

Pr. Nr.	03/2015
Faza:	Plan Urbanistic Zonal
Titlu:	PUZ Construire locuință și birouri P+1 și împrejmuire teren
VOLUMUL 1	MEMORIU TEHNIC - ACORD INTEGRAT DE MEDIU
Beneficiar:	Păunică Olimpian
Proiectant:	Bogdan Niță Biroul Individual de Arhitectură
Șef proiect:	Master Urb.-Peis. Răscol Mihail Cristian
Exemplar:	1

Cuprins

I. Date generale

1. Date de recunoaștere a documentației;
2. Obiectul lucrării.

II. Necesitatea și oportunitatea planului

1. Opțiuni ale populației;
2. Punct de vedere al administrație locale.

III. Descrierea situației existente

3. Încadrarea în localitate;
4. Elemente ale cadrului natural;
5. Circulația;
6. Ocuparea terenurilor;
7. Echiparea edilitară.

IV. Disfuncționalități

V. Propuneri de dezvoltare urbanistică

1. Valorificarea cadrului natural;
2. Modernizarea circulației;
3. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici;
4. Dezvoltarea echipării edilitare;
5. Protecția mediului;

VI. Obiective de utilitate publică

VII. Relația cu alte planuri și programe

1. Studii și proiecte elaborate anterior;
2. Studii de fundamentare elaborate concomitent.

VIII. Prescripții și recomandări

I. DATE GENERALE

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea obiectivului: P.U.Z. – „Construire locuință și birouri P+1 și împrejmuire teren”
- Beneficiar: Păunică Olimpian
- Amplasament: Strada Amaradia, nr. 80, Mun. Craiova, jud. Dolj
- Elaboratorul proiectului: Bogdan Niță Birou Individual de Arhitectură
- Data elaborării: 04.2015

2. Obiectul lucrării:

În urma analizei situației existente prin prezenta lucrare se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal ce are următoarele obiective:

- schimbarea funcțiunii din P.U.G de zona verde, zonă de parcuri, recreere, turism, cu interdicție de construire temporară până la aprobarea proiectului de extindere/ străpungerea unei artere;
- realizarea regulamentului local de urbanism împreună cu stabilirea permisivităților și restricțiilor de construire pentru această zonă.

II. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA PLANULUI

1. Opțiuni ale populației

Proprietarul terenului care formează zona ce a generat P.U.Z. dorește construirea a două locuințe și a unui sediu de birouri compatibil cu Serviciul Public Comunitar Regim Permise de Conducere, Înmatriculare Vehicule, și Eliberarea și Evidența Pașapoartelor Simple Dolj, aflate în imediata apropiere.

2. Punct de vedere al administrației locale

Principala funcțiune prezentă în zona studiată este, conform P.U.G.-ului în vigoare, este: *zonă verde, zonă de parcuri, recreere, turism, cu interdicție de construire temporară până la aprobarea proiectului de extindere/ străpungerea unei artere.*

Zona studiată cât și cea care a generat P.U.Z nu prezintă construcții, terenul fiind ocupat cu vegetație crescută în cea mai mare parte spontan.

Administrația locală este de acord cu schimbarea funcțiunii și cu dezvoltarea armonioasă a zonei care să-i ofere o identitate urbană proprie.

III. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

1. Încadrarea în localitate

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Craiova, Județul Dolj, în partea de nord a localității. Este cuprinsă între strada

Amaradia (arteră importante de circulație rutieră, cu două benzi pe sens) la vest, la nord o alee de acces pentru parcări ce deservește blocurile din zonă, și la sud-est un teren liber de construcții aflat în administrare publică.

În afara zonei studiate, dar învecinate cu ea se află o serie de funcțiuni existente:

- Colegiul Național „Ștefan Velovan”;
- Colegiul Tehnic Energetic;
- Serviciul Public Comunitar Regim Permise de Conducere și Înmatriculare a Vehiculelor Dolj împreună cu Serviciul Public Comunitar pentru Eliberarea și Evidența Pașapoartelor Simple Dolj;
- Parcul Cornițoiu;
- Blocuri de locuințe.

Prezența acestor unități arată potențialul de dezvoltare a zonei și necesitatea gestionării eficiente.

2. Elemente ale cadrului natural

- Relief

Se poate observa o ușoară denivelare pe direcția S-N. Astfel scurgerea apelor meteorice este asigurată pe partea de V prin șanțurile colectoare de pe marginea străzii Amaradia.

- Climă

Teritoriul mun. Craiova se situează în sectorul de climă continental cu influențe submediteranene și prezintă următoarele caracteristici:

- Temperatura medie anuală este de +11°C;
- Cantitatea medie anuală de precipitații este de peste 520/m²;
- Vânturi dominante pe direcția est-vest, reci iarna și calde și uscate vara.

