

GETRIX SA CRAIOVA
STR. VASILE ALECSANDRI, NR.15
TEL. 0251-418664; 0351-416001
FAX 0351-416002
J16/1934/1994
C.F. RO 5861672

OBIECT : CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI 2S+P+6 CU
PARCARE LA SUBSOL, ÎMPREJMUIRE SI
AMPLASARE FIRMA LUMINOASA
str.STEFAN CEL MARE, nr.6 , CRAIOVA, JUD.DOLJ"
BENEF.: AUTONOMUS GROUP S.R.L.
PR.NR. : 2097/2017
FAZA : PUZ

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIRE ELABORARE P.U.Z. ÎN VEDEREA:
„CONSTRUIRE CLĂDIRE BIROURI 2S+P+6 CU
PARCARE LA SUBSOL, ÎMPREJMUIRE ȘI
AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ
str.STEFAN CEL MARE, nr.6 , CRAIOVA

BENEFICIAR AUTONOMUS GROUP S.R.L.

PROIECTANT SC GETRIX SA CRAIOVA
Str. Vasile Alecsandri, nr.15, Craiova
Tel 0251/41.86.64 ; 0351/41.60.01
Fax. 0351/41.60.02
e- mail : getrixcraiova @ gmail.com
office@getrix.ro
www.getrix.ro

DATA ELABORĂRII: martie 2018

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării este elaborarea PUZ-ului pentru zona delimitată de str. Ștefan cel Mare la nord, str. I.L. Caragiale la est, str. Vasile Conta la sud și alea Vasile Conta ce face accesul la locuințele colective către vest. PUZ-ul este generat de investiția ce prevede „CONSTRUIRE CLĂDIRE BIROURI 2S+P+6 CU PARCARE LA SUBSOL, ÎMPREJMUIRE ȘI AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ ”, pe terenul situat în strada Ștefan cel Mare nr.6, conform Aviz prealabil de oportunitate emis de DUAT/ arhitectul șef și aprobat de primarul Municipiului Craiova, ca urmare a Certificatului de Urbanism nr, 1870 din 07.09.2017 emis de Primăria Mun. Craiova la solicitarea beneficiarului AUTONOMUS GROUP S.R.L.
PRIN

Terenul pentru care se elaborează prezentul studiu este compus din teren proprietate privată a AUTONOMUS GROUP S.R.L., investitor care a generat prezentul P.U.Z.

Folosința actuală a terenului este curți construcții, fiind situat conform PUG în zonă de locuințe cu spații comerciale la parter,cu regim maxim de înălțime P+3-10. Indicii urbanistici stabiliți prin PUG sunt POT 20% și CUT 2,2.

Prin prezenta documentație se propune :

- modificarea C.U.T-ului aferent terenului pe care se propune investiția, de la 2,2 la 2,64, P.O.T.-ului de la 20% la 50% și a regimului de înălțime de la P+3-10, la 2S+P+6 . de asemenea se modifică destinația în zonă funcțiuni mixte – dotări servicii.

Trebuie menționat că în cadrul zonei studiate s-a elaborat în anul 2009 un PUZ pentru construirea clădirii învecinate terenului pe care se face noua propunere, cu funcțiune de birouri cu regim de înălțime D+P+3-4 retras. Astfel, funcțiunea propusă prin prezenta documentație se consideră perfect compatibilă.

Ca urmare a solicitării din certificatul de urbanism pe terenul proprietate privată a AUTONOMUS GROUP S.R.L., beneficiarul își propune realizarea unei investiții pentru CONSTRUIRE CLĂDIRI BIROURI 2S+P+6 CU PARCARE LA SUBSOL, ÎMPREJMUIRE ȘI AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ

Obiectul Planului Urbanistic Zonal îl constituie modificarea C.U.T.- ului, P.O.T. –ului a regimului de înălțime și a destinației terenului ca urmare a amplasării unei clădiri noi de birouri, generandu-se astfel modificări în configurația urbană și volumetrică a terenului.

