

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

- P.U.D. -

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN VEDEREA
CONSTRUIRII STATIE DE CARBURANTI CU PARCARE AUTO,
DOUA HALE CU DESTINATIA DE SPATII DE DEPOZITARE SI
PRODUCTIE SI IMPREJMUIRE TEREN**



ȘOSEAUA DE CENTURĂ NORD (DN.65-E79)

CP BAMPROIECT S.R.L.
IULIE/2023

BORDEROU

PIESE SCRISE

- **FOAIE DE CAPĂT**
- **COLECTIV DE ELABORARE**
- **BORDEROU**
- **MEMORIU**

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. EVOLUȚIA ZONEI
- 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULAȚIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- 3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
- 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

MEMORIU

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

OBIECT: Documentație de urbanism (P.U.D.) în vederea „CONSTRUIRE STATIE DE CARBURANTI CU PARCARE AUTO, DOUA HALE CU DESTINATIA DE SPATII DE DEPOZITARE SI PRODUCTIE SI IMPREJMUIRE TEREN”

Față de prevederile P.U.G. municipiul CRAIOVA aprobat cu H.C.L. nr. 23/2000, prelungit cu HCL NR. 543/2018, prin documentația de față se propune următoarea derogare:

- Reglementare urbanistica a amplasamentului aflat în zona mixta unitati industriale nereglementate urbanistic si functiuni complexe de interes public si servicii de interes general cu POT max=70% si CUT în functie de regimul de înaltime, dar nu mai mare de **4m**.
- Reglementarea terenului aflat partial în zona afectata de interdicție de construire cauzata de culoarul de protecție retea de utilitate publica
- Reglemntare prin detalieri, retragere fata de Axul DE 140 (str. Paul M.A. Bratanu) si amplasare constructie la 2m de proprietate pe latura de Nord-Est, cu respectarea prevederilor Codului Civil.
- De asemenea, documentația reglementează condițiile de realizare a unei statii de carburanti cu parcare auto, doua hale cu destinatia de spatii de depozitare si productie si imprejmuire teren, pe un teren în suprafata de 12646 mp, care face obiectul prezentei documentatii de urbanism PUD.

AMPLASAMENT: mun. Craiova, str. Paul M.A. Bratanu, nr. 1, în zona de Nord-Est a Municipiului Craiova), Jud. Dolj.

BENEFICIARI: Biltac Georgeta Geanina și Biltac Robert-Ștefanita.

PROIECTANT: CP BAMPROIECT S.R.L. str. Brazda lui Novac nr. 83, Craiova - Dolj

DATA ELABORĂRII: 06 / 2023

PROIECT NR.: **297 / 2023**

FAZA: PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D)

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) în vederea "construirii stație de carburanți cu parcare auto, două hale cu destinația de spații de depozitare și producție și împrejurimi teren", documentația de față propune detalierea condițiilor de construire a obiectivelor solicitate în Certificatul de Urbanism cu respectarea prevederilor PUG 2000 și a Codului civil.

- Regimul de înălțime în zonă este nereglementat conform PUG și RLU ale mun. Craiova.
- Stabilirea edificabilului în cadrul amplasamentului studiat în condițiile adaptării retragerii.
- Organizarea acces și realizarea alei și a spațiilor de parcare, condițiile de retragerii față de Drum și limitele laterale în contextul urban, în conformitate cu P.U.G. mun. Craiova aprobat cu H.C.L. nr. 23/2000.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Planul urbanistic general al Municipiului CRAIOVA (P.U.G.), aprobat cu H.C.L. nr. 23/2000 și Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.G.
- Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) aprobat cu H.G. nr. 525/1998, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 350/2002 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare
- Codul civil

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul este situat în intravilanul municipiului Craiova, într-o zonă mixtă de unități industriale, cu indicatori urbanistici nereglementați și funcțiuni complexe de interes public și servicii de interes general.

Conform prevederilor P.U.G – Mun. Craiova, aprobat prin Hotărârea nr. 23/30.01.2000 a Consiliului Local al municipiului Craiova pentru aprobarea documentației de urbanism "Plan Urbanistic General al municipiului Craiova și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia", amplasamentul este situat în zona mixtă - unități industriale cu indicatori urbanistici nereglementați și funcțiuni complexe de interes public și servicii de interes general.

