

**PLAN URBANISTIC ZONAL
IN VEDEREA
RECONSIDERARII FUNCTIONALITATII ZONEI
SI A INDICILOR DE CONSTRUIBILITATE A ZONEI
CUPRINSE INTRE STRAZILE
ELENA FARAGO SI BULEVARDUL OLTENIA – CRAIOVA, DOLJ**

**PENTRU
CONSTRUIRE IMOBIL P+2E CU DESTINATIA SPATII COMERCIALE
LA PARTER SI LOCUINTE COLECTIVE LA ETAJE
CRAIOVA, BLD. OLTENIA, NR. 17 A, JUDETUL DOLJ**

**BENEFICIAR: ANTON MARIUS SI ANTON ELISABETA
– CRAIOVA, STRADA BRESTEI NR. 127**

**PROIECTANT: S.C. DUA POIECT S.R.L., CRAIOVA, PARC CAMPUL LIBERTATII 1848, NR.18
S.C. TOP PAPER S.R.L., CRAIOVA, STR. LIBERTATII, NR. 32**

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2. OBIECTUL P.U.Z.
SOLICITARI ALE TEMEI – PROGRAM
PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A MUNICIPIULUI PENTRU ZONA STUDIATA
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE
- 1.3.1. LISTA STUDIILOR SI A PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.
- 1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.
- 1.3.3. METODOLOGIA UTILIZATA
- 1.3.4. BAZA DOCUMENTARA
- 1.3.5. PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC
DEZVOLTAREA URBANISTICA A ZONEI
2. **STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE A ZONEI**
- 2.1. EVOLUTIA ZONEI
DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI
CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA MUNICIPIULUI CARACAL
POTENTIAL DE DEZVOLTARE
- 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE
POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII
RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZITIEI, ACCESIBILITATII, COOPERARII IN DOMENIUL
EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUTII DE INTERES GENERAL

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. RELIEFUL

2.3.2. CLIMA

2.3.3. RETEAUA HIDROGRAFICA

2.3.4. CONDITII GEOTEHNICE

2.4. CIRCULATIA

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

2.5.2. RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

2.5.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

2.5.5. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, IN CORELARE CU ZONELE VECINE

2.5.6. ASIGURAREA CU SPATII VERZI

2.5.7. EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA

2.8. OPTIUNI ALE INITIATORILOR

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.2. PROPUNERI ALE P.U.G.E

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.4.1. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

3.4.2. ORGANIZAREA TRANSPORTULUI IN COMUN

3.4.3. ORGANIZAREA PARCAJELOR

3.4.4. ORGANIZAREA CIRCULATIEI PIETONALE

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

3.5.1. ORGANIZAREA RETELEI STRADALE

3.5.2. ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR

3.5.3. ORGANIZAREA URBANISTIC- ARHITECTURALA

3.5.4. INDICATORI URBANISTICI

3.5.5. DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII

3.5.6. STATUTUL JURIDIC SI CIRCULATIA TERENURILOR

3.5.7. DELIMITAREA SI PROTEJAREA FONDULUI ARHITECTURAL- URBANISTIC SI ARHEOLOGIC DE PATRIMONIUM

3.5.8. MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI

3.5.9. MENTIONAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA

3.5.10. REGLEMENTARI

3.5.11. BILANT TERITORIAL AL ZONEI

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII TEHNICO- EDILITARE

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

ANEXA I – DISFUNCTIONALITATI SI PRIORITATI DE INTERVENTIE

ANEXA II – BILANT TERITORIAL

MEMORIU P.U.Z. PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 2405/ 27.12.2016
- PLAN INCADRARE IN ZONA – ANEXA LA C.U. NR. 2405/ 27.12.2016
- PLAN DE SITUATIE - ANEXA LA C.U. NR. 2405/ 27.12.2016
- AVIZ DE OPORTUNITATE NR.12/05.07.2017
- CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE
- DOCUMENTATIE CADASTRALA
- PROCES VERBAL DE RECEPTIE NR. 568/2017
- RIDICARE TOPOGRAFICA VIZATA OCPI
- CERTIFICAT DE NOMENCLATURA STRADALA NR.2834/28.07.2016
- CI

FISE TEHNICE/ AVIZE

AVIZ COMPANIA DE APA OLTENIA S.A.
AVIZ DISTRIBUTIE ENERGIE OLTENIA S.A.
AVIZ DISTRIGAZ SUD RETELE
AVIZ TELEKOM
AVIZ SALUBRITATEAVIZ COMPLEXUL ENERGETIC OLTENIA S.A.
AVIZ SANEPID

*REFERAT A.F. - VERIFICARE STUDIU GEOTEHNIC
STUDIU GEOTEHNIC*

B. PIESE DESENATE

A 01 PLAN INCADRARE IN P.U.G. MUNICIPIUL CRAIOVA
A02 PLAN DE INCADRARE PE SUPORT AEROFOTOGRAFIC
A03 PLAN DE INCADRARE IN ZONA
A 04 SITUATIA EXISTENTA SC. 1: 1 1000
A 05 REGLEMENTARI URBANISTICE SC. 1: 1 000
A 06 REGLEMENTARI – ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA SC. 1: 1 000
A 07 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SC. 1: 1 000
A09 ILUSTRATII URBANISTICE - PLAN DE SITUATIE SC. 1: 500
A10 STUDIU DE INSORIRE
ILUSTRATII URBANISTICE - DOCUMENTATIE FOTOGRAFICA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

CRAIOVA, BLD. OLTENIA, NR. 17 A, JUDETUL DOLJ

A08 UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

A 9. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA : U.T.R. IS 1

U.T.R. IS 2

U.T.R. ZM - IS -L

U.T.R. Z LM

intocmit,

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **DENUMIREA LUCRARII : PLAN URBANISTIC ZONAL
IN VEDEREA RECONSIDERARII FUNCTIONALITATII ZONEI SI A INDICILOR DE
CONSTRUIBILITATE A ZONEI CUPRINSE INTRE STRAZILE ELENA FARAGO
SI BULEVARDUL OLTENIA – CRAIOVA, DOLJ**
- **BENEFICIAR: ANTON MARIUS SI ANTON ELISABETA – CRAIOVA, STR. BRESTEI NR. 127**
- **PROIECTANT GENERAL: S.C. TOP PAPER S.R.L. - CRAIOVA, STRADA LIBERTATII NR. 32
PROIECTANT DE SPECIALITATE S.C. D.U.A. PROIECT S.R.L. - CRAIOVA,
PARC CAMPUL LIBERTATII 1848 , NR. 18, VILA D 23**
- **DATA ELABORARII : 2017**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

SOLICITARI ALE TEMEI – PROGRAM

**PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA RECONSIDERARII FUNCTIONALITATII ZONEI SI A
INDICILOR DE CONSTRUIBILITATE A ZONEI CUPRINSE INTRE STRAZILE ELENA FARAGO
SI BULEVARDUL OLTENIA – CRAIOVA, DOLJ**

se intocmeste la solicitarea beneficiarului, in baza

- CERTIFICATULUI DE URBANISM NR.2405/ 27.12.2016 emis de Primaria municipiului Craiova, privind investitia: « “CONSTRUIRE IMOBIL P+2 CU DESTINATIA SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE COLECTIVE, IMPREJMUIRE TEREN” » CRAIOVA, BLD. OLTENIA, NR. 17 A, JUDETUL DOLJ
- AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 12/ 05.07.2017 emis de Primaria municipiului Craiova

Obiectivul PUZ este analiza si reglementarea modului de construire pentru zona studiata, in contextul schimbarii regimului juridic al terenurilor, aparitiei noilor investitii in zona, optiunii investitorilor – in contextul corelarii cu documentatiile de urbanism aprobate in zona si al dezvoltarii ulterioare a zonei.