- Condiții geotehnice

- Conform C.U. nr. 442 din 27.03.2015 în concomitență cu realizarea prezentului P.U.Z. se va realiza studiul geotehnic de către o firmă autorizată, urmând a fi anexat documentației de P.U.Z.

3. Circulația

Circulația principală se desfășoară pe strada Amaradia, traseu modernizat cu profil de două benzi carosabile pe sens.

Zona studiată este delimitată de următoarele artere existente:

- Strada Amaradia la vest;
- Alee de acces parcări la nord;

4. Ocuparea terenurilor

Principala funcțiune prezentă în zona studiată este, conform P.U.G.-ului în vigoare, este: *zonă verde, zonă de parcuri, recreere, turism, cu interdicție de construire temporară până la aprobarea proiectului de extindere/ străpungerea unei artere.*

Zona studiată cât și cea care a generat P.U.Z nu prezintă construcții, terenul fiind ocupat cu vegetație crescută în cea mai mare parte spontan.

În vecinătatea zonei studiate se află o serie de funcțiuni existente:

- Colegiul Național „Ștefan Velovan” pe latura de sud-est;
- Locuințe individuale pe latura de sud;
- Spații verzi adiacente arterelor de circulație pe latura de nord;
- Serviciul Public Comunitar Regim Permise de Conducere și Înmatriculare a Vehiculelor Dolj împreună cu Serviciul Public Comunitar pentru Eliberarea și Evidența Pașapoartelor Simple Dolj pe latura de vest;
- Parcul Cornițoiu pe latura de vest;

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

5. Echipare edilitară

În zonă există rețea de alimentare cu apă potabilă, rețea de canalizare ape menajere și pluviale, rețea distribuție gaze și rețea alimentare cu energie electrică.

Declivitatea terenului impune o scurgere a apelor meteorice de la sud la nord, acestea fiind preluate de sistemul de canalizare existent pe strada Amaradia.

Pe profilul străzii Amaradia și pe cel al aleii de acces există rețea de iluminat stradal în stare bună de funcționare.

De-a lungul străzii Amaradia există în traseu aerian circuite telefonice (cabluri interurbane și cablu fibră optică).

În subteran există, paralel cu profilul străzii Amaradia o conductă în casetă betonată de termoficare de aproximativ 1,5 m lățime. De asemenea în zonă este prezentă și rețeaua de distribuție gaze.

IV. DISFUNCȚIONALITĂȚI

Analiza situației existente evidențiază următoarele disfuncționalități:

- Calitatea imaginii urbane slabe din cauza neamenajării spațiilor plantate și a neîngrijirii corespunzătoare.
- existența traseului subteran al conductei de termoficare ce crează restricții

V. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

1. Valorificarea cadrului natural

Planu Urbanistic Zonal propune valorificarea potențialului natural prin amenajarea cu plantații a spațiilor libere de construcții din incintă în special în zona dintre aliniament și alinierea clădirilor (zonă “non-aedificandi”). De asemenea se propune realizarea unui aliniament de arbori pe zona verde de pe strada Amaradia.

2. Modernizarea circulației

Căile de comunicație

Organizarea circulației în zonă se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, preluând prevederile P.U.G. mun. Craiova.

Strada Amaradia este recent modernizată, stradă de categ. a II-a, cu două benzi carosabile pe sens și cu spații pietonale, verzi și parcări. Aleea de acces la parcarile blocurilor din vecinătate este și ea modernizată recent având două benzi și spațiu pietonal.

Parcaje și garaje

Pe profilul strazii Amaradia paralel cu latura de vest a proprietății exista amenajate aproximativ 5 locuri de parcare, acestea pot deservii funcțiunea de dotări servicii preluând un numar de parcări nevesare conform *HCL 271/2008 – Regulamentul Local de Urbanism privind dimensionarea numărului de parcări în funcție de destinația și dimensiunile investiției din municipiul Craiova.*

3. Zonificarea funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Zonificare funcțională - reglementări

Proiectul propune schimbarea zonei ce a generat P.U.Z. (semnlată pe Planșa de reglementări – zonificare funcțională) din zonă verde, zonă de parcuri, recreere, turism (conform P.U.G. mun. Craiova) în zonă mixtă: locuște și dotări servicii (birouri).

Prezentul P.U.Z. este în concordanță cu art.2 alin. 9 din legea 135/2014: „Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu.”

Extinderea pe verticală poate ajunge la un regim de înaltime maxim P+1+M în condițiile în care nu va depăși 12 m înălțime maximă. Acesta este impus de construcțiile învecinate.

Cele trei funcțiuni vor fi cuplate (au un perete comun), se va avea în vedere ca anexele gospodărești și garajele să se încadreze în aceste prescripții urbanistice.

