

EXPERT DESIGN - BAM s.r.l.

ARHITECTURA, URBANISM, PEISAGISTICA, CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE

J/16/1712/2005, C.U.I. RO17890272, Str.Brazda lui Novac, nr.83, Bl.C8b, Sc.1, Ap.2, Craiova, Jud. Dolj,

CONT:RO72 BACX 0000 0007 5513 5000 / UNICREDIT CRAIOVA-DOLJ

E-mail: bamproconstruct@yahoo.com , expertdesign10@yahoo.com

Tel/Fax. 0351- 807 432; Mobil.0741 233 084

DENUMIRE PROIECT : **P.U.Z. pentru CONSTRUIRE IMOBIL
D+P+2+4+5_R+6_R+M CU DESTINAȚIA DE
LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII,
COMERCIALE LA PARTER (PARȚIAL) ȘI
PARCARE LA DEMISOL**

Mun. Craiova, Mun. CRAIOVA, Str.Dr.N. IONESCU SISEȘTI,
Nr. 1A, jud. Dolj

PROIECT : **Nr. 112/ 2017**

BENEFICIAR: **GEANTĂ CRISTIAN GELU**

Craiova, ale. 1, Primaverii, nr.49, jud. Dolj

PROIECTANT : **S.C. EXPERT DESIGN BAM S.R.L**

Mun. Craiova, str.Brazda lui Novac, nr. 83, Bl. C8b, Sc. 1,
Ap. 2, jud. Dolj

FAZA : **P.U.Z.**

PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z.

MEMORIU TEHNIC GENERAL

1. DATE GENERALE

1.1. Obiect : **SE PROPUNE SCHIMBAREA FUNCȚIUNII SI DESTINAȚIA A TERENULUI DIN (CURTI CONSTRUCTII), FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL IN (CURTI CONSTRUCTII), “LOCUIȚE COLECTIVE D+P+2+4+5_R+6_R+M ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.**

1.2. Amplasament : **Mun. Craiova, Mun. CRAIOVA, Str.Dr.N. IONESCU SISEȘTI, Nr. 1A, jud. Dolj**

1.3 Beneficiar: **GEANTĂ CRISTIAN GELU**

Craiova, ale. 1, Primaverii, nr.49, jud. Dolj

1.4 Proiectant: **S.C. EXPERT DESIGN BAM S.R.L.**

mun. Craiova, str. BRAZDA LUI NOVAC, nr. 83, BL. C8b,
SC. 1, AP.2, Jud. Dolj

1.5 Faza: **P.U.Z**

PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z.

2. FUNCȚIUNI, CAPACITATI

La solicitarea beneficiarului SE PROPUNE SCHIMBAREA FUNCȚIUNII SI DESTINAȚIA A TERENULUI DIN (CURTI CONSTRUCTII), FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL IN (CURTI CONSTRUCTII), "LOCUINȚE COLECTIVE D+P+2+4+5_R+6_R+M ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.

3. REGIMUL JURIDIC

3.1 Parcela de teren

Parcela de teren ce face obiectul documentație de P.U.Z. aparține în exclusivitate proprietarului GEANTĂ CRISTIAN GELU ȘI SPÂNU FLOREA, conform actului de proprietate. Nr. Cadastral 22477.

Terenul este delimitat de:

- La N: ȘCOALA GENERALĂ NR. 36, GH. BIBESCU
- La E: STR. DR. N. IONESCU SISEȘTI
- La S: ALEE DE ACCES ȘI BL.I 46
- La V: ALEE DE ACCES ȘI BL.I 47

În prezent, parcela mai sus menționată, având o suprafață de 1.663,00 m² din actele de proprietate este liberă de construcții (curti constructii), **funcțiuni complexe de interes public și servicii de interes general**

4. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului - curti constructii.

Terenul are destinatia conform PUG - „**funcțiuni complexe de interes public și servicii de interes general), cu regim de înălțime P+4**”.

Terenul este în cote majore plat, fiind favorabil construcțiilor.

Nu există elemente valoroase ale cadrului natural.

Amplasamentul se află într-o zonă echipată cu:

- rețea alimentare apă;
- rețea canalizare;
- rețea distribuție energie electrică;
- rețea distribuție gaze naturale;
- rețea telecomunicații;

- rețea de termoficare;
- rețea iluminat public stradal (Luxten).

Acestea vor putea furniza brânșamentele necesare viitoarei funcțiuni.

5. REGIMUL TEHNIC

Zona studiată are o suprafață de 24628,00 m² din care:

Zona care a generat P.U.Z. are o suprafață de 1.663,00 m² din care:

- Suprafața construită: 770,00 m²;
- Circulații carosabile și pietonale, locuri de parcare: 8730,00 m²;
- Spații verzi: 5225,00 m²;

Locurile de parcare se vor realiza la demisolul clădirii și în incinta proprietății, conform prevederilor R.G.U. și HCL nr. 271/2008;

Regimul maxim de înălțime propus va fi D+P+4+5_R+6_R+M.

Aliniamentul și limita de aliniere a construcțiilor se păstrează conform PUG și a regulamentului local de urbanism RLU a Mun. CRAIOVA, aprobat cu HCL nr. 23/2000 - 479/2015.