Obiectivul de investitie care a generat elaborarea prezentei documentatii PUZ este:

“CONSTRUIRE IMOBIL P+2 CU DESTINATIA SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE COLECTIVE, IMPREJMUIRE TEREN” - BD. OLTENIA, NR. 17 A , CRAIOVA, JUDETUL DOLJ

Pentru obiectivul de investitie, se solicita:

- SCHIMBAREA DESTINATIEI TERENULUI IN “ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII DE INTERES GENERAL ”
- STABILIREA REGIMULUI DE ALINIERE
- RECONSIDERAREA INDICATORILOR URBANISTICI – privind modul de ocupare a terenurilor

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 necesare 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 PUG, amplasamentul este situat in cartierul CRAIOVITA NOUA ,in zona de locuinte si functiuni complementare P+4E, pentru care sunt stabilite urmatoarele reglementari urbanistice:

- POT maxim – 20%;
- CUT maxim –2,2;
- aliniament – la Bulevardul Oltenia, artera de categoria a II a
- aliniament la strada Elena Farago, strada de categoria a IIIa colectoare
- regim de aliniere – stabilit la bd. Oltenia, respectiv, la limita blocurilor de locuinte colective P+4 existente: bloc 127 B, bloc 128 B

Amplasamentul studiat – Bd. Oltenia nr. 17A – proprietate privata Anton Marius - este situat la intersectia Bd. Oltenia (artera de categoria a II a) cu strada Elena Farago – (strada de categoria a III a colectoare), fiind limitat la nord-vest de aleea interioara de circulatie carosabila aferenta zonei de locuinte colective si functiuni complementare P+4E.

Zona studiata, ce urmeaza a fi reglementat prin PUZ, cuprinde teritoriul delimitat astfel:

NE – aliniament la aleea interioara de acces carosabil si pietonal in zona locuinte colective P+4

SE – aliniament la strada Elena Farago

S – aliniament la bulevardul Oltenia

SV - aliniament la strada Elena Farago

NV - aliniament la strada Elena Farago

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Plan Urbanistic General - Municipiul Craiova - S.C. PROIECT CRAIOVA S.A. - Pr. nr. 6913 – aprobat
- Plan cadastral al Municipiul Craiova
- Plan cadastral – parcela Bd. Oltenia, nr. 17A;
- Ridicare topografica vizata OCPI – zona studiata

1.3.1. 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. 37/2013
- Plan urbanistic de detaliu aprobat HCL Nr. 237/2002

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

Nu se cunosc studii de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

1.3.3. METODOLOGIA UTILIZATA

Metodologia utilizata este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobata cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

1.4. CADRUL LEGAL

[Legea nr.190/2013](#) privind amenajarea teritoriului si urbanismului

Legea nr. 50/1991(republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;

Codul civil

Legea nr.10/1995 - privind calitatea in constructii

Legea nr. 18/1991, republicata - a fondului funciar

Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);

Legile de aprobare a **Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN)**:

[H.G.R. nr.525/1996](#) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările si modificările ulterioare (**HGR nr. 855/2001** - MO nr. 856/2002, Partea I).

- **ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000**, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- **ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000**, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si conținutul - cadru al planului urbanistic zonal"
- **Ordinul MDRT nr. 2701/2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism (MO 47 /2011).
- **Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014** pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- **Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999** al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.
- **HG 445/2009** privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului
- **OUG 57/2007** privind regimul ariilor naturale protejate

1.3.4. BAZA DOCUMENTARA

- | | |
|--|------------|
| * Ridicare topografica a zonei studiate | sc. 1:1000 |
| * Plan cadastral – parcela Bd. Oltenia nr. 17A | sc. 1: 500 |
| * Planul municipiului Craiova - | sc. 1:1000 |

* Date din Studii si proiecte anterioare, mentionate la punctul 1.3.1.

* Date culese de proiectant in teren

* Documentatie fotografica

1.3.5. PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICA A ZONEI

Proiectele de investitii identificate in zona sunt elaborate pe terenuri proprietate privata, avand ca obiective – constructii cu destinatia: institutii si servicii publice, locuinte si functiuni complementare.

2. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE A ZONEI / EVOLUTIA ZONEI

• DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Evolutia municipiului, in zona studiată, prezintă perioade caracteristice distincte ale dezvoltării urbane, cu relaționări spațio- funcționale specifice:

- perioada de dezvoltare a marilor ansambluri de locuinte colective in blocuri – cartier Craiovia Noua– relationata cu trasarea arterelor de circulatie si a unui nou sistem de locuire urbana – locuirea colectiva
- 1990 – 2010 - retrocedari ale terenurilor/ schimburi de terenuri intre proprietari/ schimbarea statutului juridic al terenurilor/ proiecte de investitii pe parcele.

• CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Zona studiată cuprinde teritorii ocupate cu construcții, teritorii ocupate de spații verzi, dar și terenuri libere, în teritoriul intravilan al municipiului.

Momentul caracteristic evoluției actuale a zonei este relaționat cu evenimentele istorice ale anului 1989, cu Legea nr.18/1990 privind Fondul Funciar, cu întocmirea planului urbanistic general al municipiului, după 1990 Semnificativ pentru zona, în contextul documentațiilor de urbanism aprobate și în relație cu dezvoltarea localităților după 1990, se identifică:

- tendințe în evoluția localităților – de construire a parcelelor aflate în proprietate privată, terenuri ce beneficiază de acces carosabile la drumuri existente.

În zona studiată se disting următoarele zone diferențiate sub aspect funcțional:

- zona locuinte colective și funcțiuni complementare – P+4E
- zona institutii publice și servicii de interes general – învățământ (Gradinița de copii „PITICOT”)
- zona construcții aferente echipării tehnico-edilitare (punct termic, post transformare, gospodărie apă)
- zona circulației carosabile/ parcaje / alei pietonale
- spații verzi aferente zonelor funcționale
- terenuri libere, aflate în proprietate privată/ publică, ocupate de parcuri auto

Relația funcțională în cadrul construit existent, asigurarea compatibilității funcțiilor în cadrul construit existent, ocuparea judicioasă a terenurilor, integrarea spațială a viitoarelor construcții - toate acestea definesc LIMITELE DE CONSTRUIBILITATE conformand, în cele din urmă, caracterul zonei.

• POTENTIAL DE DEZVOLTARE

- rezerva de teren determinată de ocuparea parcelelor;
- aprobarea P.U.Z. și crearea regulamentelor de urbanism;
- crearea infrastructurii și a echipării tehnico-edilitare aferente parcelei studiate;
- dinamica schimburilor de terenuri între proprietari;
- cuprinderea zonei în programe și strategii de dezvoltare la nivel municipal;

2.1. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII**

Conform P.U.G. Municipiul Craiova, aprobat cu HCL nr. 23/2000 si prelungit valabilitate cu HCL nr. 37/2013, amplasamentul este situat in teritoriul intravilan al municipiului Craiova.