Întocmirea documentației PUZ are în vedere determinarea condițiilor de amplasare, rezolvarea problemelor urbanistice generate de amplasare, propunerea de zonificare și reglementare a amplasamentului, respectiv:

- regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor;
- modul de ocupare și utilizare a terenului (P.O.T. și C.U.T.)
- relații funcționale și estetice cu vecinătatea;
- permisivități și constrângeri urbanistice;
- rezolvarea circulațiilor și a echipării tehnico-edilitare;
- dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor și amenajărilor.

Scopul final al PUZ-ului este de a fundamenta documentația de obținere a Autorizației de construire pentru investiția „ CONSTRUIRE CLĂDIRI BIROURI 2S+P+6 CU PARCARE LA SUBSOL, ÎMPREJMUIRE ȘI AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ ” .

1.3. SURSE DOCUMENTARE - BAZA TOPOGRAFICĂ

La elaborarea planului urbanistic zonal s-a folosit PUG al municipiului Craiova aprobat prin HCL 23/2000 și prelungit cu HCL479/2015, PUZ aprobat cu HCL 57/29.01.2009, referitor la construirea unui imobil cu destinația de birouri, cu regim de înălțime D+P+3-4 retras, în municipiul Craiova, str. Ștefan cel Mare, nr. 14, cât și unele studii mai simple asupra unor probleme vitale în dezvoltarea urbanistică a localității și anume :

- date statistice și informații privind relieful, clima, hidrografia zonei
- date despre amplasarea rețelelor de apă, canalizare, electrice, gaze, telefonie obținute de la organisme abilitate

Prezentul P.U.Z. s-a elaborat în conformitate cu actele normative în vigoare, specifice domeniului sau complementare acestuia. Dintre principalele acte normative , cu implicații asupra dezvoltării urbanistice, se menționează:

- Ordinul nr. 176/11.08.2000 elaborat de MLPTL care abrogă cap. IIIc al Ordinului nr.91/1991 în corelare cu Legea nr. 350/ iulie 2001- privind urbanismul și amenajarea teritoriului modificată și completată;
- Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000 pentru Regulamentele Locale de Urbanism ,abrogat de Ordinul 289/2002 ;
- HGR 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism,
- Legea fondului funciar(L169/1997);
- Legea administrației publice locale (L24/1996);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/ 1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică (nr. 33/ 1994);

- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/ 1996;modificată prin L247/2005)
- Legea apelor (nr. 107/1996,modificată prin L112/2006);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/ 1998, modificată prin L 241/2003);
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998, modificată prin L528/2004.);
- Legea privind zonele protejate (nr. 5/ 2000);
- Legea 82/98 privind regimul juridic al drumurilor,
- Legea privind Protecția Mediului aprobată de Ordonanța de Urgență nr. 195/2005.
- Codul Civil,
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, modificată în 2015 ;
- Legea 50/91/97 privind autorizarea executării construcțiilor, completată L199/2004 ;
- Legea nr. 34/2006 privind achizițiile publice;

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Conform PUG municipiul Craiova aprobat prin HCL 23/2000 și prelungit cu HCL479/2015, terenul pe care se propune investiția este situat în zonă de locuințe cu spații comerciale la parter,cu regim maxim de înălțime P+3-10. Conform PUZ, aprobat cu H.C.L. 57/29.01.2009, la construirea unui imobil cu destinația de birouri, cu regim de înălțime D+P+3-4 retras, în municipiul Craiova, str. Ștefan cel Mare, nr. 14

Zona este amprentată de poziționarea sa centrală. Țesutul construit are caracteristici variate coagulate în perioade diferite de dezvoltare. Țesuturile construite din zona studiată sunt :

- țesut de locuințe individuale cu regim mic de înălțime, construite post 1900, amplasate în partea de est a zonei studiate, cu acces din strada I.L.Caragiale ;
- clădiri de locuințe colective cu regim de înălțime P+6-10 construite în jurul anului 1980 în partea vestică a zonei studiate;
- clădiri de locuințe colective cu regim de înălțime P+3 construite în anii '60 aflate în vecinătatea zonei studiate, pe latura nordică a străzii Ștefan cel Mare;
- clădiri cu regim mare de înălțime, construite recent.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul aparținând AUTONOMUS GROUP S.R.L., care a generat prezentul P.U.Z., face parte din teritoriul administrativ al municipiului Craiova, fiind amplasat în intravilan, în zona centrală a municipiului Craiova și este delimitat astfel:

- la vest - alee acces
- la est - prop. privată Autonomus Group S.R.L.
- la nord - str. Ștefan cel Mare
- la sud - alee acces

Zona se bucură de accesibilitate ridicată dată fiind amplasarea în apropierea nodului de circulație de pe Calea București ce marchează kilometrul „0” al orașului.

Este o zonă ce deține dotari de interes urban – Hotel Ramada, spații comerciale și de prestări servicii, instituții și sedii de firme și se bucură de o accesibilitate ridicată, astfel zona prezentând un interes mare.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este un teren cu o denivelare accentuată de 5,50 m dinspre sud spre nord.

Relieful predominant al municipiului Craiova, însă, este de câmpie, clima fiind caracterizată de veri foarte calde și ierni moderate, cu valori termice anuale medii de cca. 10⁰C, cu temperaturi max. de 42⁰C vara și minime de -35⁰C iarna, vânturile dominante fiind de la est la vest.

2.3. CIRCULAȚIA

Căile de comunicație - situația existentă

Zona se bucură de accesibilitate bună, conferită de - Str. Ștefan cel Mare, aflată la nordul zonei studiate, stradă cu îmbrăcăminte asfaltică în stare bună și cu caracteristici geometrice (traseu, profil transversal, profil longitudinal etc.), și caracteristici structurale corespunzătoare..

- **Disfuncționalități**

În zona studiată nu s-au remarcat disfuncționalități majore din punct de vedere al circulației.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, terenul aparținând AUTONOMUS GROUP S.R.L., este liber de construcții.

Incinta studiată face parte din zona de locuințe cu funcțiuni complementare și prin prezentul P.U.Z. se modifică destinația în zonă funcțiuni mixte – dotări servicii.

Pe amplasament se dorește edificarea unui corp de clădire 2S+P+6, ocazie cu care se vor mai amenaja: alei pietonale și carosabile și accese carosabile dinspre str.Ștefan cel Mare și amenajare spații verzi.

Construirea unei clădiri destinate spațiilor de birouri va răspunde necesității crescânde a unor spații de acest fel în centrul orașului. Datorită fluxului funcțional propus, clădirea va oferi multiple oportunități de interacționare și relaționare socială. Astfel, la parter se vor amplasa spații expoziționale, o cafenea, spații comerciale de tip showroom precum și o curte interioară amenajată peisager. Transparența parterului are ca scop atragerea trecătorilor. De asemenea, lipsa unor elemente separatoare între spațiul public și cel privat, lipsa împrejuririi are drept scop asigurarea fluidității traseelor și deschiderea față de utilizatori.

Bilanț teritorial pentru situația existentă

Destinații teren studiat pentru context P.U.Z.	Existent	
	Suprafață	P%
Teren studiat din care	9511,90 mp	100%
teren proprietate Autonomus Group S.R.L.	1500,00 mp	15,76%
curți construcții	5434,20 mp	45,11%
locuințe și servicii	2313,40 mp	24,32%

circulații pietonale	575,90 mp	6,05%
circulații carosabile	2351,40 mp	24,52%

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Arealul studiat pentru stabilirea contextului aferent prezentului PUZ este situat conform reglementărilor urbanistice actuale, într-o zonă de funcțiuni de locuire și funcțiuni complementare cu regim mare de înălțime P+3-10. Terenul studiat se află la confluența unui țesut tradițional cu regim mic de dezvoltare și calități estetice medii și un țesut de tip central, construit în anii 1980. Blocurile de locuințe colective situate înspre vest au spații comerciale la parter.