Terenul este în cote majore plat, fiind favorabil construcțiilor și nu are alte elemente naturale valoroase care să justifice măsuri de valorificare și protejare.

Se poate menționa că zona este construibilă și nu ridică probleme geotehnice deosebite.

Următoarele activități sunt permise dacă nu produc dezagregamente la limita zonei de locuit și sunt protejate prin perdele vegetale: depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor pentru orice utilizări.

Se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică." (cf. CERTIFICATUL DE URBANISM nr.1044/13.06.2023 emis de Primăria Municipiului Craiova).

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Craiova, str. Paul M.A. Bratanu, nr.1, conform actului de proprietate și extrasului de carte funciară și este proprietatea privată a lui BILTAC ROBERT-STEFANITA și a lui BILTAC GEORGETA GEANINA.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce face obiectul prezentului P.U.D. se află în zona de Nord-Est a Municipiului Craiova, cu acces direct la șoseaua de centură Nord prin DE 145 (str. Paul M.A. Bratanu) .

Terenul ce face obiectul prezentului PUD este delimitat după cum urmează:

- La Nord - Est: Șoseaua de Centură Nord (DN.65-E79) și Nc. 226029
 - La Nord - Vest: proprietatea privată cu Nc.13881
 - La Sud - Est: DE 145 (str. Paul M.A. Bratanu)
 - La Sud - Vest: DE 140
- **Cea mai apropiată constructivă cu destinația de locuință față de construcțiile propuse prin prezentul proiect se situează la o distanță de ~ 446.61 m și la ~ 281,00 m față de limita de proprietate cea mai apropiată.**

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul pe care se afla amplasamentul este înclinat pe direcția NNE-SSV, fără probleme de stabilitate, cu mici denivelări locale de cca. ± 1,00 m față de cota terenului, legate de activitățile antropice anterioare. Nu există alte elemente valoroase ale cadrului natural.

2.4. CIRCULAȚIA

Terenul este adiacent Șoselei de Centură Nord (DN.65-E79), de unde se va asigura accesul carosabil și pietonal la imobil prin DE 145, str. Paul M.A. Bratanu, (direct dintr-o arteră de circulație publică). Astfel, parcela are asigurate condițiile de constructibilitate privind circulațiile și accesul, conform PUG.

Parcarea se va realiza prin platforme betonate, la nivelul terenului amenajat. Se vor asigura locuri de parcare pentru staționarea/parcarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul este situat în intravilanul municipiului Craiova, adiacent Șoselei de Centură Nord (DN.65-E79) și DE 145, str. Paul M.A. Bratanu, în prezent liber pentru construire.

Se propune „Elaborare PUD în vederea construirii **stație de carburanți cu parcare auto, două hale cu destinația de spații de depozitare și producție și împrejmuire teren**”, care va fi construită la 2 m de proprietate, cu respectarea prevederilor Codului civil, în vreme ce pe laturile de Vest, Est și Nord se va păstra retragerea impusă prin P.U.G., (respectându-se aliniamentul la 4.50 m față de axul str. Paul M.A. Bratanu (D145) și DE 140).

Clădirile noi se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele de proprietate laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6,00 m. Retragera față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6,00 m.

Nu se admite amplasarea pe fațadele laterale orientate spre alte UTR-uri (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m de la nivelul solului.

De asemenea, clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6,00 m.

Modificarea distanței față de latura de Nord-Vest nu afectează însorirea construcțiilor pe proprietățile învecinate, deoarece pe proprietățile învecinate nu se găsesc construcții.

Indicatorii urbanistici actuali și de construibilitate ai terenului sunt:

- P.O.T. existent = 0%
- C.U.T. existent = 0%

Regimul de înălțime actual: – zonă este nereglementat conform PUG și RLU ale mun. Craiova.

Indicatorii urbanistici de construibilitate ai terenului conform PUG sunt:

- P.O.T. = 70%
- C.U.T. = 4

Regimul de înălțime actual: P+2E

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Terenul se află într-o zonă care nu are toate utilitățile.

În zonă există rețea cu energie electrică

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racord la rețea de alimentare cu apă.

În zonă nu există rețea de alimentare cu Gaze

Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală incinta proprietății directionată la un bazin de retenție, până la mărirea capacității rețelei publice de canalizare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Următoarele obiective pot genera un impact de nivel redus asupra mediului:

Asigurarea utilităților în zona amplasamentului.

Zona este afectată de interdicție de construire, cauzată de culoarul de protecție al rețelei de utilitate publică.

Colectarea și neutralizarea apelor uzate.

Colectarea deșeurilor rezultate din activitățile propuse.

Terenul/Situl nu prezintă valori care necesită să fie protejate.

Riscurile naturale și antropice sunt minime.

2.8. OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Investiția este oportună și justificată prin propunerea de construire a unor noi clădiri, ceea ce va contribui la reabilitarea și dezvoltarea zonei în care este situat amplasamentul.

Elaborarea prezentului PUD este impusă de nereglementarea indicatorilor urbanistici actuali și de construibilitate al terenului aflat sub zona cu interdicție (parțială) de construire cauzată de culoarul de protecție al rețelei de utilitate publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Nu sunt necesare studii suplimentare de fundamentare a investiției în afara de cele care sunt solicitate prin Certificatul de Urbanism: studiu geotehnic a terenului, avize și acorduri

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform PUG Mun. Craiova, amplasamentul studiat este situat pe un teren intravilan care se află situat în zona cu funcțiuni mixte - unitati industriale, cu indicatori urbanistici nereglementati si funcțiuni complexe de interes public si servicii de interes general, cuprinzând activități productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți, cu următoarele activități permise:

- parcaje la sol și multietajate,
- spații libere și pietonale,
- spații plantate – fașii de protecție,
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;

și cu următoarele activități permise cu condiționări – dacă nu produc dezagregamente la limita zonei de locuit și sunt protejate prin perdele vegetale:

- depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor pentru orice utilizări, ținându-se seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică

PUG prevede asigurarea „cu spații de parcare, amenajări peisagistice, mobilier urban care să confere un aspect atractiv și reprezentativ din punctul de vedere al prestigiului”.

De asemenea, prin PUD/PUG sunt stabilite și următoarele condiții de conformare a clădirilor: *„Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.”*

Se propune prin prezentul PUD o dezvoltare compatibilă cu prevederile PUG, solicitându-se derogări referitoare strict la amplasarea obiectivului pe terenul în cauză, obținut prin construire stație de carburanți cu parcare auto, doua hale cu destinația de spații de depozitare și producție și împrejmuire teren, cu respectarea tuturor celorlalte prevederi preluate ca atare din PUG referitoare la conformarea și amenajarea obligatorie, corespunzătoare activităților propuse.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul este în cote majore plat și nu are elemente naturale valoroase care să justifice măsuri de valorificare.

Zona este construibilă și nu ridică probleme geotehnice deosebite.

În conformitate cu prevederile PUG, *„spațiile verzi vor reprezenta minimum 20% din suprafața incintelor și se vor orienta obligatoriu spre vecinătatea protejată”.*

Se vor identifica, proteja și păstra, în timpul executării construcțiilor, arborii importanți existenți cu înălțimea de peste 4,00 m și diametrul tulpinii de peste 15,00 cm. Pentru fiecare arbore tăiat se vor planta alți 10 arbori în perimetrul spațiilor publice plantate, situate în proximitatea amplasamentului studiat.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori, în conformitate cu prevederile RGU.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori la fiecare 100,00 mp².

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Artera de circulație principală în zonă este Centura de Nord (DN.65-E79), accesul auto și pietonal este din str. Paul M.A. Bratanu (D145).

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi prevăzute cu două benzi de circulație de 9.00 m lățime, acestea asigurând accesul auto și pietonal pentru salubritate și I.S.U.

Totodată în incintă vor fi asigurate circulațiile auto și pietonale precum și locurile de parcare corespunzătoare funcțiunii propuse.

Nu este prevăzută modernizarea acestei artere în PUG mun. CRAIOVA.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Conform P.U.G., amplasamentul este situat în zona mixta - unitati industriale si functiuni complexe de interes public si servicii de interes general.