- la 8.00 m față de ax str. DR. N. IONESCU SISEȘTI;

Indicii urbanistici și de construibilitate ai terenului, conform PUG aprobat cu HCL nr. 23/2000 - 479/2015, sunt:

P.O.T._{max} existent = 70%

C.U.T._{max} = 4

Indicii urbanistici propuși pentru amplasamentul studiat sunt:

P.O.T._{max} = 46,50%;

C.U.T._{max} = 3,50

Regimul maxim de înălțime propus va fi D+P+4+5_R+6_R+M.

BILANȚ TERITORIAL

ZONIFICARE		EXISTENT		PROPUS	
		SUPRAF. (mp)	SUPRAF. %	SUPRAF. (mp)	SUPRAF. %
IS	Zone de institutii publice si servicii avand urmatoare subzone de functionare	8623.00	35,01%	6960.00	28,26%
	IS 2 - subzona institutii de invatamant	6960.00	28,26%	6960.00	28,26%
	IS 5 - subzona comert si prestari servicii pentru populatie	1663.00	6,75%	-	-
L	Zona de locuire (BLOCURI)	1950.00	7,92%	3613.00	14,67%
SP	Zona de spatii verzi si amenajate, turism, agrement si sport, avand urmatoarele subzone functionale	5225.00	21,22%	5225.00	21,22%
	P - subzona spatiilor verzi plantate (parcuri, scuaruri, gradini publice, plantatii de aliniament, plantatii de protectie)	1225.00	4,97%	1225.00	4,97%
	S - subzona agrement (sport-turism, locuri de joaca pentru copii)	4000.00	16,25%	4000.00	16,25%
C	Zona cai de comunicatie	8730.00	35,45%	8730.00	35,45%
GC	Zona gospodarie comunala (cimitir)	100.00	0,40%	100.00	0,40%
	GC 1 - subzona platforme gospodaresti (precolectare deseuri menajere)	100.00	0,40%	100.00	0,40%
TOTAL BILANȚ TERITORIAL		24628.00	100,00%	24628.00	100,00%

6. SURSE DE POLUANȚI ȘI PROTECȚIA FACTORILOR DE MEDIU :

1. Protecția calității apelor

- Prin lucrările propuse nu se afectează calitatea apelor subterane sau de suprafață. Realizarea investiției are efecte benefice, deoarece se vor moderniza rețelele din zona.

2. Protecția aerului

- lucrările propuse se vor efectua cu firme specializate și atestate pentru lucrările de construcții și vor respecta normele și legislația în domeniu. nu este necesară nici o măsură specială deoarece construcție propusă este de locuie cu regim de înălțime D+ P+4-5_R+6_R +M.
- Din activitatea desfășurată nu sînt noxe care să se disperseze în aer.

3. Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor se va realiza prin respectarea orelor de liniște și odihnă în timpul efectuării construcției.

- Investiția propusă pentru avizare nu crează surse de zgomot, **“SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ȘI DESTINAȚIA A TERENULUI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE**

COLECTIVE D+P+2+4+5_R+6_R+M ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, teritoriu în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale;

4. Protecția împotriva radiațiilor Nu este cazul.

5. Protecția solului și subsolului Nu este cazul.

6. Protecția ecosistemelor

- Lucrările propuse nu afectează negativ ecosistemele din zonă.

7. Protecția așezărilor umane - funcțiunile propuse este de locuit compatibilă cu zone existente, în timpul realizării investiției se vor respecta condițiile din avize și a autorizației de construire eliberată din primăria mun. Craiova

8. Gospodărirea deșeurilor

- Din activitatea desfășurată nu vor rezulta deșeuri tehnologice, deoarece materialele folosite în construcții sunt, cărămida, betonul, armăturile, mortarul pentru tencuiele, tâmplăria, țeava de polietilenă, tuburile de beton, etc se vor transporta la depozitul de deșeuri al municipiului Craiova conform condiției din aviz (contract). Pentru investiția propusă există o platformă în zonă, de dimensiuni suficiente să adaposteașcă 3 containere pentru selectare diferențiată, prezentată în planșa de reglementări.

9. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase Nu este cazul

10. Gestiunea substanțelor toxice și periculoase: Nu este cazul.

11. Gestiunea ambalajelor: Nu este cazul.

12. Încadrarea în planurile de urbanism și amenajare teritorială:

Obiectivul propus este amplasat în intravilanul mun. Craiova în zona S-V de zonă centrală a municipiului, cu funcțiuni complexe de interes public și servicii de interes general), cu regim de înălțime P+4.

13. Respectarea prevederilor convențiilor internaționale la care România a aderat:

Construcția respectă prevederile internaționale la care România a aderat.

Executantul lucrării va încheia un contract de depozitare moloz / pământ la rampa ecologică a orașului cu serviciul de salubritate.

• **Circulația pietonilor și auto**

- accesul auto și pietonal din str. DR. N. IONESCU SISEȘTI, din partea de Nord și Alee de acces bl. I 46, alee de acces bl. I 47

- Nu se propune o intervenție majoră asupra circulației din zonă.

- Lucrările la Obiectivul propus și organizarea de santer vor respecta programul de fază (etape) din documentație și organizarea de santer

ÎNTOCMIT,

ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI