalte;
- POT maxim - 70% - pentru servicii de interes general;
- CUT maxim -in functie de inaltime, dar nu mai mare de 4 - pentru servicii de interes general ;
- aliniament - strada Dimitrie Cantemir, strada Costache Negruzzi - artere de categoria a III a colectoare
- regim de aliniere - stabilit prin PUZ ROMANESCU - POTELU, aprobat HCL nr.188/2004

Zona studiata cuprinde teritoriul delimitat astfel:

NV - aliniament strada Costache Negruzzi

SV - aliniament strada Dimitrie Cantemir (strada in proces de modernizare, in prezent)

NE - aliniament la teren cu destinatie speciala - MAPN.

SE - aliniament la teren cu destinatie speciala - MAPN.

- In baza Legii 350/2001 a Urbanismului si Amenajarii teritoriului, Regulamentului general de urbanism aprobat HG 525, legislatiei in vigoare, teritoriul care urmeaza a fi reglementat prin PUZ - teren in suprafata de 8386,00 mp, identificat CF nr. 232831, nr. Cadastral 232831 - strada Potelu, nr. 188, incinta 1 a Cazarmii 3264 Craiova, Dolj.

Terenul prezinta urmatoarele dimensiuni si vecinatati:

NV - 130,22m - aliniament la strada Costache Negruzzi

SV - 66,67 m - aliniament la strada Dimitrie Cantemir (strada in proces de modernizare, in prezent)

NE - 80,99m - teren cu destinatie speciala - MAPN.

SE - 125,67m - teren cu destinatie speciala - MAPN.

Terenul este in prezent neconstruit.

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

- zona circulatiei carosabile - strada Costache Negruzzi, strada Dimitrie Cantemir
- zona teren cu destinatie speciala - Cazarma 3264 CRAIOVA

Adiacent zonei, la vest se situeaza cartierul de locuinte individuale ANL, edificate in regim de inaltime maxim P+2, in regim de construire individual, pe parcela; la sud, se situeaza zona locuinte individuale P+2; -reglementate prin PUZ ROMANESCU - POTELU, aprobat cu HCL nr. 188/2004

Amplasamentul care a generat elaborarea PUZ este parcela teren identificat CF nr. 232831, nr. Cadastral 232831 - strada Potelu, nr. 188, incinta 1 a Cazarmii 3264 Craiova, Dolj.

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

- Plan Urbanistic General - Municipiul Craiova - S.C. PROIECT CRAIOVA S.A. nr. 6913, aprobat cu HCL nr. 23/2000 si prelungire valabilitate cu HCL nr. 543/2018

- Planul urbanistic zonal - PUZ ROMANESCU - POTELU, aprobat HCL nr.188/2004

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

Pentru amplasamentul studiat - strada Potelu, nr.188, s-au elaborat :

- Studiul Geotehnic,
- Studiu de insorire
- Studiu de circulatie in incinta si in zona

Aceste studii - solicitate prin CU, Aviz de oportunitate , au stat la baza intocmirii reglementarilor urbanistice si sunt anexate documentatiei PUZ.

CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

- **Studiu geotehnic** – Amplasamentul este situat in zona construabila
- **Studiu de insorire**– anexat documentatiei PUZ

Constructiile propuse nu influenteaza si nu sunt influentate de cladirile existente, din punct de vedere al insoririi spatiilor incaperilor de locuit. Constructiile propuse , prin pozitia si structura spatiala propuse, asigura conditii de insorire de 1 ora si 30 minute, in conditiile cele mai defavorabile – la solstitiul de iarna, pentru spatiile interioare ale incaperilor de locuit, conform prevederilor OMS nr. 994/2018.

Studiul de insorire este efectuat pentru data de 22 decembrie, la solstitiul de iarna, in conditiile :

coordonatele geografice ale municipiului Craiova: longitudine 23°49'E si latitudine 44°20' N

intervalul de timp in care au fost studiate umbrele este 9:30 – 16:30

la data de 22 decembrie soarele rasare la ora 9:01 si apune la ora 17:48

In aceste conditii, cele mai defavorabile – ziua cea mai scurta; umbrele cele mai lungi, s-a constatat: Fatadele nord ale cladirilor existente si ale blocurilor propuse – se afla in umbra proprie

- *Se asigura insorirea pentru cladirile de locuinte ANL – P+1 – existente , situate la vest de amplasament – in intervalul orar 12:30 A.M. - 16:30 P.M.*
- *Se asigura insorirea pentru fatadele sud si est ale blocurilor propuse P+4, P+4-5 retras , situate pe latura sud, respectiv est a amplasamentului – in intervalul orar: 9:30 A.M. - 14:30, dupa care, fatadele respective sunt in umbra proprie.*
- *Se asigura insorirea pentru fatadele sud si est ale blocurilor propuse P+4, P+4-5 retras , situate la strada C.Negruzzi – in intervalul orar: 11:30 A.M. - 14:30, dupa care, fatadele respective sunt in umbra proprie.*
- *Se asigura insorirea pentru fatadele sud si vest ale blocurilor propuse P+4, P+4-5 retras , situate pe amplasament– in intervalul orar: 14:00 P.M. - 16:00, dupa care, fatadele vest sunt in umbra proprie.*

Concluzii: *Se asigura conditii de insorire pentru locuintele existente – fara ca ansamblul de blocuri propus sa influenteze conditiile de locuire existente; se asigura conditii de insorire pentru blocurile de locuinte propuse P+4 – P+4-5 retras – situarea cladirilor propuse pe amplasament in raport cu punctele cardinale, cat si distantele intre cladiri favorizand expunerea fatadelor la intervale optime de insorire; cladirile propuse nu se influenteaza reciproc prin umbre purtate ; fatadele est si vest ale cladirilor se afla in umbra proprie in functie de pozitia soarelui in diferitele intervale orare*

- **Studiu de circulatie** – in zona si in incinta

Amplasamentul dispune de acces carosabil adiacent , conformat si dimensionat corespunzator; organizarea circulatiei de incinta asigura accesul carosabil si pietonal al locuitorilor, accesul pentru interventii in situatii de urgenta, accese de seviciu , conform RGU aprobat HG 525/1996, asigura numarul locurilor de parcare autoturisme, conform RLU aprobat cu HCL nr. 271/2008.

STUDIUL DE CIRCULATIE

Accesul auto si pietonal se realizeaza din str. Dimitrie Cantemir. La iesirea din incinta amplasamentului se va monta indicatorul: "Stop", indicator "3", trecere de pietoni - indicator "1", conform plansei anexate documentatiei.

Pe amplasament se va realiza o parcare de 106 locuri, indicator "2", avand dimensiunile de 5x2,50 m/ loc de parcare, si fiind realizata din pavele autoblocante de 6 cm, asezate pe pat de nisip de 3-5 cm si 25 cm balast.

Accesul si aleile interioare se realizeaza cu sistemul rutier 6 cm pavele autoblocante, 3-5 cm nisip suport, 25 cm balast.

Apele pluviale din incinta se vor colecta in sistemul de canalizare interior proiectat.

Pe parcela studziata, se vor amenaja treceri de pietoni - indicator "1", si se vor monta indicatoarele "Cedeaza trecerea" - indicator "4" la intersecțiile dintre aleea de acces carosabil de incinta si aleile de acces la parcaje.

Intrarea in incinta se face din strada Dimitrie Cantemir, printr-o alee principala de 7 m latime, cu parcuri laterale de 5 m x 2,5 m si alei transversale de 6 m latime cu parcuri laterale 5 m x 2,5 m care asigura 106 locuri de parcare. In incinta, se asigura trotuare pentru circulatii pietonale avand 1 m latime cu treceri de pietoni semnalizate corespunzator pe aleea principala si pe aleile secundare. Pe aleea principala sunt 2 treceri de pietoni iar la intersectia dintre aleile secundare si aleea principala sunt propuse treceri de pietoni semnalizate corespunzator.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Prin PUZ se stabilesc , pentru parcela teren identificat CF nr. 232831, nr. Cadastral 232831 - strada Potelu, nr. 188, incinta 1 a Cazarmii 3264 Craiova, Dolj, parcela ce urmeaza a fi reglementata:

- **regimul de construire**
- **functiunea zonei- zona de locuinte colective si functiuni complementare**
- **inaltimea maxima admisa – P+4 si P+4 (5 retras); H maxim admis**
- **indicatorii caracteristici modului de ocupare/ utilizare a terenului:**
procentul de ocupare teren - POT, coeficientul de utilizare teren - CUT
- **retragerea cladirilor fata de aliniament – conform reglementarilor din zona**
- **distantele fata de limitele laterale si posterioare ale terenului**

ORGANIZAREA CIRCULATIEI

ORGANIZAREA RETELEI STRADALE

Reteaua stradala - avand la baza infrastructura existenta, se organizeaza

- pe strada Costache Negruzzi - artera de categoria a III a colectoare, cu profil transversal caracteristic corespunzator, cu doua benzi de circulatie – traseu modernizat.
- pe strada Dimitrie Cantemir - artera de categoria a III a colectoare, cu profil transversal caracteristic corespunzator, cu doua benzi de circulatie – traseu nemodernizat - strada este cuprinsa in planul de investitii al municipiului Craiova, pentru modernizare; traseul propus spre amenajare este conform profilului transversal prevazut in PUZ aprobat HCL 188/2004 ; pentru asigurarea profilului transversal caracteristic , trotuarul aferent strazii, pe latura adiacenta a amplasamentului studiat, se va realiza pe parcela (trotuar latime 2,50 m).

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

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

Amplasamentul studiat prin PUZ – dispune de acces carosabil din strada Dimitrie Cantemir - strada de categoria a III-a

Circulatia interioara de incinta se realizeaza prin alei interioare de tip strada de categoria a III-a, (2 benzi carosabile x 3,50 m), cu posibilitati de manevre si intoarcere - ce asigura accesul carosabil la diferitele functiuni.

CIRCULATIA CAROSABILA

Circulatia carosabila se va desfasura pe strazile adiacente :

- strada Costache Negruzzi- strada de categoria a IIIa, colectoare , cu doua benzi – traseu amenajat, conform profilului transversal prevazut in PUZ aprobat HCL 188/2004
- strada Dimitrie Cantemir- strada de categoria a IIIa, colectoare, cu doua benzi – traseu neamenajat, în prezent (imbracaminti provizorii – pamant batut) ; strada este cuprinsa in planul de investitii al municipiului Craiova, pentru modernizare; traseul propus spre amenajare este conform profilului transversal prevazut in PUZ aprobat HCL 188/2004 ; pentru asigurarea profilului transversal caracteristic , trotuarul aferent strazii, pe latura adiacenta a amplasamentului studiat, se va realiza pe parcela (trotuar latime 2,50 m)
- acces carosabil propus pe parcela – din strada Dimitrie Cantemir

CIRCULATIA DE INCINTA

Circulatia de incinta : alee carosabila de incinta, cu 2 benzi - carosabile , latime 7,00 m, lungime 100 m, cu posibilitati de manevrare si intoarcere auto, acces la parcaje propuse pe parcela. Conform Regulamentului General de Urbanism, Anexa 4, 4.11.3.- Locuintele colective cu acces si lot folosit in comun, vor fi prevazute cu : accese carosabile pentru locatari ; accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru interventii in situatii de urgenta ; accese la parcaje/garaje

ORGANIZAREA PARCAJELOR

PARCAJE - propuse pe parcela, cu acces carosabil din strada Dimitrie Cantemir

Numarul de locuri de parcare – conf. HCL mun. Craiova – nr.271/2008 – locuinte colective : 1 loc/apt.

Platformele locurilor de parcare vor fi realizate din dale carosabile inierbate.

Conform Art.14 - Regulament local de urbanism privind dimensionarea numărului de parcări în functie de destinația și dimensiunile investițiilor în municipiul Craiova - HCLM Craiova, nr. 271/2008- - pentru locuinte – 1 loc parcare/ apartament. Parcajele se asigura pe parcela, cu acces din aleea carosabila de acces

CIRCULATIA PIETONALA - accese pietonale – din trotuarele strazilor adiacente .

Trotuarul aferent strazii Dimitrie Cantemir, pe latura adiacenta a amplasamentului studiat, se va realiza pe parcela (trotuar latime 2,50 m).

Trotuarele aferente circulatiei carosabile de incinta , cu latimea de 1,00 m, vor asigura accesul pietonal la constructii, la parcaje, la spatiile verzi amenajate si platforma gospodareasca.

REGLEMENTARII

CONDITII DE CONSTRUIBILITATE / REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

- Regimul de aliniere propus pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical.
- Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical.
- **HCL nr. 271/2008**- municipiul Craiova – privind reglementarea numarului locurilor de parcare – in functie de destinatia terenului
- **OMS nr. 994/2018** – pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- **RGU** privind realizarea necesarului de spatii verzi – potrivit destinatiei terenurilor

ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR

Zonificarea functionala a terenurilor cuprinse in prezentul PUZ are in vedere atat tendintele actuale de construire, cat si schimbarea destinatiei terenurilor prevazuta prin PUG

Destinatia terenurilor

Amplasamentul studiat, ce se propune a fi reglementat prin PUZ este in suprafata de 8.386,00 mp si este delimitat de existenta drumurilor publice pe laturile sud-vest, nord-vest.

ZONA FUNCTIONALA : "ZONA DE LOCUINTE DE SERVICIU SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, P+4 SI P+4-5 (retras) , DESTINATE PERSONALULUI M.A.P.N."

- identificata ca unitate teritoriala de referinta **UTR – ZLM**

- **tip de locuire** – blocuri de locuinte colective, cu regim de inaltime P+4 si P+4-5 retras
- **functiuni complementare** – accese carosabile si pietonale, in incinta si la constructii / parcare
 - spatii verzi aferente, organizate pentru separarea functiunilor/ odihna, agrement, amenajari peisagistice definitorii
 - imprejmuiiri diferite – la strada/ vecinatate incinta MAPN
 - platforma colectare selectiva reziduuri menajere
 - realizarea echiparii tehnico-edilitare a parcelei

ilustrarea urbanistica propune blocuri de locuinte P+4-5 retras , pozitionate : la limita S-V a parcelei, la intersectia strazilor C.Negruzzi si D. Cantemir, respectiv, la limita N-E a parcelei – pentru marcarea intersectiei si a parcelei; blocurile P+4 sunt pozitionate cu aliniament la strada C.Negruzzi, respectiv, paralel, catre limita S-E a parcelei.

Criteriile spatio-urbanistice sunt: marcarea intersectiei strazilor (P+4-5retras); situarea decalata a volumelor, pentru a oferi conditii optime de vizibilitate ale spatiilor interioare; inchiderea perspectivelor dinspre str. C.Negruzzi; orientarea spatiilor interioare de locuire pe directia N-V, S-E

Indici si indicatori urbanistici:

REGIMUL DE ALINIERE

- **UTR – ZLM** - 2,00 m fata de aliniamentul parcelei la drumurile publice

NV – 2,00 m – aliniament la strada Costache Negruzzi

SV – 2,00 m – conform regimului de aliniere stabilit prin profil transversal – aliniament la

strada Dimitrie Cantemir , respectiv, 4,50 m fata de limita de proprietate

Regimul de aliniere propus a respectat profilurile transversale ale strazilor, conform PUZ aprobat cu HCL 188/2004.

POZITIONAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE:

NV – 2,00 m – aliniament la strada Costache Negruzzi

SV – 2,00 m – conform regimului de aliniere stabilit prin profil transversal – aliniament la strada Dimitrie Cantemir , respectiv, 4,50 m fata de limita de proprietate

NE – 4,00m - teren cu destinatie speciala – MAPN.

SE - 3,00m - teren cu destinatie speciala – MAPN.

Positionarea constructiilor pe parcela va avea in vedere respectarea conditiilor de insorire.

DISTANTE INTRE CONSTRUCTII PROPUSE PE PARCELA

S-E - 27,00 m – locuinte colective P+4- 5retras

N-V - 18,00 m – locuinte colective P+4- 5retras

DISTANTE FATA DE CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA

NV, SE - 19,00 m, respectand ampriza strazilor, conform profilelor transversale caracteristice

REGIM DE INALTIME – regim maxim de inaltime propus – pe subzona functionala propusa:

– **UTR – ZLM - ZONA LOCUINTE COLECTIVE - P+4, P+4-5 retras;**

P+4 - H maxim admis = 17,00 m

P+4- 5 retras – H maxim admis = 20,00 m

INDICATORI AI MODULUI DE OCUPARE/ UTILIZARE A TERENULUI

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE – UTR ZLM

– P.O.T. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI MAXIM PROPUS = 35%

– C.U.T. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI MAXIM PROPUS = 2,64

BILANT TERITORIAL

DESTINATIA ZONEI	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
TOTAL ZONA STUDIATA PRIN PUZ	10.358,05	100,00	10.358,05	100,00
din care:				
CIRCULATII CAROSABILE/ PIETONALE	1.792,35	17,31	1980,80	19,13
ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+4 -5retras	0,00	0,00	8.145,25	78,63
SPATII VERZI AFERENTE CIRCULATIILOR	179,70	1,73	232,00	2,24
TERENURI LIBERE NECONSTRUITE	8386,00	80,96	0,00	0,00
TOTAL AMPLASAMENT STUDIAT	8386,00	100,00	8386,00	100,00
din care:				
CONSTRUCTII	0,00	0,00	2.935,10	35,00
CIRCULATII CAROSABILE/PIETONALE	0,00	0,00	3.652,40	46,60
SPATII VERZI AMENAJATE	0,00	0,00	1.798,50	18,40
TEREN LIBER NECONSTRUIT	8.386,00	100,00	0,00	0,00
P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN	0,00		35,00	
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN	0,00		2,64	
INDICATORI URBANISTICI				
ZLM - ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+4, P+4-5(retras)				
P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN		70%; 20% *		35%
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN		maxim 4; 2,2*		2,64

* indicatori POT si CUT admisi pentru UTR IS6, zona mixta servicii si locuinte inalte, conform PUG aprobat.*

EXTRAS DIN REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA : U.T.R. Z LM

Amplasamentul care a generat PUZ este parcela teren identificata : strada Potelu, nr. 188, Craiova, Dolj, nr.Cad.232831

REGIMUL JURIDIC

- a) Amplasamentul se situeaza in teritoriul intravilan al municipiului Craiova, strada Potelu, nr. 188, incinta 1 a Cazarmii 3264 Craiova, Dolj
- b) Imobilul se afla in proprietatea Statului Roman si administrarea Ministerului Apararii Nationale – teren in suprafata de 8386,00 mp, identificat CF nr. 232831, nr. Cadastral 232831.

REGIMUL ECONOMIC

- a) Functiunea actuala – teren cu destinatie speciala - cazarma
- b) Destinatia terenului – Conform PUG municipiul Craiova, aprobat cu HCL nr. 23/2000 si prelungit cu HCL nr. 543/2018 – zona mixta de locuinte colective P+3-10 si institutii publice si servicii de interes general – cu interdictie temporara de construire , pana la elaborare PUZ/ PUD.

REGIMUL TEHNIC

Conform PUG municipiul Craiova, aprobat cu HCL nr. 23/2000 si prelungit cu HCL nr. 543/2018 si Regulamentului local de urbanism aferent PUG, terenul se situeaza in UTR IS6, – zona mixta de locuinte colective P+3-10 (P.O.T. maxim = 20%; C.U.T.maxim = 2,2) si institutii publice si servicii de interes general (P.O.T. maxim 70 %; C.U.T. maxim in functie de regimul de inaltime, dar nu mai mare de 4) – zona cu interdictie temporara de construire , pana la elaborare PUZ/ PUD.

Terenul care urmeaza a fi reglementat prin PUZ - teren in suprafata de 8386,00 mp, identificat CFnr. 232831, nr. Cadastral 232831 - strada Potelu, nr. 188, incinta 1 a Cazarmii 3264 Craiova, Dolj.

MODUL DE OCUPARE A TERENULUI –UTR ZLM

ANEXA 1 RGU – AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR, IN FUNCTIE DE DESTINATIE, IN CADRUL LOCALITATII

1.11 - Constructii de locuinte

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (artere de trafic greu).

ANEXA 2 RGU – PROCENT DE OCUPARE A TERENURILOR

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinatia zonei în care urmeaza sa fie amplasata constructia si de conditiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1 - Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

-zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri – 20%

ZLM – zona locuinte colective P+4 si P+4-5 retras si functiuni complementare

P.O.T. MAXIM PROPUS - 35%

ANEXA 3 RGU -ORIENTAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE PUNCTELE CARDINALE

3.10 - Constructiile de locuințe

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

UTR -ZLM – avand in vedere conditiile de amplasament, se recomanda orientarea spatiilor interioare de locuit, in masura in care este posibil, spre Parcul Romanescu (NV), Valea Fetii (NE)

ANEXA 4 RGU – ACCESE CAROSABILE

4.11 - Construcții de locuinte

4.11.3- Locuintele colective cu acces si lot folosit în comun vor fi prevazute cu:

•accese carosabile pentru locatari; •accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; •accese la parcaje și garaje.

4.12 - Toate categoriile de constructii

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii în caz de incendii, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lațime minima de 3 m si o înaltime de 3,5 m. Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere în permanenta.

ANEXA 5 RGU – PARCAJE - CORELAT CU HCL 271/2008 – MUNICIPIUL CRAIOVA

Constructii de locuinte colective

Se vor asigura locuri de parcare pe parcela: 1loc parcare/ apartament cu aria construita maxim 100 mp

Se va asigura un spor de 20% pentru vizitatori

ZLM – *parcarea auto in zona blocurilor de locuinte este realizata la aleea interioara de acces carosabil; parcajele vor fi dispuse la distanta de minim 5,00 m fata de ferestrele spatiilor de locuit ale constructiilor; se vor crea spatii verzi adiacente parcajelor.*

ANEXA 6 RGU – SPATII VERZI SI PLANTATE

6.8 - Constructii de locuinte

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, în functie de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

- *se recomanda mentinerea acoperisurilor de tip terasa – pentru blocurile de locuinte colective / realizarea acoperisurilor de tip terasa, avand in vedere integrarea intr-un cadru construit urban*
- *sunt recomandate "terasele verzi" - incurajand ocuparea teraselor constructiilor cu spatii verzi plantate – ceea ce conduce la îmbunatatirea microclimatului, la crearea spatiilor atractive pentru locuitorii zonei si nu in ultimul rand, la crearea premiselor pentru o arhitectura peisagistica interesanta – pentru ridicarea standardelor calitative ale spatiului urban*
- se vor identifica, proteja si pastra, in timpul executarii lucrarilor de constructii, arborii importanti existenti avand peste 4,00 m înaltime si diametrul tulpinii de min 15 cm; in cazul taierii unui arbore, vor fi plantati alti 10 arbori in perimetrul unor spatii publice din vecinatate
- in spatiile verzi exterioare la aliniament, minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte
- terenul neocupat cu constructii, platforme si circulatii, va fi plantat cu gazon si arbori – 1 arbore/100 mp
- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizabile si minim 10% din terasele utilizabile ale cladiriilor sa fie amenajate ca spatii verzi, pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite cladirilor invecinate
- parcajele la sol vor fi plantate cu 1 arbore / 4 locuri parcare si vor fi inconjurate de gard viu H=1,20 m

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI – UTR ZLM

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT	MAXIM PROPUS
ZLM - ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+4, P+4-5(retras)		
P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN	20%; 70%*	35%
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN	2,2; max 4*	2,64

* indicatori POT(20% locuinte colective ;70% - institutii si servicii)*si CUT(2,2 locuinte colective ; max 4 institutii si servicii)* admisi pentru UTR IS6, zona mixta servicii si locuinte inalte, conform PUG aprobat.

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

**PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR
REGIMUL URBANISTIC AL CONSTRUCTIILOR PROPUSE**

Prin reglementarile PUZ se urmareste crearea unui ansamblu urban de locuire potrivit standardelor moderne / legislatiei in vigoare de asigurare a conditiilor de viata a populatiei, coordonat cu protectia mediului natural si construit. un ansamblu urban care se integreaza in cadrul construit existent, se armonizeaza cu premisele dezvoltarii viitoare, in perspectiva unei dezvoltari coerente si durabile.

In opinia proiectantului,

promovarea documentatiei PUZ creeaza premisele unei organizari spatiale coerente.

Mentionarea obiectivelor de utilitate publica

- modernizare traseu strada Dimitrie Cantemir
- dezvoltarea echiparii tehnico-edilitare in zona
- realizarea acceselor si a locurilor de parcare pe parcela
- realizarea echiparii tehnico- edilitare a parcelei
- amenajare spatii verzi aferente domeniului public

Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism

Zona studiata este cuprinsa in teren cu destinatie speciala, apartinand domeniului public al statului roman, in administrarea Ministerului Apararii Nationale - in teritoriul intravilan al municipiului.

Prin PUG aprobat, destinatia terenului este de zona mixta de institutii /servicii publice si locuinte colective si functiuni complementare , cu regim de inaltime P+3-10, cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ/PUD privind reglementari detaliate privind modul de construire.

Nu in ultimul rand, este de amintit relatia zonei cu Parcului Romanescu, zona protejata – ca monument de arhitectura peisagistica – de importanta nationala.

Vecinatatea parcului a indus atractivitatea dezvoltarii zonei, pentru cartiere/ ansambluri rezidentiale cu standarde inalte de locuire

Relatia acestor terenuri cu cadrul construit existent, integrarea spatiala a viitoarelor constructii - toate acestea definesc LIMITELE DE CONSTRUIBILITATE ale zonei, conformand, in cele din urma, caracterul zonei.

• POTENTIAL DE DEZVOLTARE

- rezerva de teren in domeniul public al statului roman, in administrarea MAPN;
- aprobarea P.U.Z. si crearea regulamentelor de urbanism;
- crearea infrastructurii si a echiparii tehnico-edilitare aferente parcelei studiate,
- dinamica programului de investitii in zona,
- cuprinderea zonei in programe si strategii de dezvoltare la nivel municipal

intocmit,

arh. Polizu Bogdana

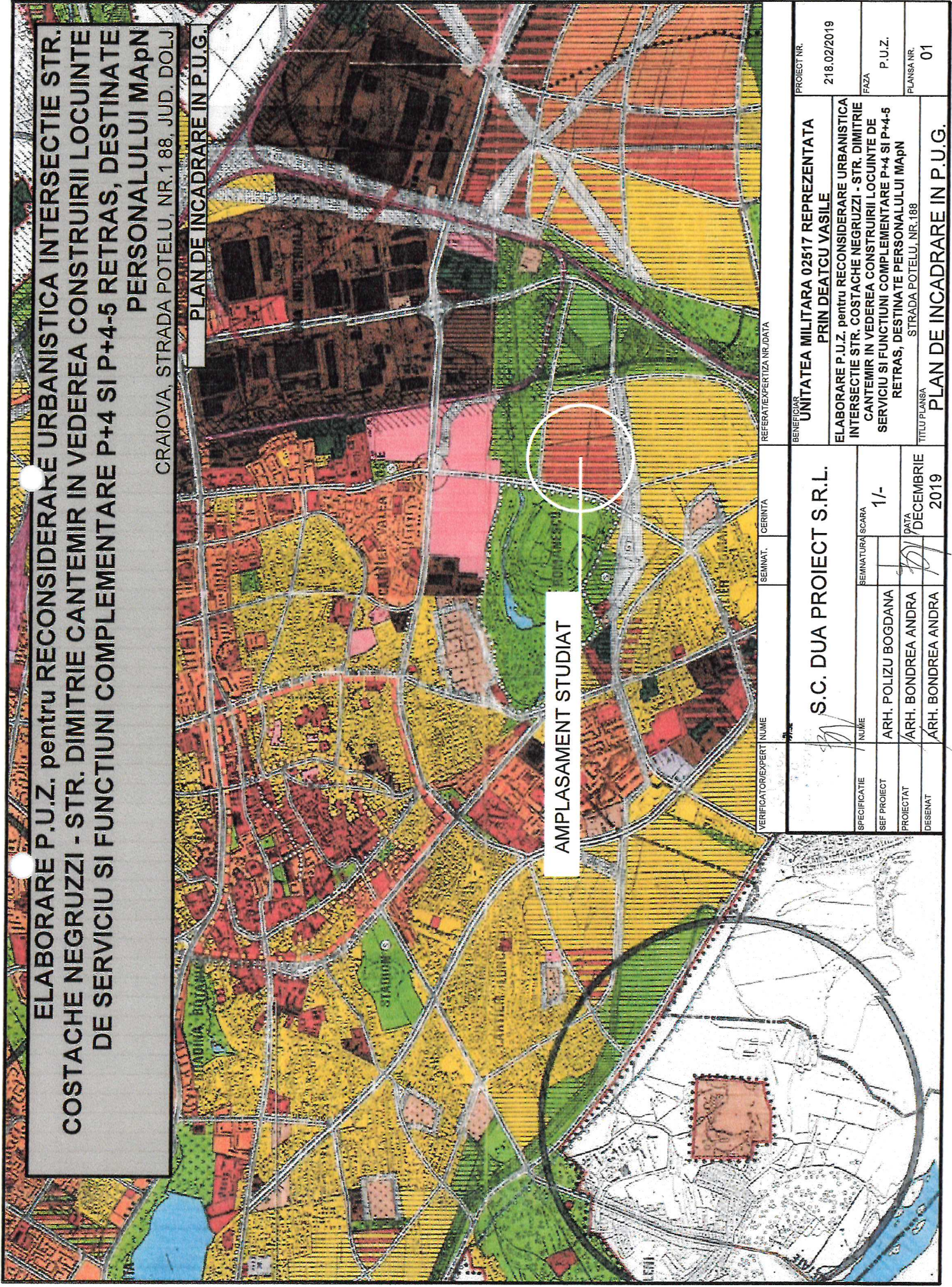


ELABORARE P.U.Z. pentru RECONSIDERARE URBANISTICA INTERSECȚIE STR. COSTACHE NEGRUZZI - STR. DIMITRIE CANTEMIR IN vederea CONSTRUIRII LOCUINTE DE SERVICIU SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE P+4 SI P+4-5 RETRAS, DESTINATE PERSONALULUI MAPn

CRAIOVA, STRADA POTELU, NR.188, JUD. DOLJ

PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.

AMPLASAMENT STUDIAT



VERIFICATOR/EXPERT NUME	SEMNAT	CERINTA	REFERATE/EXPERTIZA NR./DATA
S.C. DUA PROIECT S.R.L.			
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA SCARA	PROIECT NR.
SEF PROIECT	ARH. POLIZU BOGDANA	1/-	218.02/2019
PROIECTANT	ARH. BONDREA ANDRA		FAZA
DESENAT	ARH. BONDREA ANDRA		P.U.Z.
			PLANSĂ NR.
			01
PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.			
BENEFICIAR UNITATEA MILITARA 02517 REPREZENTATA PRIN DEATCU VASILE ELABORARE P.U.Z. pentru RECONSIDERARE URBANISTICA INTERSECȚIE STR. COSTACHE NEGRUZZI - STR. DIMITRIE CANTEMIR IN vederea CONSTRUIRII LOCUINTE DE SERVICIU SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE P+4 SI P+4-5 RETRAS, DESTINATE PERSONALULUI MAPn STRADA POTELU, NR.188 TITLU PLANSĂ			

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
 Anexa nr. 1.35

Nr. cadastral: 8386
 Suprafața măsurată a imobilului (mp): 8386
 Nr. Cartea Funciara: 8386
 m. Crailova, str. Potelu, nr. 188, Județul Dolj
 Cezamina 3284-Inchinta 1, T27, P356, P357-P358-P359
 Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT):

INDICATOR DE COORDONATE

NOI	X (m)	Y (m)	NOI	X (m)	Y (m)
1	111320.00	65510.00	11	111320.00	65510.00
2	111320.00	65510.00	12	111320.00	65510.00
3	111320.00	65510.00	13	111320.00	65510.00
4	111320.00	65510.00	14	111320.00	65510.00
5	111320.00	65510.00	15	111320.00	65510.00
6	111320.00	65510.00	16	111320.00	65510.00
7	111320.00	65510.00	17	111320.00	65510.00
8	111320.00	65510.00	18	111320.00	65510.00
9	111320.00	65510.00	19	111320.00	65510.00
10	111320.00	65510.00	20	111320.00	65510.00

INDICATOR DE COORDONATE

NOI	X (m)	Y (m)	NOI	X (m)	Y (m)
1	111320.00	65510.00	11	111320.00	65510.00
2	111320.00	65510.00	12	111320.00	65510.00
3	111320.00	65510.00	13	111320.00	65510.00
4	111320.00	65510.00	14	111320.00	65510.00
5	111320.00	65510.00	15	111320.00	65510.00
6	111320.00	65510.00	16	111320.00	65510.00
7	111320.00	65510.00	17	111320.00	65510.00
8	111320.00	65510.00	18	111320.00	65510.00
9	111320.00	65510.00	19	111320.00	65510.00
10	111320.00	65510.00	20	111320.00	65510.00

INDICATOR DE COORDONATE

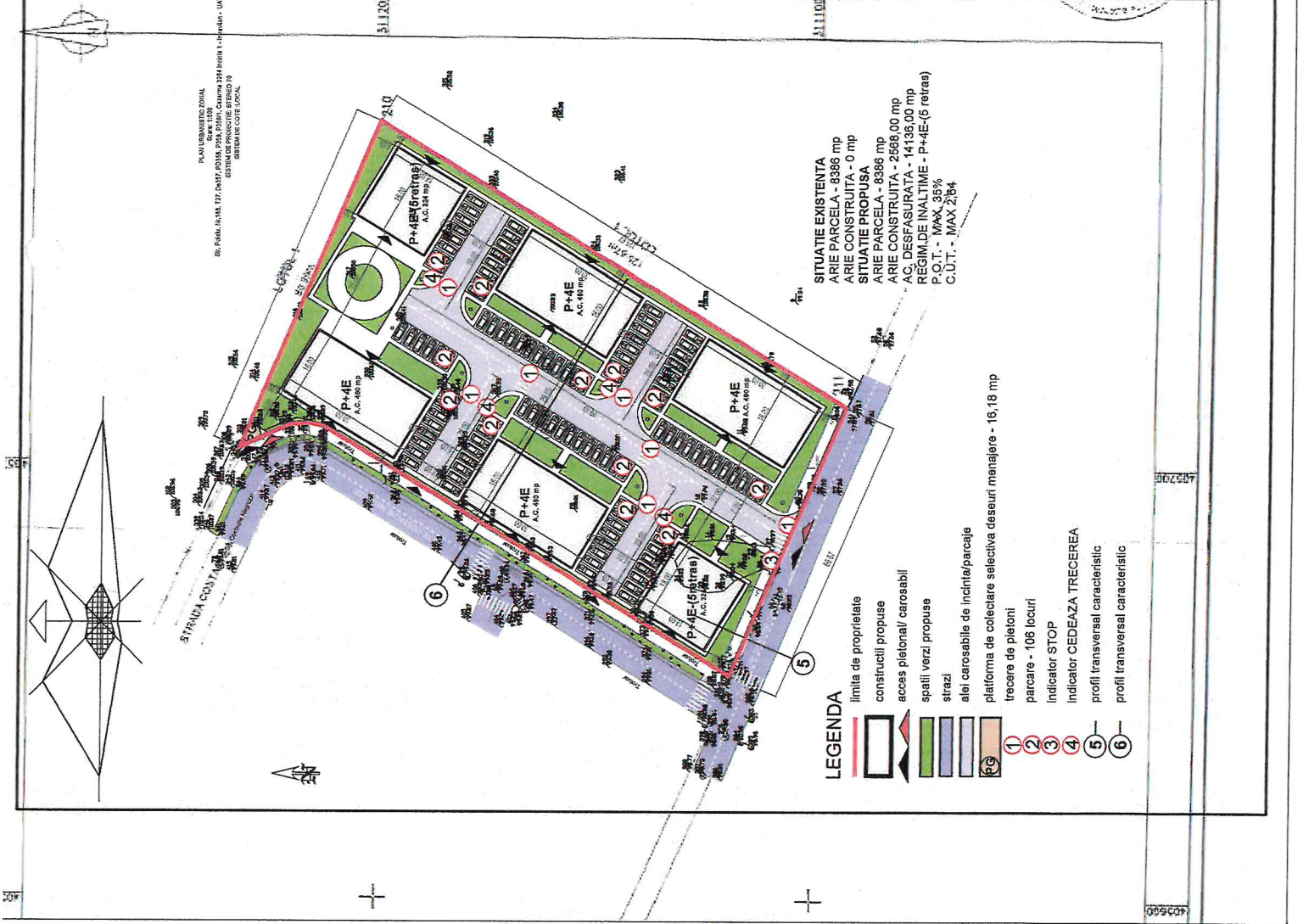
NOI	X (m)	Y (m)	NOI	X (m)	Y (m)
1	111320.00	65510.00	11	111320.00	65510.00
2	111320.00	65510.00	12	111320.00	65510.00
3	111320.00	65510.00	13	111320.00	65510.00
4	111320.00	65510.00	14	111320.00	65510.00
5	111320.00	65510.00	15	111320.00	65510.00
6	111320.00	65510.00	16	111320.00	65510.00
7	111320.00	65510.00	17	111320.00	65510.00
8	111320.00	65510.00	18	111320.00	65510.00
9	111320.00	65510.00	19	111320.00	65510.00
10	111320.00	65510.00	20	111320.00	65510.00

INDICATOR DE COORDONATE

NOI	X (m)	Y (m)	NOI	X (m)	Y (m)
1	111320.00	65510.00	11	111320.00	65510.00
2	111320.00	65510.00	12	111320.00	65510.00
3	111320.00	65510.00	13	111320.00	65510.00
4	111320.00	65510.00	14	111320.00	65510.00
5	111320.00	65510.00	15	111320.00	65510.00
6	111320.00	65510.00	16	111320.00	65510.00
7	111320.00	65510.00	17	111320.00	65510.00
8	111320.00	65510.00	18	111320.00	65510.00
9	111320.00	65510.00	19	111320.00	65510.00
10	111320.00	65510.00	20	111320.00	65510.00

INDICATOR DE COORDONATE

NOI	X (m)	Y (m)	NOI	X (m)	Y (m)
1	111320.00	65510.00	11	111320.00	65510.00
2	111320.00	65510.00	12	111320.00	65510.00
3	111320.00	65510.00	13	111320.00	65510.00
4	111320.00	65510.00	14	111320.00	65510.00
5	111320.00	65510.00	15	111320.00	65510.00
6	111320.00	65510.00	16	111320.00	65510.00
7	111320.00	65510.00	17	111320.00	65510.00
8	111320.00	65510.00	18	111320.00	65510.00
9	111320.00	65510.00	19	111320.00	65510.00
10	111320.00	65510.00	20	111320.00	65510.00



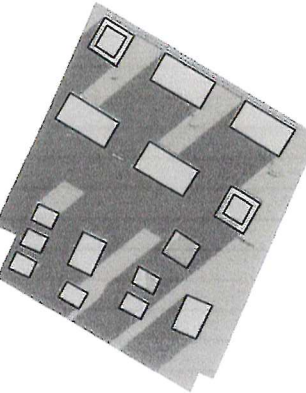
STUDIU DE INSORIRE

DATA: 22 DECEMBRIE - INTERVAL ORAR 09:30 A.M. - 16:30 P.M.

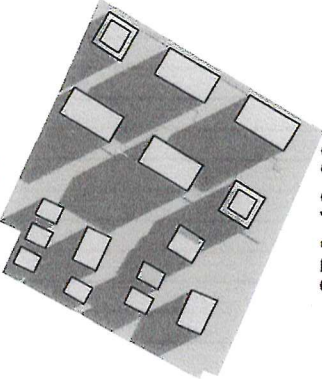
ADRESA: CRAIOVA, STRADA POTEU, NR.188, JUDEȚUL DOLJ

COORDONATE: Latitudine 44.20 N, Longitudine 23.49E

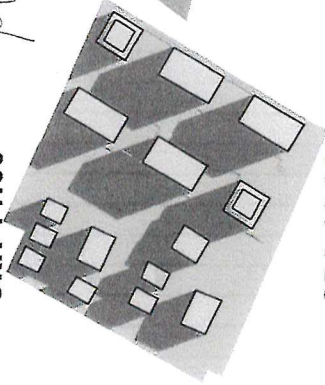
ORA 9:30



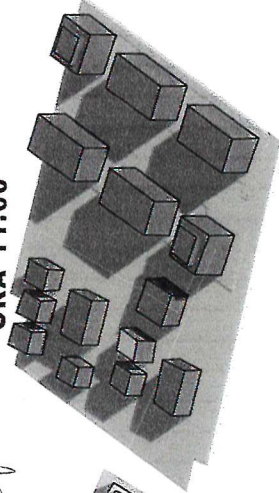
ORA 10:30



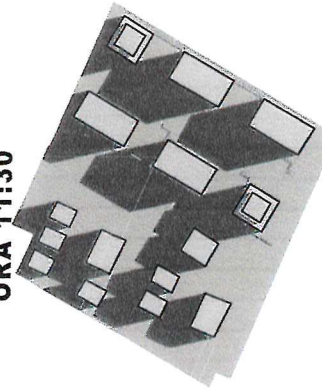
ORA 11:00



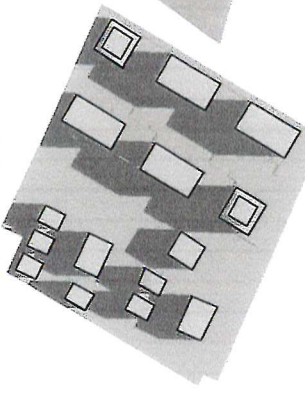
ORA 11:00



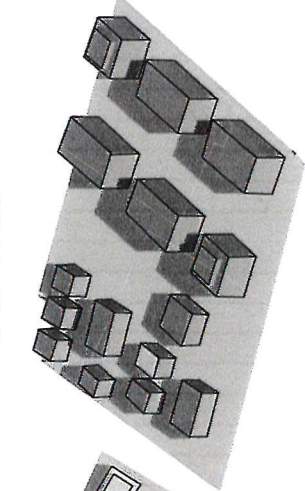
ORA 11:30



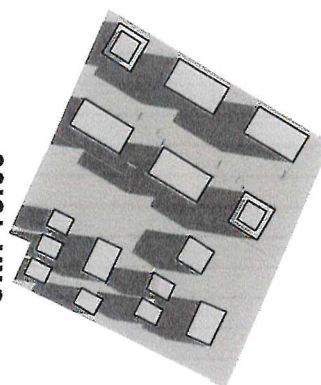
ORA 12:30



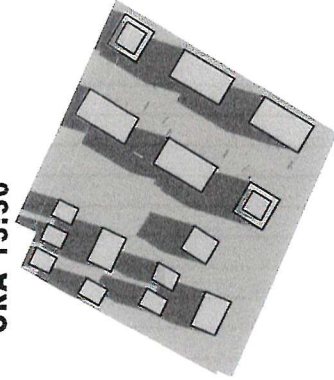
ORA 12:30



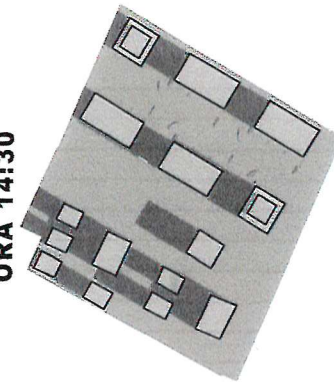
ORA 13:00



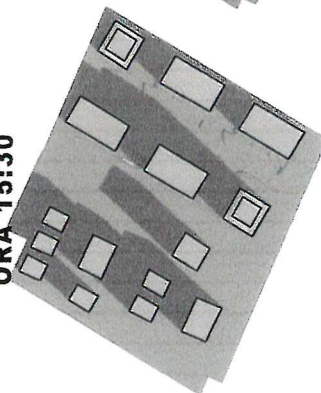
ORA 13:30



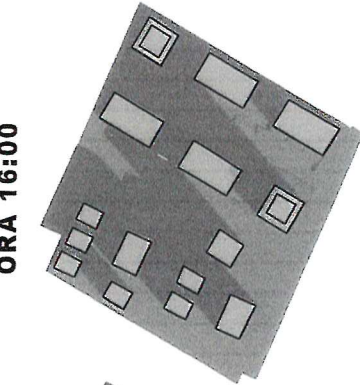
ORA 14:30



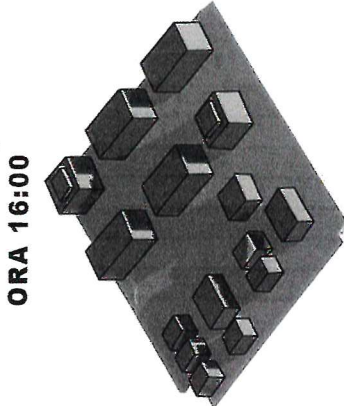
ORA 15:30



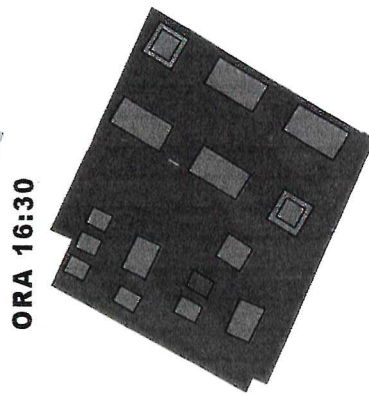
ORA 16:00



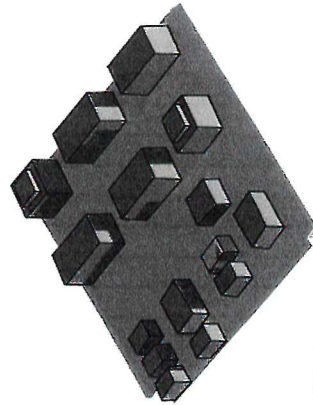
ORA 16:00



ORA 16:30



ORA 16:30



Concluzii

1. Se asigura insorirea pentru locuintele ANL situate la vest de amplasamentul studiat, in intervalul 12:30 A.M - 16:30 P.M.
2. Se asigura insorirea pentru minimum 1h si 30 minute pentru fatadele sudice, estice si vestice ale constructiilor propuse. In configurarea partiurilor pentru locuintele propuse, avand regimul de inaltime P+4 si P+4-(5 retras), pe fatadele nordice nu se vor amplasa incaperi de locuit decat daca acestea vor avea ferestre catre fatadele insorite.
3. Se respecta O.M.S. 119/2014.

CONCLUZII PUNCT DE VEDERE PRIVIND SESIZARE nr. 152544/19.10.2020

Amplasamentul studiat pentru care s-a intocmit documentatia PUZ " RECONSIDERARE URBANISTICA INTERSECTIE STRADA COSTACHE NEGRUZZI – STRADA DIMITRIE CANTEMIR IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE DE SERVICIU SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - P+4 , P+4-5(retras) - DESTINATE PERSONALULUI MINISTERULUI APARARII NATIONALE "- CRAIOVA, STR. POTELU, NR.188, DIN CAZARMA 3264 CRAIOVA, DOLJ, se situeaza in teritoriul intravilan al municipiului Craiova, la intersectia strazilor Dimitrie Cantemir si Costache Negruzzi.

Documentatia PUZ si RLU aferent a fost intocmita in conformitate cu legislatia in vigoare.

Conform PUG aprobat cu HCL nr. 23/2000 si prelungit cu HCL nr.543/2018, amplasamentul studiat se situeaza in zona mixta institutii si servicii de interes general si locuinte colective si functiuni complementare cu regim de inaltime P+3-10.

Amplasamentul studiat - cu functiunea actuala – teren cu destinatie speciala – cazarma - este delimitat la vest, de strada Costache Negruzzi, respectiv, la sud, de strada Dimitrie Cantemir si prezinta ca vecinatati:

- spre vest, cartierul de locuinte individuale ANL, delimitat la est si nord de strada Costache Negruzzi, la vest de strada Potelu, la sud, de strada Dimitrie Cantemir ;
- spre sud, zona de locuinte individuale P+2 – delimitata la nord de strada Dimitrie Cantemir, la vest, de strada Potelu – zona in curs de edificare.

Vecinatatiile amplasamentului studiat – au fost cuprinse in PUZ aprobat cu HCL nr.188/2004 si reglementate ca zona de locuinte mici, cu regim de inaltime P+2 , construite in regim individual, cu lot propriu.

In prezent este in curs de edificare ansamblul de locuinte colective P+4 "PARC ROMANESCU RESIDENCE" situat la intersectie strada Potelu – strada Dimitrie Cantemir, la sud-vest de amplasamentul studiat.

Prezentam concluziile punctului de vedere al proiectantului cu privire la observatiile cuprinse in sesizarea nr.152544/19.10.2020 , inregistrata la Primaria Craiova, in cadrul dezbaterii publice,

1. REFERITOR LA REGIMUL DE INALTIME

Conform PUG aprobat, amplasamentul studiat se situeaza in zona mixta institutii si servicii de interes general si locuinte colective si functiuni complementare cu regim de inaltime P+3-10.

PUZ si RLU aferent reglementeaza zona amplasamentului pentru locuinte colective de serviciu si functiuni complementare, cu regim de inaltime P+4, P+4-5 retras. Reglementarile propuse prin PUZ , de fapt limiteaza regimul maxim de inaltime permis, de la maxim P+10 conform reglementarilor PUG, la P+4 si P+4-5 retras, conform solicitarilor Temei de proiectare ce a stat la baza intocmirii documentatiei. Mentionam , de asemenea, ca retragerea ultimului nivel (P+4-5 retras) se propune astfel incat sa nu infuzioneze vizual, inaltimea volumelor. (H maxim P+4 = 17,00m; H maxim P+4-5retras = 20,00 m)

Amplasamentul studiat este delimitat de strazi, respectiv, limitat la vest, de strada Costache Negruzzi, respectiv, la sud, de strada Dimitrie Cantemir. Cladirile nu sunt imediat invecinate. Distantele dintre cladirile existente si cele propuse sunt de minim 19,00 m, conform reglementarilor PUZ pentru regimul de aliniere la strazile Costache Negruzzi si Dimitrie Cantemir, pentru amplasamentul studiat.

Pentru documentatia PUZ a fost elaborat Studiu de insorire, din care rezulta asigurarea conditiilor de insorire pentru cladirile existente si pentru cele propuse, conform prevederilor OMS nr. 994/2018.

2. REFERITOR LA SUPRAAGLOMERAREA STRAZILOR

Accesul carosabil la amplasamentul studiat se realizeaza din strada Dimitrie Cantemir - strada de categoria a IIIa, colectoare, cu doua benzi – strada cuprinsa in planul de investitii al municipiului Craiova, pentru modernizare; traseul propus spre amenajare este conform profilului transversal prevazut in PUZ aprobat HCL 188/2004 ; pentru asigurarea profilului transversal caracteristic , trotuarul aferent strazii, pe latura adiacenta amplasamentului studiat, se va realiza pe parcela (trotuar latime 2,50 m).

Circulatia carosabila de incinta este conformata corespunzator pentru a asigura – exclusiv pe parcela - accesul carosabil pentru locuitori, pentru mijloace de interventie in caz de urgenta, accesul la parcaje, numarul de locuri de parcare – conf. HCL mun. Craiova – nr.271/2008 – locuinte colective : 1 loc/apt. Circulatia pietonala se realizeaza prin accese pietonale propuse in incinta, din trotuarele strazilor adiacente . Accesul carosabil din incinta la strada Dimitrie Cantemir este semnalizat cu indicatorul « cedeaza trecerea »

Pentru amplasamentul studiat a fost elaborat Studiu de circulatie si s-a obtinut Avizul Politiei Rutiere.

Strada Potelu este prevazuta, prin reglementarile PUG, ca strada de categoria a IIa, cu patru benzi de circulatie carosabila. Conformarea corespunzatoare a strazii Potelu, ca strada de categoria a Iia, cat si realizarea traseelor ocolitoare pentru preluarea traficului greu (principala cauza a aglomerarii traficului in zona), sunt deziderate la nivel de dezvoltare a municipiului. Totodata, asigurarea cu servicii de interes general in zona va conduce la diminuarea deplasarilor spre cartiere adiacente / zona centrale a municipiului.

3. REFERITOR LA SUPRAAGLOMERARE, CONSTRUIRE IN EXCES, DISPARITIA SPATIILOR VERZI

Terenul care urmeaza a fi reglementat prin PUZ - teren in suprafata de 8386,00 mp, identificat CFnr. 232831, nr. Cadastral 232831 - strada Potelu, nr. 188, incinta 1 a Cazarmii 3264 Craiova, Dolj , este in prezent - teren cu destinatie speciala – cazarma .

In zona studziata sunt cuprinse si traseele strazilor Dimitrie Cantemir si Costache Negruzzi, reglementate prin PUZ aprobat HCL nr. 188/2004 ; reglementarile au fost preluate si respectate prin documentatia PUZ .

Conform PUG aprobat, indicatorii aprobati in zona amplasamentului studiat sunt:

- institutii si servicii :POT=70%; CUT max = 4; - locuinte colective P+3-10: POT= 20%; CUT=2,2

Cresterea solicitata a indicatorilor POT,CUT – pentru amplasamentul studiat este justificata in raport cu reducerea numarului de niveluri, de la maxim P+10 la maxim P+4, P+4-5 retras.

Pentru amplasamentul studiat se reglementeaza :

- destinatia zonei - zona de locuinte colective de serviciu pentru personalul MAPN;
- regimul de aliniere – conform profilelor transversale ale strazilor adiacente ;
- regim de inaltime – P+4, P+4-5 retras
- indici si indicatori privind modul de ocupare si utilizare a terenului POT max.35% ; CUT max. 2,64
- asigurarea accesului carosabil/ numar de locuri parcare / accese pietonale, exclusiv in incinta pentru capacitatea de dezvoltare estimata (numar de apartamente conventionale, numar de locuitori) ;
- asigurarea suprafetelor de spatii verzi in incinta – conform OMS nr.994/2018 ;
- asigurarea conditiilor de insorire a spatiilor interioare de locuit – conform OMS nr.994/2018

In opinia proiectantului, promovarea documentatiei PUZ creeaza premisele unei organizari spatiale coerente, cu reglementari incluse in Regulamentul Local de Urbanism, in perspectiva unei dezvoltari durabile.