DISFUNCTIONALITATI

În zona studiată, s-a identificat ca disfuncționalitate discrepanța gabaritică majoră dintre țesutul tradițional și cel de factură socialistă. De altfel, investițiile mai recente realizate în zonă ăspund caracterului central al zonei având funcțiuni publice și gabarite generoase.

Ținând cont de tendința permanent ascendentă a atragerii investitorilor și a dezvoltării mediului de afaceri, construirea unei clădiri complexe din punct de vedere funcțional este de bun augur pentru localitate. De asemenea, performanța tehnică și design-ul modern ale clădirii propuse vor susține dezvoltarea urbanistică a zonei.

Din punct de vedere al gabaritului general, clădirea va face trecerea de la clădirea de birouri D+P+4+M situată pe parcela cu care se învecinează la est, la blocurile de locuințe P+10 aflate vis-a-vis pe Aleea Vasile Conta. Astfel, gabaritul propus se va încadra în regimul de înălțime P+6, având nivelurile cinci și șase retrase. Din punct de vedere al alinierii, clădirea propusă se va încadra în limitele urbanistice existente în zonă.

ANALIZA GEOTEHNICĂ

În conformitate cu Normativul P100-1/2013, obiectivul se situează în zona de hazard seismic caracterizată de o accelerație de varf $a_g = 0.15g$ și de o perioadă de control (de colt) $T_c = 1.0$ secunde.

- echivalentă cu gradul VIII de intensitate seismică pe scara MSK.

Adâncimea medie de îngheț este conform STAS 6054/77 = 0,85 m de la cota terenului natural.

Soluțiile de fundare vor fi date în urma studiului geotehnic întocmit în dec. 2015, de P.F.A.Pănoiu V.Liliana Georgeta care a stabilit caracteristicile terenului.

2.6.ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ

• ALIMENTAREA CU APĂ

Zona dispune de rețele de alimentare cu apă, iar consumatorii de apă din zonă, și-au rezolvat alimentarea cu apă din rețelele orașului existente în zonă (pe străzile Stefan cel Mare, I.L. Caragiale și Vasile Conta).

• CANALIZAREA

- ape menajere : Zona dispune de rețele de canalizare, iar canalizarea apelor menajere uzate s-a rezolvat prin racordarea la rețelele de canalizare ale orașului existente în zonă (pe străzile Ștefan cel Mare I.L. Caragiale și Vasile Conta).

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Asigurarea cu energie electrică a construcțiilor din zona studiată și cea învecinată se face din cele mai apropiate posturi de transformare din zonă ce sunt alimentate din LEA 22 kv de pe străzile Ștefan cel Mare I.L. Caragiale și Vasile Conta.

- **TELECOMUNICAȚII**

Zona dispune de rețele de telecomunicații pe principalele artere de circulație din teritoriul studiat.

- **ALIMENTARE CU CALDURĂ**

În zona studiată, pentru construcția de locuințe colective, încălzirea se face în sistem centralizat de la furnizorul de energie termică al orașului, iar locuințele individuale prin surse proprii de tip centrală termică cu combustibil gazos sau cu sobe.

- **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

În zonă există rețele de alimentare cu gaze naturale pe toate străzile adiacente (Ștefan cel Mare I.L. Caragiale și Vasile Conta), care pot asigura și necesarul pentru noile clădiri.

- **GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

Zona este asigurată în prezent de serviciul de salubritate a orașului.

- **PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI**

În urma analizării situației existente, nu au fost remarcate disfuncționalități majore în asigurarea utilităților.