Zona spații verzi

Această zonă este compusă din două subzone:

- Fâși plantate cu rol de protecție față de infrastructura rutieră majoră (strada Amaradia) – retragere a construcțiilor la 11,5m față de axul drumului conform P.U.G., la care se adauga 8,5 metri liniari pentru împrejmuire, astfel se va forma o fâșie plantată de aproximativ 7,10 metri liniari între trotuarul existent și împrejmuirea terenului (limita de proprietate).

Spații verzi de agrement aflate în domeniul public, acest spațiu verde se află pe terenul vecin cu proprietatea pe latura de sud cu o suprafață de aproximativ 440m².

Bilanț teritorial

Zone funcționale	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Mixt: locuințe și dotări servicii	-	-	331	13,09
Spații verzi din care:	1310	4,84	979	38,70
• Zona verde, zona de parcuri, recreere, turism	1310	4,84	788	31,15
• Spații plantate, grădini	-	-	191	7,55
Circulații din care:	1219	48,21	1219	48,21
• Circulații carosabile	1084	42,86	1084	42,86
• Circulații pietonale	135	5,35	135	5,35
TOTAL	2529	100	2529	100

Indici urbanistici

Conform P.U.G. mun. Craiova zona studiată cuprinde:

- O zonă verde, zonă de parcuri, recreere, turism, cu interdicție de construire temporară până la aprobarea proiectului de extindere/ străpungerea unei artere.
- Infrastructura de circulații din zonă (strada Amaradia, alee acces parcări blocuri)

Regim juridic

Terenul pe care urmează a se realiza investiția (zona ce a generat P.U.Z.) este proprietate privată a beneficiarului Păunică Olimpian.

Regim economic

Existent:

- Conform PUG al mun. Craiova terenul se află în zona verde, zonă de parcuri, recreere, turism, cu interdicție de construire temporară până la aprobarea proiectului de extindere/ străpungerea unei artere.

Propus:

- Funcțiunea dominantă propusă prin prezentul P.U.Z. este cea

zonă mixtă: locuie și dotări servicii.

Regim tehnic:

Existent:

Conform PUG mun. Craiova avem următorul regim tehnic pentru situația existentă:

- Pentru zonă de spații verzi
 - POT = 0%
 - CUT = 0
 - Hmax = 0

Propus:

- Funcțiunea dominantă va fi zonă mixtă: locuire și dotări servicii (birouri)
 - POT = 40%
 - CUT = 0,8
 - Hmax = P+1

4. Dezvoltarea echipării edilitare

Construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare aflate în zona.

Apele pluviale din afara proprietății sunt colectate organizat și conduse către șanțurile existente pe marginea străzii Amaradia.

Apele pluviale din incintă vor fi direcționate către sistemul de canalizare. Se va avea în vedere evitarea scurgerii steașinilor sau a apelor meteorice pe terenul funcțiunilor vecine.

Actuala rețea de distribuție a energiei electrice este suport pentru iluminatul public și rețelele de telefonie și transmisie de date.

Conducta ce trece subteran paralel cu profilul străzii Amaradia nu își va schimba traseul, asigurându-se distanțele necesare de fundare a noilor construcții.

Având în vedere prezența în zonă a rețelei de distribuție a gazelor naturale, se propune instalarea de centrale termice individuale cu combustibil gaze naturale. Acest tip de încălzire este în momentul de față cel mai performant din punct de vedere al costurilor și cel mai puțin poluant.

Depozitarea deșeurilor menajere se va face pe platforme betonate prezăzute cu rigole de scurgere a apelor meteorice. Acestea vor fi colectate de o firmă specializată în baza unui contract conform normelor în vigoare.

5. Protecția mediului

Protecția calității apelor

- Alimentarea cu apă potabilă se va face din rețeaua de apă a orașului.
- În zonă există sistem de canalizare ce preia atât apele menajere cât și pluviale
- Apele pluviale de pe aleile de acces vor fi direcționate către sistemul de canalizare. Se va avea în vedere evitarea scurgerii streășinilor sau a apelor meteorice pe terenul funcțiunilor vecine.

Protecția aerului

- Se recomandă instalarea de centrale termice individuale cu combustibil gaze naturale. Acest tip de încălzire este în momentul de față cel mai performant din punct de vedere al costurilor și cel mai puțin poluant.
- Gazele arse rezultate pot fi factor de poluare a mediului dacă emisiile de componente poluante nu se înscriu în prescripțiile Ord. 462/95. Pentru eliminarea gazelor de ardere sunt contruite coșuri metalice de fum autoportante prin acoperiș. Se va asigura controlul și verificare tehnică periodică a centralelor termice și a instalațiilor anexe.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

- Activitatea nu generează zgomote și vibrații. Din amplasarea pe teren și materialele de construcție și finisaje utilizate se vor asigura limitele admisibile din STAS 10009-82.
- Pe perioada execuției nu se vor folosi utilaje și echipamente care să producă zgomot și vibrații peste limitele admise.

Protecția împotriva radiațiilor

- Nu este cazul

Protecția solului și a subsolului

- Deșeurile vor fi colectate selectiv și exclusiv în punctele special amenajate. Se va încheia cu un operator autorizat contractul de ridicare periodică a deșeurilor.
- Rețelele de evacuare a apelor uzate nu vor permite pierderile pe sol și în subsol.
- Platforma parcărilor și platformele vor fi impermeabilizate pentru evitarea poluării solului cu produse petroliere.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

- Nu este cazul

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

- Se vor menține și întertine în mod corespunzător spațiile verzi publice și semipublice prevăzute în proiect.
- Se propun plantații înalte și medii cu rol de protecție și decorative.

- Nu se va permite micșorarea spațiilor verzi sub 20 % din suprafața loturilor.
- Nivelul estimat al zgomotului ambiental se consideră că se încadrează în prevederile normelor în vigoare pentru evitarea disconfortului și a altor efecte nocive asupra populației.

Gospodărire deșeurilor generate pe amplasament

- În vederea ridicării și colectării deșeurilor de tip menajer rezultate din activitate se prevăd Europubele echivalent cu cca. 80 mc gunoi menajer pentru fiecare locuință sau funcțiune de dotări servicii.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

- Nu este cazul

Lucrări de reconstrucție ecologică

- Nu este cazul

Prevederi pentru monitorizarea mediului

- Pe perioada de execuție se vor implementa sisteme de prevenire a riscurilor unor accidente cu efecte asupra factorilor de mediu: dotări și măsuri pentru instruirea personalului, managementul exploatării și analiza periodică a punerii în practică a propunerii de conformare pentru controlul emisiilor de poluanți, supravegherea activităților de protecție a mediului, etc.
- Prin soluția tehnică adoptată de către proiectant și prin măsurile ce se vor lua pe timpul exploatării, factorii poluanți vor fi controlați astfel încât aceștia să se încadreze sub limitele maxime admise de normele și legislația în vigoare.

VI. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Domenii	Categoria de interes
Funcțiune mixtă: locuințe și dotări servicii	
<ul style="list-style-type: none"> • Schimbarea funcțiunii zonei ce a generat PUZ din zona spații verzi în zona mixtă: locuire și dotări servicii • Construire locuință și sediu birouri • Realizarea împrejmuirii terenului 	Local Local Local
Echiparea tehnico-edilitară	
<ul style="list-style-type: none"> • Legarea obiectivului la utilitățile din zonă 	Local
Zone protejate	
<ul style="list-style-type: none"> • Culoare tehnice de protecție • Plantații de aliniament pentru artera principală de circulații 	Local Local

Nu se propun circulații ale terenurilor.

Terenul ce a generat P.U.Z. este proprietate privată a beneficiarului investiției. Restul terenurilor din zona studiată sunt proprietate publică aflate în administrarea primăriei mun. Craiova.

VII. RELAȚIA CU ALTE PLANURI ȘI PROGRAME

1. Studii și proiecte elaborate anterior

- Planul Urbanistic General al municipiului Craiova aprobat prin HCL nr. 23 / 2000 și prelungit cu HCL nr. 37 / 2013.

2. Studii de fundamentare elaborate concomitent

- Studiu pentru elaborare suport topografic – Plan topografic realizat în sistem stereo 1970

VIII. PRESCRIPTII ȘI RECOMANDĂRI

Planul urbanistic zonal are în vedere organizarea armonioasă a zonelor funcționale în teritoriul studiat cât și asigurarea compatibilității acestora cu zonele funcționale din vecinătăți.

Planul urbanistic zonal cuprinde și Regulamentul Local de Urbanism care explică și detaliază sub forma de prescripții Planul Urbanistic Zonal, în vederea aplicării acestuia.

După aprobarea sa la nivelul Consiliului Local, prezentul Plan Urbanistic Zonal devine act cu autoritate administrativă, asigurând condițiile materializării propunerilor.

Desfășurarea în continuare a proiectării are în vedere:

- Elaborarea planurilor DTAC pentru obiective din zonă;
- Elaborarea studiilor de specialitate pentru dezvoltarea echipării tehnico-edilitare (dacă va fi cazul)

Prezentul Plan Urbanistic Zonal după ce va fi avizat de toți factorii interesați va fi aprobat de către Consiliul Local al mun. Craiova.

După aprobare capătă valoare juridică oferind instrumentele necesare de lucru pentru administrația locală și diverși solicitanți pentru autorizația de construire.

Întocmit,
master urbanist-peisagist Răscol Mihail Cristian