

AVIZ DE OPORTUNITATE

INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU: DESFIINȚARE CONSTRUCȚII
EXISTENTE CORP C1 (FOST CORP C275 CF 211948), C3 (FOST CORP C192 CF
213016) ȘI ÎMPREJMUIRE, CONSTRUIRE IMOBIL HOTEL & WELLNESS ȘI
BRANSAMENTE UTILITĂȚI

Titlu proiect

**ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU:
DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE
CORP C1 (FOST CORP C275 CF 211948), CORP C3 (FOST
CORP C192 CF 213016) ȘI ÎMPREJMUIRE, CONSTRUIRE
IMOBIL HOTEL &WELLNESS, ÎMPREJMUIRE ȘI
BRANSAMENTE UTILITĂȚI**

Amplasament

jud.Dolj, loc. Craiova, Str. Calea București, nr.80, 144

Inițiator

SC Electroputere SRL pentru ARISENIA SRL

Elaborator

S.C. Studio T Arhitect S.R.L.

Mun. Sibiu, str. Dealului nr. 31

mobil: 0783 161 241

Specialitatea

URBANISM

Faza

AVIZ DE OPORTUNITATE

Proiect nr.

0924

Data

03/2024

BORDEROU

PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPĂT
- BORDEROU
- MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV
- CERTIFICAT DE URBANISM
- EXTRAS CF NR

PIESE DESENATE

- U01 – ÎNCADRARE IN ZONĂ
- U02 – PLAN TOPOGRAFIC/CADASTRAL
- U03 – SITUAȚIA EXISTENTĂ
- U04 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE
- U05 – POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICĂ

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

I. Date de recunoaștere a documentației

Denumire proiect: ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU: DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE
CORP C1 (FOST CORP C275 CF 211948), C3 (FOST CORP C192 CF 213016) ȘI
ÎMPREJMUIRE, CONSTRUIRE IMOBIL HOTEL & WELLNESS ȘI BRANSAMENTE UTILITĂȚI
Jud. Dolj, loc. Craiova, Str. Calea București nr. 80, 144

Proiect nr.: 0924
Inițiatori: SC ELECTROPUTERE SRL pentru ARISENIA SRL
Elaborator: S.C. Studio T Arhitect S.R.L.
Data elaborării: martie 2024

II. Prezentarea investiției/operațiunii propuse

Operațiunea propusă urmărește stabilirea reglementărilor urbanistice în vederea construirii unui imobil de turism și spații servicii pe amplasamentul studiat care este format din imobilul cu CF nr. 213016, CF nr.211948, CF nr. 254688, CF nr. 254720 Craiova cu implicații directe asupra imobilelor cu CF NR 211948 CORP C1 (FOST CORP C275), CF nr. 213016 CORP C3 (FOST CORP C192), prin demolarea clădirilor existente și reconfigurarea circulațiilor și propunerea unei parcări pe imobilul cu CF NR 254688. Se notează promisiunea de vânzare-cumpărare, între promitentă vânzătoare și promitentă cumpărătoare WEST WING RETAIL AND OFFICE 2 SRL, cu privire la imobilul de sub A1 pt. suma de 2.434.208 Euro, dreptul de preempțiune în fav. preemtorului WEST WING RETAIL AND OFFICE 2 SRL, se notează obligația de a nu face un contract de schimb în fav. WEST WING RETAIL AND OFFICE 2 SRL, se notează interdicții conf. extrase CF 213016, 254720 /2024.

Terenul care generează planul urbanistic zonal este liber de orice sarcini conform certificat de urbanism cu nr. 387 din 01.03.2024 anexat.

Elaborarea documentației de urbanism tip plan urbanistic zonal necesară în acest scop se va realiza pe baza certificatului de urbanism nr. 387 din 01. 03. 2024, eliberat de Primăria Municipiului

Craiova. Conform acestuia, terenul studiat, cu o suprafață măsurată de 80663 mp, este localizat în intravilanul orașului Craiova, proprietate a SC ELECTROPUTERE SRL, conform extrase CF nr.213016, CF nr.211948, CF nr.254688, CF nr. 254720/2024.

DESCRIEREA PROIECTULUI

Proiectul propune construirea unui imobil cu funcțiunea de turism și spații aferente serviciilor de turism, cu un regim de înălțime de S/D+P+8E+R. Demisolul va avea destinația de spații tehnice, bucătărie, depozitare, o parte din zona de SPA & Wellness și se vor amenaja și parcaje auto pentru a crește suprafața spațiilor verzi și a evita mineralizarea excesivă pentru amenajarea numărului de parcare necesare exclusiv la sol.

Nivelul parterului va fi ocupat cu spații comune, spații servicii, alimentație publică, orientate spre cadrul natural, pentru punerea în valoare a amplasamentului studiat. De asemenea, se propune zona de bazine cu plaja privată cu sezlonguri orientate spre nord-vest. Parterul va fi ocupat cu zona de recepție, lobby, bar și zona de SPA & Wellness, restaurant cu zona de bucatarie și depozitare, săli de conferință/evenimente, săli de sedințe/meeting, fitness.

Etajele superioare vor avea spații de cazare. Din același principiu de evidențiere a cadrului natural, se propun balcoane pe toate laturile imobilului.

Pe teren se propune construirea unei terase pentru sala de evenimente și restaurant, circulații pietonale, spații verzi, parcaje auto neacoperite. De asemenea se propune amenajare unor grădini în jurul imobilului propus. Motivul principal pentru amenajarea acestei grădini este de a contracara impactul negativ al mediului industrial asupra calității aerului și a mediului înconjurător. Zona industrială în care se află imobilul propus este cunoscută pentru lipsa spațiilor verzi, care sunt esențiale pentru sănătatea și bunăstarea comunității. Prin integrarea unei grădini în cadrul imobilului, ne propunem să aducem un element de echilibru și să contribuim la reducerea poluării și a impactului negativ al industriei asupra mediului.

Accesul principal carosabil se va face din drumul de acces pe partea estică a imobilului fiind accesat din Bulevardul Decebal. Din punct de vedere al circulațiilor propuse, se prevede un drum de acces

de 6.00 m care deservește proprietățile din partea de est a zonei reglementate, dar și accesul în parcare propusă pe imobilul cu CF nr 254688.

Imobilul propus va avea un regim de înălțime de S/D+P+8E+R. În interiorul parcelei studiate se propun două accesuri carosabile, unul spre parcare de la demisol și altul spre zona de acces în clădirea propusă, cât și a sălii de evenimente, efectuat printr-o conformare circulară pentru facilitarea întoarcerii autovehiculelor. Din punct de vedere structural, clădirea va avea o structură de cadre și diafragme din beton armat, zidărie neportantă la pereții exteriori și interiori. Anvelopanta va fi realizată cu elemente de fațadă ventilată cu materiale și culori care nu ies în evidență și nu sunt stridente.

Amplasarea viitoarelor construcții va ține cont de suprafața maximă edificabilă propusă rezultată prin retragerea față de limitele laterale ale parcelelor studiate fiind de minim 5,00 m, retragere față de limita posterioară jumătate din înălțime sau minim 10,00 m și o retragere față de aliniament de minim 10,00 m, dar nu mai mult de 20 m, care asigură parcare autoturismelor în afara aleii carosabile propuse.

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 4,0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

Etajul retras (R) este nivelul ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (netretras)

Asigurarea locurilor de parcare necesare proiectului se va realiza în interiorul parcelei studiate și propuse spre amenajare. Se propune 50% locuri de parcare pentru hotelurile cu 5 stele și 40% pentru hotelurile cu 4 stele

III. Indicatori propuși

Investiția propusă urmărește creșterea indicatorilor urbanistici stabiliți prin PUG aprobat cu HCL nr. 23/2000 cu valabilitate prelungită prin HCL nr 554/2023. Astfel, se propune o subzonă pentru servicii de tip turistic cu un procent de ocupare a terenului de maxim **45%** și un coeficient de utilizare a terenului de maxim **4,00** pentru un regim de înălțime maxim admis de **S/D+P+8E+R** și o înălțime maximă de **40 m**

măsurată la atic din cota terenului amenajat. Stabilirea indicatorilor urbanistici a fost realizată prin studiul vecinătăților, dar și a documentațiilor urbanistice aferente zonelor adiacente, precum PUG Craiova pe zona opusă spațiului analizat, unde este o zonă mixtă de instituții publice și servicii – continuând construcții administrative, de cult, de cultura, pentru învățământ, sănătate, financiar-bancare, turism, comerciale, amenajări sportive zonă cu regim variabil cu regim de înălțime de la P la P+10 cu indicatorii urbanistici: POT=70% și CUT=4.

Din punct de vedere al retragerilor pentru stabilirea suprafeței maxime edificabile se propune o retragere minimă de la aliniament de minim 10m și maxim 20 m. Retragerile față de limitele laterale sunt de minim 5 m iar față de limita posterioară este de jumătate din înălțimea măsurată din atic dar nu mai puțin de 10 m.