În principiu, investiția care se va realiza, în corelare cu prevederile prezentului PUZ (după aprobarea sa) se brânșează la rețelele edilitare existente în zonă, după necesități.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. Din punct de vedere al mediului, putem aprecia că zona studiată nu este sub influența unor factori poluanți sau perturbatori de mediu :

- aerul - este slab poluat, poluarea rezultând din cauza circulației carosabile de nivel mediu, pe arterele perimetrare, principale
- zgomotul – nu este un factor perturbator important, el fiind generat tot de circulația carosabilă de pe arterele perimetrare
- solul - terenul permite realizarea construcției cu regimul de înălțime propus, coroborat cu studiul geotehnic întocmit pe amplasament
- apele de suprafață - nu este cazul apelor de suprafață în zona studiată și puțin probabil a pânzei de apă freatică poluată, de mică adâncime;

Activitățile aferente zonei studiate în contextul P.U.Z.-ului, de locuințe individuale și colective, cât și cele de servicii, în această categorie intrând și birourile propuse, nu sunt producătoare de deșeuri periculoase, contaminante pentru sol, aer sau pânza de apă freatică.

Deșeurile rezultate din exploatare, pentru activitățile caracteristice zonei, sunt de tip menajer, hartie, cartoane, plastic, care se preiau în mod organizat de către serviciul de salubritate al municipiului, propunerea fiind de stocare selectivă. Unele dintre deșeuri care sunt de natura reciclabilă pot fi preluate prin contract, de firme specializate în acest domeniu .

2.7.2. Masuri pentru protectia așezărilor umane

În ceea ce privește amplasamentul proprietatea Autonomus Group SRL, care a generat P.U.Z.-ul, în contextul arealului studiat, se precizează următoarele măsuri pentru protecția așezărilor umane:

- Pentru investiția propusă beneficiarul va urmări ca organizarea de șantier să se realizeze exclusiv în incintă.
- Zona de lucru aferentă organizării de șantier a investiției va fi împrejmuită, față de restul incintei.
- Accesul pe amplasamentul aferent investiției se va face astfel încât să nu afecteze traficul stradal.
- Lucrările de construire se vor realiza neafectându-se amenajările urbane din afara incintei Parchetului, respectiv, trotuare, mobilier urban, spații verzi.
- Întreaga zonă studiată beneficiază de serviciile societății de salubritate care deservește municipiul Craiova.
- Deșeurile generate în faza de implementare a investiției proiectate, vor fi gestionate în mod selectiv, cu sprijinul societăților specializate și autorizate din punct de vedere al protecției mediului. În perioada de execuție a investiției propuse, vor rezulta, pe lângă deșeurile de tip menajer, hârtie, cartoane, plastic și deșeuri de natura materialelor de construcții: lemn, fier-beton și confecții metalice, cabluri, conducte din pvc, cărămidă, b.c.a., gips-carton, placaje ceramice, care vor fi stocate selectiv și predate ritmic, la groapa de gunoi județeană, prin contract al antreprenorului general sau prin contract, vor fi preluate de firme specializate în reciclarea deșeurilor.

2.8. OPȚIUNI ȘI PRIORITĂȚI

Proprietarul solicită:

- realizarea unei clădiri de birouri și funcțiuni dedicate loisirului și dezvoltării afacerilor cu regim de înălțime 2S+P+6
- amenajarea unei parcuri subterane dezvoltate pe două nivele subterane
- amplasarea clădirii noi în conformitate cu reglementările din PUZ
- executarea unei clădiri cu aspect estetic adecvat destinației
- asigurarea accesului pe amplasament
- executarea de alei carosabile și pietonale în incinta studiată
- racordarea la rețelele edilitare existente în zonă
- amenajarea urbanistică a zonei
- amenajarea unor spații verzi și mobilier urban

Prin Avizul prealabil de oportunitate nr.8/05.04.2018, instituția Primarului și Arhitectul Șef al municipiului Craiova, ca urmare a solicitării proprietarului terenului privind investiția menționată mai sus, și-au dat acordul pentru întocmirea unui PUZ pentru zona delimitată de str. Ștefan cel Mare la nord, str. I.L. Caragiale la est, str. Vasile Conta la sud și alea Vasile Conta ce face accesul la locuințele colective către vest, generat de investiția ce prevede „CONSTRUIRE CLĂDIRI BIROURI 2S+P+6 CU PARCARE LA SUBSOL Primăria Municipiului Craiova a propus următoarele opțiuni :

- extinderea zonei cu destinație birouri
- reglementarea regimului de înălțime pe terenul studiat
- reglementarea indicilor POT și CUT pe teritoriul studiat în conformitate cu prevederile legale
- stabilirea unui aliniament favorabil funcțiunii propuse
- soluționarea parcajelor și acceselor
- soluționarea spațiilor verzi în contextul Ordonanței 114/2007
- se va ține cont de clădirile existente și de funcțiunea dominantă a zonei de aplicare a reglementărilor PUZ .

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Anterior întocmirii acestui plan urbanistic a fost întocmit PUG-ul municipiului Craiova care prevedea zona studiată ca zonă de locuințe și funcțiuni complexe, cu regim de înălțime mediu și mare. Indicii urbanistici conform PUG sunt- POT 20% și CUT 2,2. În anul 2009 s-a aprobat cu H.C.L. 57/2009, un P.U.Z. care prevedea pe terenul din strada Stefan cel Mare, nr. 14, proprietate privată cu care terenul studiat se învecinează la est, construirea unei clădiri de birouri cu regim de înălțime P+4, POT 50% și CUT 3,05.

Prin noua documentație elaborată privind P.U.Z. pentru realizarea spațiilor de birouri, se propune schimbarea funcțiunii de locuințe și funcțiuni complementare în zonă mixtă de dotări și servicii. Indicii urbanistici vor crește la POT 50% și CUT 2,64. Trebuie menționat faptul că valoarea CUT este mai mică decât cea aprobată prin P.U.Z. întocmit în anul 2009, deoarece se supune legii 350/2001 conform căreia coeficientul de utilizare nu poate fi cu mai mult de 20%. Totuși, trebuie menționat faptul că valoarea de 2,2 a CUT-ului se datorează unui POT inițial extrem de mic pentru o zonă cu caracter central – 20%.

În planul de amenajare a incintei se propune amplasarea corpului de clădire cu destinația de birouri înspre colțul de vest astfel încât să asigure continuitatea vizuală a fronturilor înalte dinspre str. Stefan cel Mare.

3.2. PROPUNERI - ELEMENTE DE TEMĂ

Prin tema de proiectare, având în vedere solicitarea investitorului, proprietarul Autonomus Group SL, s-a cerut atingerea următoarelor obiective:

- schimbarea folosinței terenului
- realizarea investiției cu regim maxim de construire 2S+P+6
- modificarea regimului de construire (C.U.T, P.O.T.)
- realizarea acceselor carosabile la investiție
- realizarea racordurilor la rețelele edilitare din zonă
- lucrări de protejare și conservarea mediului.
- amenajarea spațiului liber
-

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona constructibilă analizată este situată pe un teren cu pantă semnificativă dinspre sud spre nord, respectiv înspre strada Stefan cel Mare, cu o diferență de nivel de 5,00 m și relativ plat dinspre est spre vest. Propunerea pentru clădirea de birouri propusă va folosi declivitatea terenului astfel încât să nu se genereze spații inutilizabile, rampe mari de acces către clădire sau zone inestetice. Astfel, accesul în clădire se va realiza dinspre strada Stefan cel Mare și dinspre aleea posterioară la niveluri diferite ale construcției. Denivelarea dinspre sud înspre nord se va prelua printr-un zid de sprijin.

Volumetria propusă va fi dinamică, compusă din volume simple intersectate care vor avea înălțimi diferite, subordonate înălțimii construcțiilor învecinate. Practic, s-a urmărit ca vizibilitatea clădirii să fie cât mai bună.