Funcțiunea propusă prin P.U.D. nu schimbă funcțiunea reglementată prin PUG și anume de servicii, subzona de producție și depozitare compatibilă cu (funcțiunea actuală și propusă) funcțiuni complexe de interes public și servicii de interes general – zona construcțiilor cuprinzând activități productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți, cu următoarele activități permise:

- parcaje la sol și multietajate,
- spații libere și pietonale,
- spații plantate – fâșii de protecție,
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;

și cu următoarele activități permise cu condiționări – dacă nu produc dezagremente la limita zonei de locuit și sunt protejate prin perdele vegetale:

- depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor pentru orice utilizări, ținându-se seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

În conformitate cu prevederile PUG/RGU, care se mențin, se prevede asigurarea spațiilor de parcare necesare funcțiunii, amenajărilor peisagistice impuse prin PUG/RGU, mobilierului urban care să confere un aspect atractiv și reprezentativ.

De asemenea, tot în conformitate cu prevederile PUG/RGU sunt preluate și următoarele condiții de proiectare/conformare a clădirilor:

- „Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

- Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.”

Se recomandă folosirea unor finisaje adecvate, pe cât posibil naturale și de calitate. Se recomandă evitarea contrastelor stilistice și/sau cromatice cu construcțiile învecinate și a materialelor strălucitoare pentru finisajele exterioare. Se interzice folosirea la exterior a placajelor sau altor elemente destinate finisajelor interioare (materiale ceramice pentru interior: faianță, gresie; materiale plastice: plăci, lambriuri etc.).

Se recomandă folosirea unor piese de mobilier (ferme, jardiniere, bănci, suporturi pentru biciclete, scrumiere/coșuri de gunoi, corpuri de iluminat etc.) din materiale și în culori armonizate cu cele ale finisajelor exterioare ale construcțiilor propuse/împrejmuirii către artera de circulație publică și pe cât posibil într-un stil apropiat cu al acestora.

Zona studiată în P.U.D. are o suprafață de 14086,00 mp (din acte), din care terenul care face obiectul prezentelor reglementări are o suprafață de 12646,00 mp (din masuratori).

Pentru terenul care a generat această documentație de urbanism, bilanțul teritorial a terenului în suprafață de 12646,00 mp se prezintă în felul următor:

BILANȚ TERITORIAL SITUATIE EXISTENTA				
ZONIFICARE	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAF. (mp)	SUPRAF. %	SUPRAF. (mp)	SUPRAF. %
Teren Industrial	12646.00	100,00%	1179.88	9,33%
Circulatii	0.00	0,00%	3706.86	29,31%
Spatiu Verde neamenajat	0.00	0,00%	7569,79	59,86%
Administratie si Comert	0.00	0,00%	189.47	1,50%
TOTAL BILANȚ TERITORIAL	12646.00	0,00%	12646.00	100,00%

În interiorul incintei se vor prevedea locuri de parcare rezolvate pe platformă betonată la nivelul terenului amenajat, conform R.G.U. și Certificatului de Urbanism.

Regimul maxim de înălțime stabilit prin prezenta documentație PUD este P+1E și înălțimea maximă de 12,00 m (cu excepția accentelor utilajelor; înălțimea maximă la coamă 15,00 m).

Indicatorii urbanistici maximi stabiliți prin PUD pentru amplasamentul studiat sunt:

P.O.T. max propus = 11,07 %

C.U.T. max propus = 0.11 .

Alinierea clădirilor propuse respectă cerința din Certificatul de Urbanism și alinierea clădirii existente, retragerile laterale vor fi de minim 6,00 m, iar retragerea față de frontul de lot de 12.00 m, latura de Nord-Est a proprietății se propune (menține din PUG), de asemenea, retragerea de 6,00 m.

Pe latura de Nord-Vest construcția propusă se va realiza la 2 m fata de limita de proprietate, conform C.U. și planuri anexe, cu respectarea Codului civil.

Împrejmuirea terenului va fi de maxim 1,80 m înălțime la stradă, din grilaj. Înălțimea pe celelalte laturi va fi de 2,70m, împrejmuirea va fi opacă, cu posibilitate de completare (semi) transparentă de maxim 0,50 înălțime, executată din plasă, grilaj sau plăci de policarbonat etc. (total 2,70 m înălțime, din care obligatoriu maximum 2,20 m opac).