Bilanț teritorial

BILANȚ TERITORIAL GENERAL - ZONA REGLEMENTATĂ				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TEREN LIBER INTRAVILAN (ARABIL)	6410.0	100.0	0.0	0.0
SUPRAFAȚĂ MAXIMĂ EDIFICABILĂ	0.0	0.0	2884.5	45,0
SPAȚII VERZI AMENAJATE ÎN INTERIORUL PARCELELOR	0.0	0.0	1602.5	25.0
CIRCULAȚII PRIVATE PIETONALE/CAROSABILE ÎN INTERIORUL PARCELELOR	0.0	0.0	1923.0	30.0
TOTAL	6410.0	100.0	6410.0	100.0

MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII ÎN ZONĂ

Se va asigura posibilitatea dezvoltării funcțiilor turistice, locuire sezonieră, case de vacanță, construcții cu scop turistic (hotel, hotel de apartamente, vilă turistică, pensiune turistică, cabană), dar și a funcțiilor complementare precum alimentație publică, parcaje, spații verzi de relaxare și loisir, pavilioane băi amenajate în clădirile destinate cazării.

Organizarea spațială a imobilului este influențată de punctele cardinale, de vegetație și de caracteristicile reliefului. Se pune accent pe valorificarea cadrului natural și armonizarea acestuia cu

amplasamentul propus, astfel având în vedere declivitatea terenului studiat. Fiind amplasat într-o zonă industrială înălțimea maximă a construcției nu va fi percepută agresivă din orice punct este privită.

EXTRAS PUG CRAIOVA



IV. Modul de integrare a investiției/operațiunii în zonă

Profilul terenului și poziția în imediata apropiere a altor dezvoltări imobiliare de tip construcții de locuințe colective, sau spații comerciale de tip Mall favorizează implementarea proiectului propus, fiind susținută de poziția ce îi oferă o accesibilitate ridicată și facilă la acestea.

Propunerea se integrează în zonă, respectând tendințele actuale de dezvoltare, vis-a-vis de zona studiată se află alte imobile executate sau în curs de execuție.

Zona este pretabilă pentru asemenea funcțiuni, fiind situată în intravilan și având o accesibilitate ridicată

V. Dezvoltarea echipării edilitare

Rețele electrice și de telecomunicații

Energia electrică se va asigura prin branșamnte la rețeaua electrică de tensiune existentă în zonă. Introducerea rețelei de telefonie în zonă se va face prin extinderea rețelei existente.

Alimentarea cu apă și canalizare

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

Salubritate

Se propune amenajarea unor spații pentru amplasarea de euro-pubele pentru fiecare apartament/locuința individuală.

VI. Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință și la nivelul localității

Intervenția propusă duce la dezvoltarea cu consecințe pozitive la nivel urbanistic și social, prin promovarea caracterului turistic, amplasamentul fiind situat într-o zonă cu un potențial mare de dezvoltare turistică, beneficiind de proximitatea cadrului natural bogat al zonei, devenind astfel un centru polarizator oferind servicii de turism.

Din punct de vedere economic, investiția ar aduce beneficii directe comunității direct prin taxele pe imobile, determinându-se astfel creșterea veniturilor la bugetul local.

Din punct de vedere social, se vor crea locuri de muncă încă din faza de realizare a investiției, dar și după finalizarea acesteia, aceasta fiind o premisă pentru creșterea veniturilor populației rezidente în Craiova sau în localitățile din imediata proximitate.

Alte beneficii aduse zonei studiate: îmbunătățirea vizuala a zonei industriale

VII. Categoriile de costuri

1. Costuri suportate de investitorii private

Investitorii privați vor asigura pe cheltuiala proprie edificarea construcțiilor în condițiile stabilite prin documentația de urbanism propusă, racordarea construcțiilor la rețelele tehnico-edilitare, accesele la drumurile publice și lucrări de refacere necesare în urma intervențiilor în domeniul public, precum și alte lucrări stabilite de comun acord cu autoritatea publică locală.

2. Costuri ce cad în sarcina autorității publice locale

Nu este cazul.

VIII. Concluzii

PUNCT DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUȚIEI

Realizarea investiției propuse prin acest proiect se încadrează în viitorul caracterul zonei studiate, contribuind la o dezvoltare accelerată economică în concordanță cu condițiile actuale referitoare la cererea spațiilor de cazare.

În concluzie, considerăm că investiția descrisă este benefică zonei, nu agresează mediul și se înscrie în tendințele de dezvoltare actuale ale zonei.



Elaborat,
 Arh.urb. Emil A.Crișan



arh. Șerban TOMIȚA