Conform PUG municipiul Craiova , amplasamentul este situat in cartierul Craiovită Noua, in zona de locuinte colective cu regim de inaltime P+3-10, cu indicatori privind modul de ocupare si utilizare a terenului :

POT maxim = 20%, CUT maxim =2,2.

Zona studiata cuprinde teritoriul delimitat astfel:

NE – aliniament la aleea interioara de acces carosabil si pietonal in zona locuinte colective P+4

SE – aliniament la strada Elena Farago

S – aliniament la bulevardul Oltenia

SV - aliniament la strada Elena Farago

NV - aliniament la strada Elena Farago

Teritoriul cuprins in zona studiata, ce urmeaza a fi reglementat prin PUZ , ca zona mixta – locuinte colective si servicii de interes general, este delimitat astfel:

S – aliniament la bulevardul Oltenia

SE – aliniament la strada Elena Farago

NE – aliniament la aleea interioara de acces carosabil si pietonal in zona locuinte colective P+4

NV - aliniament la aleea interioara de acces carosabil si pietonal in zona locuinte colective P+4

Acest teritoriu este constituit din:

- parcela teren proprietate privata identificata : Bd. Oltenia nr. 17A – proprietate privata Anton Marius
- parcela teren identificata – Bd. Oltenia nr. 15A – doc. Cad. 14413/2010
- parcela teren identificata – Bd. Oltenia nr. 15B – doc. Cad. 18972/2010
- parcela teren identificata – cu functiunea de spalatorie auto
- terenuri libere de constructii, cu functiunea de parcare auto
- alei carosabile/pietonale de acces in zona

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

- zona locuinte colective si functiuni complementare – P+4 ETAJE
- zona institutii publice si servicii de interes general – invatamant (Gradinita de copii „ PITICOT”)
- zona constructii aferente echiparii tehnico-edilitare (punct termic, post transformare, gospodarie apa)
- zona circulatii carosabile/ parcaje / alei pietonale
- spatii verzi aferente zonelor functionale
- terenuri libere, ocupate de parcare auto

Amplasamentul care a generat elaborarea planului urbanistic zonal este parcela teren proprietate privata identificata : Bd. Oltenia nr. 17A- nr.Cad. 22617.

REGIMUL JURIDIC

- Amplasamentul se situeaza in teritoriul intravilan al Municipiului Craiova, conform P.U.G. Municipiul Craiova, avizat de Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului cu nr. 93/ 2000, proiect nr. 6913/A/ 1998 realizat de S.C. Proiect Craiova si aprobat de Consiliul Local Craiova prin Hotararea 23/2000.

- Terenul se afla in proprietate privata a beneficiarului, conform ACT DE PROPRIETATE.

REGIMUL ECONOMIC

- Folosinta actuala: teren curti-constructii.

- Destinatia terenului: Conform P.U.G. aprobat, amplasamentul este situat in zona locuinte colective P+4 E si functiuni complementare.

REGIMUL TEHNIC

Terenul in suprafata de 500 mp. este de forma poligonala, cu urmatoarele dimensiuni si vecinatati:

S-V - 35,16 m – bd. Oltenia nr. 15 – spalatorie auto; bd. Oltenia nr. 15A; (domeniu public);

S-E - 2,03 + 9,64 m – domeniu public; strada Elena Farago; (Bd. Oltenia)

N-V - 10,57 + 4,35 m – domeniu public – parcare auto;

N-E - 4,33 + 16,15 + 5,27 + 5,14 m – domeniu public – alee interioara de acces

Terenul este relativ plan si orizontal si, in prezent este neconstruit.

Fiind neimprejmuit, terenul este utilizat ca parcare auto.

Amplasamentul dispune de acces carosabil si pietonal din strada Elena Farago si din aleea interioara de acces la blocurile de locuinte colective P+4, existente la nord-vest de amplasament.

Amplasamentul este delimitat pe trei laturi, de drumuri publice, astfel:

- S-E - domeniu public - strada Elena Farago, strada de categoria a III a
 - N-V - domeniu public – parcare auto, aferenta alee interioara de acces in zona de blocuri de locuinte colective P+4
 - N-E - domeniu public – alee interioara de acces in zona locuinte colective P+4 – strada secundara .Analiza situatiei existente releva , ca vecinatati:
 - blocurile de locuinte colective P+4, situate la est de strada Elena Farago, cu regim de aliniere la Bd. Oltenia; distanta fata de limita amplasament = 11,25 m
 - blocurile de locuinte colective P+4, situate la nord-est , aliniate la aleea de acces carosabil, cu regim de aliniere la Bd. Oltenia; distanta fata de limita N-E a amplasamentului = 12,60 m
- S-V – constructie provizorie parter, cu functiunea de spalatorie-auto / spatii comerciale ;
distanta fata de limita amplasament = 9,20 m.

RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZITIEI, ACCESIBILITATII, COOPERARII IN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUTII DE INTERES GENERAL

Zona studiata se situeaza in municipiul Craiova, cartierul Craiovită Noua, cu aliniament cuprins intre bulevardul Oltenia, strada Elena Farago, alee de acces carosabil in zona

Zona dispune de echipare tehnico-edilitara – amplasamentele studiate beneficiind de posibilitatea realizarii racordurilor si bransamentelor la sistemul edilitar orasenesc.

Zona este caracterizata prin existenta institutiilor si serviciilor de interes general – in domeniul invatamantului prescolar, primar si gimnazial, al dotarilor comerciale si constructiilor aferente echiparii tehnico-edilitare..

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. RELIEFUL

Municipiul Craiova este situat in jumatatea nord-estica a judetului Dolj, la limita de trecere intre marile unitati geomorfologice: Podisul getic (nord) si Campia Dunarii (Olteniei) in sud. Lunca si traseele Jiului se dezvoltă in partea sud-vestica a municipiului.

Treptele de relief vizibile sunt strans legate de actiunea de eroziune si depunere a raului Jiu, evidentiind lunca, terasele Jiului si dealul Mlecanestilor. Terasa inferioara si cea medie se situeaza cu 10-40 m deasupra Jiului si prezinta in general o suprafata neteda, cu mici valcele rezultante ale eroziunii – fapt ce a determinat un relief usor ondulat pe directia nord- sud.

Zona studiata se inscrie in terasa medie a Jiului, pe un teren relativ plan si orizontal.

2.3.2. RETEAUA HIDROGRAFICA

Reteaua hidrografica de suprafata pe raza Municipiului Craiova este reprezentata de raul Jiu si de afluentii permanenti sau semipermanenti ai acestuia. Debitul mediu anual inregistrat la postul de observatie Podari - in aval de Craiova - sunt de 42-49 mc/s.

Panzele de apa subterana care apar la trecherile dintre terasele Jiului au format izvoare, captate pentru apa potabila. Panzele de apa freatica de adancime - in terasa inferioara - prezinta nivelul hidrostatic la 5-10 m.

2.3.3. CLIMA

Municipiul Craiova se situeaza intr-o zona cu climat temperat - continental, cu slabe influente submediteraneene, care se caracterizeaza prin ierni blande si veri calde si uscate. Se inregistreaza insa variatii termice foarte pronuntate de la an la an, atat in privinta valorilor medii lunare, cat si a valorilor absolute. Temperatura minima absoluta inregistrata in diferiti ani, a oscilat intre -18°C (23 ianuarie 1990) si $-30,5^{\circ}\text{C}$ (25 ianuarie 1942). Temperatura maxima absoluta a oscilat intre 35°C (10 august 1990) si $41,5^{\circ}\text{C}$ (5 iulie 1915). Temperatura medie anuala: 10°C . Cantitatea medie a precipitatiilor este de 520 ml/an, fiind repartizata neuniform in cursul anului. Vanturile dominante au directia est-vest, cu o diminuare constatata a vanturilor din est pe timpul verii.

2.3.4. CONDITII GEOTEHNICE

Zona in ansamblul ei, din punct de vedere geotehnic este o zona cu conditii bune de fundare.

In conformitate cu prevederile din Normativul P100 - amplasamentele se gasesc in zona "D", pentru care corespunde coeficientul $ag=0,20g$. Coeficientul perioadelor de colt a spectrului de proiectare este $T_c = 1,0$ secunde. Pentru aceasta pereche de coeficienti, $ag = 0,20 g$ si $T_c = 1,0$ secunde, corespunde in echivalenta gradul VIII (8) de intensitate seismica pe scara M.S.K., pentru o perioada de revenire a intensitatii seismice de 10 ani. Pentru fazele finale de proiectare este necesara studierea locala a conditiilor geotehnice.

ADANCIMEA DE INGHEȚ

Conform prevederilor STAS 6054- 1989 – pentru Craiova , adancimea de inghet este - 70-80 cm.

2.4. CIRCULATIA

CIRCULATIA CAROSABILA

Circulatia carosabila se desfasoara pe drumurile adiacente :

- Bd. Oltenia, artera de categoria a II a, cu banda verde mediana
- strada Elena Farago- strada de categoria a IIIa, colectoare
- alei carosabile de incinta

CIRCULATIA PIETONALA - acces pe pietonale - trotuare aferente circulatiei carosabile

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

Zona studiata are urmatoarele vecinatati:

NE– aliniament la alea interiora de acces carosabil si pietonal in zona locuinte colective P+4

SE – aliniament la strada Elena Farago

S – aliniament la bulevardul Oltenia

SV - aliniament la strada Elena Farago

NV - aliniament la strada Elena Farago

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

- zona locuinte colective si functiuni complementare – P+4E

- zona institutii publice si servicii de interes general – invatamant (Gradinita de copii „ PITICOT”)
- zona constructii aferente echiparii tehnico-edilitare (punct termic, post transformare, gospodarie apa)
- zona circulatii carosabile/ parcaje / alei pietonale
- spatii verzi aferente zonelor functionale

Terenuri libere de constructii/ ocupate cu constructii provizorii – ce urmeaza a fi reglementate prin PUZ:

- parcela teren identificata : Bd. Oltenia nr. 17A – proprietate privata Anton Marius – teren liber neconstruit
- parcela teren identificata – Bd. Oltenia nr. 15A – doc. Cad. 14413/2010 – teren liber neconstruit
- parcela teren identificata – Bd. Oltenia nr. 15B – doc. Cad. 18972/2010 – teren liber neconstruit
- parcela teren identificata – cu functiunea de spalatorie auto
- terenuri libere de constructii, cu functiunea de parcare auto
- alei carosabile/pietonale de acces in zona

Circulatia carosabila se desfasoara pe bulevardul Oltenia, pe strada Elena Farago, respectiv, pe alei de acces carosabil si pietonal la blocuri de locuinte colective, situate la nord-est (limita a zonei studiate) si la nord-vest (limita a teritoriului se urmeaza a fi reglementat prin PUZ).

Accesele pietonale se desfasoara pe trotuarele adiacente circulatiilor carosabile.

Terenul este relativ plan si orizontal.

2.5.2. RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

Se identifica relationari intre functiunile din zona: institutii si servicii publice, locuinte colective si functiuni complementare, servicii aferente echiparii tehnico-edilitare, spatii comerciale / servicii - in constructii cu caracter provizoriu, circulatia carosabila organizata, parcaje aferente, accese pietonale .

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Zona studiata prezinta

- zona locuinte colective si functiuni complementare – P+4E , caracterizata prin indicatorii gradului de ocupare a terenului: P.O.T. Existent = 20 %; C.U.T. Existent = 2,2
- zona institutii publice de interes general – invatamant (Gradinita de copii „ PITICOT”) - caracterizata prin indicatorii gradului de ocupare a terenului: P.O.T. Existent = 30 %; C.U.T. Existent = 0,6
- zona servicii echipare tehnico-edilitara (punct termic, gospodarie apa) - caracterizata prin indicatorii gradului de ocupare a terenului: P.O.T. Existent = 56 %; C.U.T. Existent = 0,6
- zona circulatii carosabile/ parcaje / alei pietonale
- spatii verzi aferente zonelor functionale
- terenuri libere de constructii

Indicatorii ce caracterizeaza modul de ocupare a amplasamentului studiat:

P.O.T. existent = 0 %

C.U.T. Existent = 0

2.5.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

STRUCTURA CLADIRILOR

- CLADIRI IN BLOCURI DE LOCUIT- 100% - structura din b.a.
- CLADIRI ALE INSTITUTIILOR PUBLICE - 100% - structura din b.a.
- CLADIRI PENTRU SERVICII AFERENTE ECHIPARII TEHNICO-EDILITARA - structura din b.a.
- CONSTRUCTII PROVIZORII

STAREA CONSTRUCTIILOR - 100% - in stare buna

2.5.5. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, IN CORELARE CU ZONELE VECINE

In categoria serviciilor publice de folosinta zilnica: - asigurarea cu dotari de invatament prescolar, primar si gimnazial.

In categoria serviciilor de folosinta periodica, sau rara se mentioneaza corelarea cu serviciile publice din aceasta categorie, existenta pe raza de servicii a municipiului.

Gradul redus de dotare cu servicii publice va conduce la o presiune exercitata asupra acestor tipuri de dotari aflate in zona centrala, ca urmare a pozitiei fata de zona centrala a orasului.

In privinta accesibilitatii in zona, accesul carosabil se desfasoara pe traseul bulevardului Oltenia - strada de categoria a II a, strada Elena Farago, strada de categoria a III a colectoare, modernizata, si cu elemente geometrice corespunzatoare.

2.5.6. ASIGURAREA CU SPATII VERZI

*Spatii verzi amenajate: - aferente plantatiilor de aliniament ale circulatiei carosabile

EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONELE VECINE- nu este cazul.

2.5.8. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI (conform Anexa I)

	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI DE INTERVENTIE
CADRUL NATURAL	conditii de fundare	studiu geotehnic efectuat pe parcela
CADRUL CONSTRUIT		- corelare cu PUG
ZONIFICARE FUNCTIONALA	- spalatorie auto/functiune improprie zonei de locuit	- organizare functionala complementara zonei de locuinte si dotari de interes general
ORGANIZARE SPATIALA	- spatii reziduale adiacente bd. Oltenia - perspective nesustinite volumetric	- reconsiderarea spatiului urban al spatiilor reziduale - crearea punctelor de interes
CADRUL SOCIO-ECONOMIC	- zone deficitare dpv. servicii comert - presiune pe zona centrala a municipiului	- creare spatii comerciale de interes local - creare locuri de munca - reducerea deplasarilor spre zona centrala
ACCES CAROSABIL	- bd. Oltenia, alei carosabile	- acces carosabil , parcaje pe parcela
ACCES PIETONAL	- inexistenta trotuare de acces	- amenajare trotuare in zona
ECHIPARE EDILITARA	- amplasament afectat de trasee retele tehnico-edilitare - retele orasenesti existente	- deviere retele conform avizelor detinatorilor de retele tehnico-edilitare - bransamente si racorduri la retelele orasenesti existente

2.6. ECHIPARE EDILITARA - SITUATIA EXISTENTA

ALIMENTARE CU APA - CANALIZARE

Zona studiata dispune de posibilitati bransamente si racorduri la retelele tehnico-edilitare existente:

Alimentare energie electrica si telecomunicatii

Alimentarea cu energie electrica se realizeaza din postul de transformare existent tn zona.

Iluminatul stradal se realizeaza pe strada Elena Farago, Bd. Oltenia.

Alimentare apa si canalizare – bransamente si racorduri la retelele orasenesti existente pe strada Elena Farago.

Alimentare gaze naturale - bransament la retelele orasenesti existente

Alimentare cu energie termica – punct termic – termoficare

Amplasamentul considerat este afectat de trasee ale retelelor tehnico- edilitare existente:

- alimentare cu apa
- canalizare
- alimentare cu energie electrica in canalizatie subterana
- traseu telecomunicatii in canalizatie subterana

Pentru realizarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara a amplasamentului s-au obtinut avizele detinatorilor de retele, cu respectarea conditiilor de protectie impuse de avizatori..

Pentru realizarea conditiilor de construire, se vor face demersurile privind eliberarea amplasamentului considerat, prin devieri de trasee tehnico-edilitare conform solutiilor impuse de avizatori, respectiv, cu respectarea conditiilor de protectie impuse de detinatorii de retele tehnico-edilitare.

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

- **Conform Anexa nr.I a prezentei documentatii**
- Disfunctionalitati in domeniul zonificarii functionale – compatibilitatea functiunilor
- Disfunctionalitati in domeniul organizarii spatiale – spatii urbane reziduale
- Disfunctionalitati in domeniul accesibilitatii in zona – lipsa trotuare amenajate
- Disfunctionalitati in domeniul echiparii tehnico-edilitare - Amplasamentul studiat este afectat de trasee ale retelelor tehnico-edilitare existente

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. RELATIA CADRU NATURAL - CADRU CONSTRUIT

S-a evidentiat in analiza critica a situatiei existente, ca prioritate de interventie – efectuarea studiului geotehnic pe parcela. Amplasamentul studiat se incadreaza intr-o zona construita, ceea ce ne ofera informatii asupra caracteristicilor geotehnice ale terenului.

2.7.2. EVIDENTIAREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE

Nu se evidentiaza riscuri antropice, activitatile existente neconstituind disfunctionalitati majore pentru zona .

MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIILE ECHIPARII EDILITARE, CE PREZINTA RISCURI PENTRU ZONA

Circulatia carosabila – nu se evidentiaza puncte/ trasee din sistemul cailor de comunicatii – cu riscuri pentru zona. Circulatia carosabila se efecteaza pe traseul bulevardului Oltenia, strada Elena Farago, , cu accese din aleile carosabile interioare.

Circulatia pietonala – lipsa trotuare amenajate in zona amplasamentului studiat

Amplasamentul studiat este afectat de trasee ale retelelor tehnico-edilitare existente

Pentru retelele tehnico-edilitare ce afecteaza amplasamentul, se vor obtine avizele detinatorilor, devierea traeeilor pe domeniul public, sau respectarea conditiilor de protectie impuse de avizatori.

2.7.3. EVIDENTIAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIE – nu este cazul

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

FUNCTIUNEA SOLICITATA DE INVESTITOR

“CONSTRUIRE IMOBIL P+2 CU DESTINATIA SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE COLECTIVE, IMPREJMUIRE TEREN”

Certificatul de urbanism nr. 2405/ 27.12.2016 este eliberat in scopul elaborarii PUZ si obtinerii avizelor pentru construirea obiectivului solicitat .

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Obiectivul PUZ este analiza si reglementarea modului de construire pentru zona studiata, in contextul schimbarii regimului juridic al terenurilor, aparitiei noilor investitii in zona, optiunii investitorilor – in contextul corelarii cu documentatiile de urbanism aprobate in zona si al dezvoltarii ulterioare a zonei.

Obiectivul de investitie care a generat elaborarea prezentei documentatii PUZ este:

“CONSTRUIRE IMOBIL P+2 CU DESTINATIA SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE COLECTIVE, IMPREJMUIRE TEREN” - BD. OLTENIA, NR. 17 A , CRAIOVA, JUDETUL DOLJ

Pentru obiectivul de investitie, se solicita:

- SCHIMBAREA DESTINATIEI TERENULUI IN “ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII DE INTERES GENERAL ”
- STABILIREA REGIMULUI DE ALINIERE
- RECONSIDERAREA INDICATORILOR URBANISTICI – privind modul de ocupare a terenurilor

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – nu este cazul

3.2. PREVEDERI ALE PUG

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A MUNICIPIULUI PENTRU ZONA STUDIATA

Conform PUG, aprobat cu HCL nr. 23/2000 si prelungire valabilitate cu HCL nr. 37/2013, amplasamentul este situat in cartierul Craiovită Nouă, in zona de locuinte si functiuni complementare P+3 -10, pentru care, se stabilesc urmatoarele reglementari urbanistice:

- organizarea retelei stradale : bulevardul Oltenia – artera de categoria a IIa cu banda verde mediana
- destinatia zonei: zona de locuinte colective si functiuni complementare cu regim de inaltime P+3 -10
- POT maxim – 20%;
- CUT maxim – 2,2;
- aliniament – la bulevardul Oltenia – artera de categoria a IIa cu banda verde mediana
- regim de aliniere – stabilit la Bd. Oltenia, respectiv, la limita blocurilor de locuinte colective P+4 existente

Amplasamentul studiat – Bd. Oltenia nr. 17A – proprietate privata Anton Marius - este situat la intersectia Bd. Oltenia (artera de categoria a II a) cu strada Elena Farago – (strada de categoria a III a colectoare), fiind limitat la nord-vest de aleea interioara de circulatie carosabila aferenta zonei de locuinte colective si functiuni complementare P+4E.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL- nu este cazul

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.4.1. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

CIRCULATIA CAROSABILA

Circulatia carosabila se va desfasura pe drumurile adiacente :

- strada Elena Farago- strada de categoria a IIIa, colectoare

- alee carosabila , situata la nord de amplasament, cu acces din strada Elena Farago, respectiv, din Bd. Oltenia, artera de categoria a II a, cu banda verde mediana

ORGANIZAREA TRANSPORTULUI IN COMUN – Bd. Oltenia

3.4.2. ORGANIZAREA PARCAJELOR

Parcarile pentru obiective de investitii pe parcele individuale - se vor realiza pe parcelele individuale, asigurandu-se posibilitatile de acces carosabil. Numarul de parcaje se va stabili in functie de destinatia terenurilor, in conformitate cu HCLM Craiova, nr. 271/2008.

3.4.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI PIETONALE

Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente circulatiei carosabile si pe alei pietonale.

CIRCULATIA PIETONALA - accese pietonale - realizate pe parcela .

Se vor realiza trotuare de acces aferente circulatiei carosabile , in zona amplasamentului studiat

Pentru institutii publice se vor asigura accese corespunzatoare persoanelor cu dizabilitati locomotorii.

Accesele pietonale vor fi separate : pentru public, locuitori, accese personal, aprovizionare

SISTEMATIZAREA VERTICALA - are in vedere stabilirea cotei $\pm 0,00$ pentru constructii, pante ale terenului pentru preluarea apelor pluviale la terenul natural.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

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 studziata.

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 :

3.5.1. ORGANIZAREA RETELEI STRADALE

Reteaua stradala - avand la baza infrastructura existenta, se organizeaza pe :

- bulevardul Oltenia, artera de categoria a II a, cu banda verde mediana
- strada Elena Farago, artera de categoria a III a colectoare, cu profil transversal caracteristic corespunzator, cu doua benzi de circulatie.

Circulatia interioara zonei se realizeaza prin alei interioare de tip strada de categoria a III-a, ce asigura accesul la diferitele functiuni.

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 accese carosabile din strada Elena Farago, aleea interioara de tip strada de categoria a III-a

3.5.2. 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 - pentru zone caracterizate prin schimbarea regimului juridic asupra terenurilor

Destinatia terenurilor

In zona studiata, se configureaza patru subzone functionale, identificate ca unitati teritoriale de referinta:

ZLM - ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+4E

IS1 - ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE P+1E

IS2- SERVICII PUBLICE P+1 – h maxim = +7,00 m

ZM - ZONA MIXTA INSTITUTII,SERVICII LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE P+2E

REGLEMENTARI

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

- respectarea conditiilor OMS nr.119/2014 – pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;

- respectarea RGU privind realizarea necesarului de spatii verzi – potrivit destinatiei terenurilor

3.5.3. Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane

Obiectivul PUZ este analiza si reglementarea modului de construire pentru zona studiata, in contextul schimbarii regimului juridic al terenurilor, aparitiei noilor investitii in zona, optiunii investitorilor – in contextul corelarii cu documentatiile de urbanism aprobate in zona si al dezvoltarii ulterioare a zonei.

Amplasamentul care a generat elaborare PUZ este parcela teren proprietate privata identificata : Bd. Oltenia nr. 17A- nr.Cad. 22617.

Terenul in suprafata de 500 mp. este de forma poligonala, cu urmatoarele dimensiuni si vecinatati:

S-V - 35,16 m – bd. Oltenia nr. 15 – spalatorie auto; bd. Oltenia nr. 15A; (domeniu public);

S-E - 2,03 + 9,64 m – domeniu public; strada Elena Farago; (Bd. Oltenia)

N-V - 10,57 + 4,35 m – domeniu public – parcare auto;

N-E - 4,33 + 16,15 + 5,27 + 5,14 m – domeniu public – alee interioara de acces in zona locuinte colective.

Terenul este relativ plan si orizontal si, in prezent este neconstruit.

Pentru obiectivul de investitii: “CONSTRUIRE IMOBIL P+2 CU DESTINATIA SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE COLECTIVE, IMPREJMUIRE TEREN” - BD. OLTENIA, NR. 17 A -

-se solicita:

- SCHIMBAREA DESTINATIEI TERENULUI DIN ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE P+3-10, in “ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII DE INTERES GENERAL ”

– STABILIREA REGIMULUI DE ALINIERE

– RECONSIDERAREA INDICATORILOR URBANISTICI – privind modul de ocupare a terenurilor REGIM DE INALTIME – minim P+2 – maxim P+4;

ACCES CAROSABIL - din strada Elena Farago, alee de acces carosabil .

UTILITATI - BRANSAMENTE SI RACORDURI LA REELE ORASENESTI EXISTENTE IN ZONA. INDICATORI URBANISTICI PROPU SI

P.O.T. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI MAXIM PROPUS = 50%

C.U.T. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI MAXIM PROPUS = 1,5

3.5.4. Indici si indicatori urbanistici:

REGIMUL DE ALINIERE

- **ZLM** - regim de aliniere existent
- **IS1** - regim de aliniere existent
- **IS2** - regim de aliniere existent
- **ZM** - regim de aliniere stabilit la artera – Bd. Oltenia, strada Elena Farago

Propunerile pentru stabilirea distantelor zonei aedificabile fata de limitele laterale si posterioare ale amplasamentului au avut in vedere respectarea Codului civil si a normelor OMS nr. 119/2014

Pozitia amplasamentului in raport cu punctele cardinale si in raport cu constructiile existente , indica desfasurarea umbrelor purtate ale constructiilor – existente si propuse – pe directia est-vest, fara a afecta frontul constituit al constructiilor existente. Totodata, pozitia fronturilor constructiilor existente in raport cu punctele cardinale – nu afecteaza fronturile propuse.

REGIM DE INALTIME – regim maxim de inaltime propus – pe subzonele functionale propuse:

- **ZLM** – P+4 - existent
- **IS1** – P+1 - existent
- **IS2** – maxim propus – P+1 – cu conditia ca inaltimea maxima admisa : H maxim=7,00 m
- **ZM** - P+2

INDICATORI AI MODULUI DE OCUPARE/ UTILIZARE A TERENULUI

ZLM - ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+4E

P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN	20%	20%
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN	2,2	2,2

ZIS1 - ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE

P+1E

P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN	30%	30%
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN	0,60	0,60

ZIS2- SERVICII PUBLICE P+1 – h maxim = +7,00 m

P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN	56%	70%
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN	0,56	1,4

ZM ZONA MIXTA INSTITUTII, SERVICII LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE P+2E

P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN	-	50%
• C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN	-	1,5

3.5.5. Dezvoltarea infrastructurii – modernizarea acceselor carosabile , realizarea lucrarilor de echipare tehnico-edilitara a parcelelor, realizarea lucrarilor de sistematizare verticala a parcelelor.

SISTEMATIZAREA VERTICALA - are in vedere stabilirea cotei $\pm 0,00$ pentru constructii, pante ale terenului pentru preluarea apelor pluviale la terenul natural.

3.5.6. Statutul juridic si circulatia terenurilor

In zona se identifica urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri aflate in domeniul public, din care:
 - terenuri aflate in domeniul public aferent circulatiilor
 - terenuri aflate in domeniul public al primariei

- terenuri proprietate privata

Circulatia terenurilor – in zona studiata

Terenuri aflate in domeniul privat – propuse a trece in domeniul public de interes local aferent realizarii circulatiei pietonale:

- parcela – bd. Oltenia nr. 17A – 20,37 mp
- parcela – bd. Oltenia nr. 15A – 21,39mp
- parcela – bd. Oltenia nr. 15B – 7,57 mp
- Total suprafata teren aflat in domeniul privat al persoanelor fizice/ juridice, propus a fi trecut in domeniul public de interes local aferent realizarii circulatiei pietonale: S=49,33 mp

Terenuri construibile, aflate in domeniul public, si reglementate prin PUZ, pot fi concesionate

3.5.7. Delimitarea si protejarea fondului arhitectural – urbanistic si arheologic cu valoare de patrimoniu – nu este cazul

3.5.8. Masuri de identificare /delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile –

conform avizelor detinatorilor de retele; nu se identifica riscuri naturale previzibile in zona studiata

3.5.9. Masuri de protectie a mediului- Propunerile prezentate sunt benefice protectiei mediului natural si construit

3.5.10. Mentionarea obiectivelor de utilitate publica

- realizarea acceselor pietonale in zona studiata / amplasament studiat
- realizarea acceselor si a locurilor de parcare pe parcele
- realizarea echiparii tehnico- edilitare a parcelelor proprietate privata
- amenajare spatii verzi aferente domeniului public

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

- Autorizarea constructiilor noi se va realiza in conditiile legislatiei in vigoare, prezentului PUZ, si a Regulamentului local de urbanism aferent.

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
- respectarea conditiilor OMS nr.119/2014 – pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- respectarea RGU privind realizarea necesarului de spatii verzi – potrivit destinatiei terenurilor

Propunerea de dezvoltare urbanistica se integreaza in cadrul urbanistic existent, privind:

- destinatia zonei
- realizarea accesurilor carosabil/ pietonal
- stabilirea indicatorilor urbanistici ce caracterizeaza modul de construire
- organizarea spatiala – crearea unui obiectiv de interes
- masuri de protectie a mediului

3.5.12. Bilantul teritorial al zonei - existent si propus - este prezentat in Plansa Reglementari urbanistice a prezentului proiect

TERITORIUL CE URMEAZA A FI REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.

Zona studiata are o suprafata de 20750,00 mp , din care:

- zona circulatii carosabile/pietonale S = 4340,00mp
- zona institutii publice si servicii de interes general S = 3515,00 mp
- zona locuinte colective P+4 existente
si functiuni complementare S =9.420,00 mp
- zona constructii echipare tehnico-edilitara S = 690,00mp
- teren liber neconstruit S = 1615,00 mp

Amplasamentul studiat, **Bd. Oltenia nr. 17A- nr.Cad.22617.** se integreaza in zona ce se propune a fi reglementat prin PUZ, ca zona mixta- locuinte colective si servicii .

- **parceta – bd. Oltenia nr. 17A – S= 500,00 mp – proprietate privata**
- parceta – nr,bd. Oltenia nr. 15 – spalatorie auto S= 370,00 mp – proprietate privata
- teren liber neconstruit – bd. Oltenia nr. 15A S = 400,00mp
- teren liber neconstruit – bd. Oltenia nr. 15B S = 479,80 mp
- teren domeniu public/ alei pietonale S= 308,80 mp

BILANT TERITORIAL

DESTINATIA ZONEI	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
TOTAL ZONA STUDIATA PRIN PUZ	20.750,00	100,00	20.750,00	100,00
din care:				
ZONA CIRCULATII CAROSABILE	5.510,00	26,55	5.510,00	26,55
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	3515,00	16,95	4.075,00	19,65
ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+4 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	9.420,00	45,40	9.100,00	43,85
ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII DE INTERES GENERAL	-	-	1.515,00	7,78
ZONA ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA	690,00	3,32	-	-
TERENURI LIBERE NECONSTRUIE	1615,00	7,78	-	-
TOTAL AMPLASAMENT STUDIAT	500,00	100,00	500,00	100,00
din care:				
CONSTRUCTII	250,00	50,00	250,00	50,00
CIRCULATII CAROSABILE/PIETONALE	-	-	154,40	30,88
SPATII VERZI AMENAJATE				
TEREN LIBER NECONSTRUIT	500,00	100,00	-	-
P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN		0,00		50,00
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN		0,00	1,5	

INDICATORI URBANISTICI

ZLM - ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+4E

P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN	20%	20%
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN	2,2	2,2

ZIS1 - ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE P+1E

P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN	30%	30%
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN	0,60	0,60

ZIS2- SERVICII PUBLICE P+1 – h maxim = +7,00 m

P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN	56%	70%
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN	0,56	1,4

ZM ZONA MIXTA INSTITUTII, SERVICII LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE P+2E

P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN	-	50%
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN	-	1,5

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

Zona studiata dispune de posibilitate bransament la retelele tehnico-edilitare: alimentare energie electrica si telecomunicatii, alimentare apa si canalizare, alimentare gaze naturale .

Pentru retelele tehnico-edilitare se vor obtine avizele detinatorilor, cu respectarea conditiilor de protectie impuse de avizatori.

EVACUARE APE PLUVIALE - Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole si pante ale terenului amenajat in interiorul amplasamentului spre spatiile verzi.

EVACUARE DESEURI MENAJERE

Pentru realizarea eficientă și organizarea optimă a colectării și transportului deșeurilor și materialelor reciclabile se va avea în vedere alegerea unui sistem adecvat de colectare.

- Se recomandă colectarea de tip selectiv, în recipiente speciale alese în funcție de tipurile și cantitățile de deșeuri generate.
- Deseurile menajere solide vor fi depozitate pe parcela in pubele etanse, vor fi colectate selectiv si vor fi evacuate periodic la platforma , prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate .
 - acces pietonal si carosabil din strada Elena Farago, respectiv, din aleea interioara de acces la blocurile de locuinte colective P+4, existente la nord-vest de amplasament.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

- DIMINUAREA PANA LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE – nu este cazul – dezvoltarea urbanistica propusa este compatibila zonei de locuinte colective si functiuni complementare existenta
- PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE – nu este cazul
- DEPOZITAREA CONTROLATA A DESEURILOR – conform sistemului integrat de management al deseurilor. Pentru realizarea eficientă și organizarea optimă a colectării și transportului deșeurilor și materialelor reciclabile se va avea în vedere alegerea unui sistem adecvat de colectare. Se recomandă colectarea de tip selectiv, în recipiente speciale alese în funcție de tipurile și cantitățile de deșeuri generate. Deseurile menajere solide vor fi depozitate pe parcela in pubele etanse, vor fi colectate selectiv si vor fi evacuate periodic la platforma , prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate .
- ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPATII VERZI – PLANTATII - ELEMENTE DE MOBILIER URBAN

Se vor organiza plantatii, pentru marcarea separarii functionale a spatiilor pentru parcare / accese pietonale, pe categorii . Accesele pietonale vor fi sustinute prin plantatii decorative.

REFACERE PEISAGISTICA SI REABILITARE URBANA

Dezvoltarea urbanistica propusa, pentru zona mixta institutii publice si servicii de interes general, locuinte si functiuni complementare- utilizeaza conditiile de amplasament: - situare in teritoriu; conditii naturale favorabile , accesibilitate la amplasament; de asemenea, conduce la crearea unui front construit la bulevardul Oltenia, in masura in care acesta se integreaza in cadrul construit existent si realizeaza puncte de interes in parcursul pietonal , reconsiderand caracterul urban al zonelor reziduale

ELIMINAREA DISFUNCTIONALITATILOR DIN DOMENIUL CAILOR DE COMUNICATIE SI AL RETELELOR EDILITARE MAJORE – nu este cazul

Pentru retelele tehnico-edilitare ce afecteaza amplasamentul, se propune, conform avizelor favorabile ale detinatorilor, devierea traseelor pe domeniul public, sau respectarea conditiilor de protectie impuse de avizatori.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

• LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA

- realizarea acceselor si a locurilor de parcare pe parcele
- realizarea acceselor pietonale aferente circulatiei carosabile – in zona amplasamentului studiat
- realizarea echiparii tehnico- edilitare a parcelelor proprietate privata

• IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL (TEREN + CONSTRUCTII) DIN ZONA, CONFORM LEGII 213/1998:

- terenuri proprietate publica (de interes local)
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice
 - parcela – bd. Oltenia nr. 17A – S= 500,00 mp – proprietate privata

DETERMINAREA CIRCULATIEI TERENURILOR INTRE DETINATORI, IN VEDEREA REALIZarii OBIECTIVELOR PROPUSE

Terenuri aflate in domeniul privat – propuse a trece in domeniul public de interes local aferent realizarii circulatiei pietonale:

- parcela – bd. Oltenia nr. 17A – 20,37 mp
- parcela – bd. Oltenia nr. 15A – 21,39mp
- parcela – bd. Oltenia nr. 15B – 7,57 mp
- Total suprafata teren aflat in domeniul privat al persoanelor fizice/ juridice, propus a fi trecut in domeniul public de interes local aferent realizarii circulatiei pietonale: S=49,33 mp

Terenuri construibile, aflate in domeniul public, si reglementate prin PUZ, pot fi concesionate

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

- **INSCRIEREA AMENAJARII SI DEZVOLTARII URBANISTICE PROPUSE IN PREVEDERILE PUG PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA RECONSIDERARII FUNCTIONALITATII ZONEI SI A INDICILOR DE CONSTRUIBILITATE A ZONEI CUPRINSE INTRE STRAZILE ELENA FARAGO SI BULEVARDUL OLTENIA – 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 studziata.

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 :

- Zonificarea functionala a terenurilor;
- Organizarea urbanistic-architecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;
- Indici si indicatori urbanistici: regim de aliniere; regim de inaltime; P.O.T., C.U.T. - maxim;
- Dezvoltarea infrastructurii si a infrastructurii tehnico-edilitare; Statutul juridic si circulatia terenurilor
- Masuri de protectie a mediului
- Mentionarea obiectivelor de utilitate publica
- Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism

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
 - respectarea conditiilor OMS nr.119/2014 – pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
 - respectarea RGU privind realizarea necesarului de spatii verzi – potrivit destinatiei terenurilor
- Propunerea de dezvoltare urbanistica se integreaza in cadrul urbanistic existent, privind:
- destinatia zonei
 - realizarea accesurilor carosabil/ pietonal
 - stabilirea indicatorilor urbanistici ce caracterizeaza modul de construire
 - organizarea spatiala – crearea unui obiectiv de interes
 - masuri de protectie a mediului

CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENTIE, CARE SA SUSTINA MATERIALIZAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE

PRIORITATI DE INTERVENTIE - Se va urmari aprobarea PUZ si a regulamentului de urbanism local aferent PUZ, de catre organismele si organele in drept

APRECIERI ALE ELABORATORULUI PUZ ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALE RESTRICTII

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere :

- crearea unui punct de interes local, utilizarea coerenta a unui spatiu in prezent , dezorganizat.
- crearea unui front construit la bulevardul Oltenia, in masura in care :
 - acesta se integreaza in cadrul construit existent
 - realizeaza puncte de interes in parcursul pietonal , reconsiderand caracterul urban al zonelor reziduale
 - preconizeaza crearea dotarilor de interes public necesare la nivel de cartier, crearea locurilor de munca si atragerea fortei de munca, crearea unor posibile spatii de cazare
 - contribuie la reducerea presiunii la nivelul dotarilor de interes public din zona centrala a municipiului, prin crearea dotarilor de interes la nivel de cartier / zona de vecinatate
 - urmareste reducerea presiunii la nivelul mobilitatii urbane privind deplasarile spre dotari de interes public din zona centrala

PLANUL URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA RECONSIDERARII FUNCTIONALITATII ZONEI SI A INDICILOR DE CONSTRUIBILITATE A ZONEI CUPRINSE INTRE STRAZILE ELENA FARAGO SI BULEVARDUL OLTENIA – CRAIOVA, DOLJ

reglementeaza conditiile urbanistice de dezvoltare a zonei

Obiectivul PUZ este analizarea si reglementarea modului de construire pentru zona studiata, in contextul schimbarii regimului juridic al terenurilor, aparitiei noilor investitii in zona, optiunii investitorilor – in contextul corelarii cu documentatiile de urbanism aprobate in zona si al dezvoltarii ulterioare a zonei.

Consideram ca propunerile prezentate raspund tendintelor de dezvoltare coerenta a zonei, reglementeaza posibilitatile de construire, rezerva terenurile necesare dezvoltarilor ulterioare a infrastructurii , contribuie la integrarea zonei studiate in prevederile de dezvoltare a municipiului.

Coordonator urbanism

Arh. Polizu Bogdana

Intocmit,

Arh. Bondrea Andra

ANEXA I

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI DE INTERVENTIE
CADRUL NATURAL	conditii de fundare	studiu geotehnic efectuat pe parcela
CADRUL CONSTRUIT		- corelare cu PUG
ZONIFICARE FUNCTIONALA	- spalatorie auto/functione improprie zonei de locuit	- organizare functionala complementara zonei de locuinte si dotari de interes general
ORGANIZARE SPATIALA	- spatii reziduale adiacente bd. Oltenia - perspective nesustinite volumetric	- reconsiderarea spatiului urban al spatiilor reziduale - crearea punctelor de interes
CADRUL SOCIO-ECONOMIC	- zone deficitare dpv. servicii comert - presiune pe zona centrala a municipiului	- creare spatii comerciale de interes local - creare locuri de munca - reducerea deplasarilor spre zona centrala
ACCES CAROSABIL	- bd. Oltenia, alei carosabile	- acces carosabil , parcaje pe parcela
ACCES PIETONAL	- inexistentia trotuare de acces	- amenajare trotuare in zona
ECHIPARE EDILITARA	- amplasament afectat de trasee retele tehnico-edilitare - retele orasenesti existente	- deviere retele conform avizelor detinatorilor de retele tehnico-edilitare - bransamente si racorduri la retelele orasenesti existente

ANEXA II**BILANT TERITORIAL**

DESTINATIA ZONEI	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
TOTAL ZONA STUDIATA PRIN PUZ	20.750,00	100,00	20.750,00	100,00
din care:				
ZONA CIRCULATII CAROSABILE	5.510,00	26,55	5.510,00	26,55
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	3515,00	16,95	4.075,00	19,65
ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+4 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	9.420,00	45,40	9.100,00	43,85
ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII DE INTERES GENERAL	-	-	1.515,00	7,78
ZONA ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA	690,00	3,32	-	-
TERENURI LIBERE NECONSTRUITE	1615,00	7,78	-	-
TOTAL AMPLASAMENT STUDIAT	500,00	100,00	500,00	100,00
din care:				
CONSTRUCTII	250,00	50,00	250,00	50,00
CIRCULATII CAROSABILE/PIETONALE SPATII VERZI AMENAJATE	-	-	154,40	30,88
TEREN LIBER NECONSTRUIT	500,00	100,00	-	-
P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN		0,00		50,00
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN		0,00		1,5

INDICATORI URBANISTICI**ZLM - ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+4E**

P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN	20%	20%
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN	2,2	2,2

ZIS1 - ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE P+1E

P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN	30%	30%
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN	0,60	0,60

ZIS2- SERVICII PUBLICE P+1 – h maxim = +7,00 m

P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN	56%	70%
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN	0,56	1,4

ZM ZONA MIXTA INSTITUTII,SERVICII**LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE P+2E**

P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN	-	50%
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN	-	1,5