La proiectarea împrejmuirii, se recomandă urmărirea armonizarea cu stilul, materialele și culorile construcțiilor propuse în cadrul investiției și încadrarea, pe cât posibil, în contextul local.

Limita de retragere pe latura de N-E (construire la 2 m fata de limita de proprietate), cu respectarea retragerilor față de aliniamentul străzii, respectându-se aliniamentul la 4.50 m fata de axul str. Paul M.A. Bratasanu (D145) si DE 140, respectiv a celorlalte retrageri fata de Centură Nord (DN.65-E79)- existent și propus prin PUG - si a condițiilor impuse prin **CERTIFICATUL DE URBANISM NR.1044/13.06.2023**, emis de Primăria Municipiului Craiova.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Prin zona trec rețele de distribuție pentru:

- *Alimentarea cu energie electrică* – clădirea va fi alimentată cu energie electrică de la rețeaua existentă în zona prin intermediul unui tablou electric general.
- *Alimentarea cu apă* - se face prin racord la rețeaua existentă în zona
- *Evacuarea apelor uzate menajere* - se face prin racord la o fosa septica vidanjabila amplasata in incinta la minim 10 m fata de constructiile propuse
- *Încălzirea spațiilor* - se va face printr-o centrala termica cu tiraj forțat pentru furnizare agent termic pentru încălzire și preparare apă caldă menajeră – combustibil gaze natural
- *Instalații de ventilație* imobilul propus nu este prevăzut cu instalație de ventilație, aerisirea spațiilor făcându-se natural prin ușile și ferestrele mobile ale clădirii

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Lucrările care urmează a se executa constau în realizarea construirii stație de carburanți cu parcare auto, doua hale cu destinația de spații de depozitare și producție și împrejmuire teren

Investiția propusă nu produce surse de poluare și propune creșterea calității spațiilor verzi, finisajelor și mobilierului urban în zona și dezvoltarea zonei destinate unități industriale conform prevederilor P.U.G – Mun. Craiova, aprobat prin HCL nr. 23/30.01.2000, pentru aprobarea Plan Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, amplasamentul este situat în zona mixta - unități industriale cu indicatori urbanistici nereglementați și funcțiuni complexe de interes public și servicii de interes general.

Acest obiectiv realizat în mediu privat se înscrie în seria măsurilor pe care municipalitatea le va întreprinde în scopul reducerii poluării și creșterii calității vieții cetățenilor prin investiția propusă

Prin urmare, impactul asupra mediului nu poate fi decât pozitiv, prin ridicarea calității mediului și implicit al nivelului de confort al comunității locale.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenul este în proprietatea privată a lui BILTAC ROBERT STEFANITA și BILTAC GEORGETA GEANINA și nu este afectat de obiective de utilitate publică conform certificatul de urbanism nr. 1044/13.06.2023.

Funcțiunea existentă și propusă este de producție, depozitare și servicii.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Terenul se află în intravilanul mun. Craiova, în subzona de producție și depozitare, compatibilă cu funcțiunile adiacente, cuprinzând activități productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare, la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți.

Prin Certificatul de urbanism nr.1044/13.06.2023, emis de Primăria Municipiului Craiova, se stabilesc condițiile pentru elaborare PUD, prin realizarea "construirii stație de carburanți cu parcare auto, doua hale cu destinația de spații de depozitare și producție și împrejmuire teren".

Prezenta documentație de urbanism stabilește condițiile de realizare a investiției în conformitate cu cerințele Certificatului de urbanism, evidențiind reglementările care au fost preluate din PUG municipiul Craiova și menținute (funcțiune, activități permise, condiții de amplasare și conformare a construcțiilor și împrejurii, asigurarea acceselor și locurilor de parcare, alimentarea cu utilități și asigurarea canalizării) precum și derogările solicitate referitoare la retragerile construcțiilor față de limitele de proprietate și formulează unele recomandări de detaliu privind proiectarea propriu-zisă a clădirilor.

Indicatorii de construibilitate ai terenului propuși sunt cei stabiliți prin PUG, în care investiția se încadrează și anume:

P.O.T. max propus = 70.00 %

C.U.T. max propus = 4 .

Arh. Al. Rashjawi Mohammad