Accesul în clădire este posibil dinspre toate laturile, racordul la nivelul străzilor adiacente făcându-se în mod direct. Plansele clădirii respectă atât configurația naturală a terenului cât și dispoziția nivelurilor clădirilor din zona studiată.

3.4. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1. CAILE DE COMUNICATIE

Zona se bucură de accesibilitate ridicată datorită apropierii centrului; și nodurilor majore de intersecție ale orașului. Accesul carosabil pe proprietate se va asigura dinspre strada Ștefan cel Mare și dinspre aleea de acces a blocurilor.

Pe amplasamentul care a promovat noul P.U.Z. accesul se face pe o singură latură, cea de nord, din str. Ștefan cel Mare, străadă cu îmbrăcăminte de asfalt, în stare foarte bună..

Profiluri transversale caracteristice

Pentru strada Ștefan cel Mare profilul transversal este în conformitate cu STAS-urile 10144/3,5,6 care stabilesc elemente geometrice ale străzilor, calculul capacității de circulație și intersecțiile de străzi, precum și cu STAS 10.144/1 privind profilurile transversale pentru străzi.

Față de importanța ei în rețeaua stradală a zonei, strada Ștefan cel Mare este de categoria a doua, cu două benzi de circulație conform profilului tip și cu sens unic dinspre centru, propunându-se limita de construibilitate la 12,50 m, și limita de aliniament la 8,00 m pe latura de sud a străzii.

- **Intersecții**

Adiacent zonei studiate, există intersecția dintre str. Ștefan cel Mare, de categoria a doua și str. I.L. Caragiale de categoria a treia, intersecție ce este amenajată cu racordare circulară, atât pentru intrare cât și pentru ieșire la virajul de dreapta. intersecție amenajată și marcată corespunzător.

- **Semaforizări**

În cazurile când circulația în intersecție este redusă, aceasta se poate desfășura în mod liber.

La intersecția dintre străzile I.L.Caragiale și Vasile Conta, este prevăzut semnul de circulație STOP

3.4.3. CIRCULATIA PIETONALA

Străzile existente sunt prevăzute cu trotuare de lățimi corespunzătoare în funcție de categoria străzii. Traversările pietonale la intersecțiile de străzi sunt amenajate în conformitate cu Normativul C 239 - 94 la cerințe persoanelor handicapate.

Circulația pietonală este asigurată prin alei și trotuare care permit accesul pietonilor la construcțiile existente și propuse. Se dorește amenajarea platformelor pietonale ca o continuare a taseelor existente, fara limita macata între domeniul public și cel privat.

3.4.4. SISTEMATIZAREA VERTICALA

Terenul natural din perimetrul studiat este decliv, dar această configurare naturală va fi exploatată ca un avantaj pentru concepția volumetrică. Prin amenajerile propuse se vor asigura:

- stabilirea cotei ± 0.00 a construcțiilor adaptată la teren, asigurându-se și pantele pentru preluarea apelor pluviale la terenul natural către stradă
- executarea unor lucrări de umpluturi / săpături pentru asigurarea unor pante acceptabile pe aleile carosabile din incinte, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., realizate în plan și pe verticală, în condiții de eficiență estetică și economică
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale

intermediare;

3.4.5. SPAȚIILE VERZI

Prin proiectul propus se propune amplasarea unui scuar verde amenajat peisager în partea de sud a clădirii. Întreaga incintă va fi proiectată astfel încât să asigure o continuitate pentru spațiile interioare atât din punct de vedere funcțional, cât și estetic.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI ZONIFICAREA TERITORIULUI

Criteriile principale de organizare arhitectural urbanistică a zonei au fost următoarele:

- asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru noua investiție stabilite de acord cu beneficiarul lucrării
- adaptarea circulației carosabile și pietonale
- integrarea și armonizarea noilor construcții și amenajări cu caracteristicile zonei
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare

În funcție de posibilitățile oferite de teren și de cerințele de temă, propunerile de organizare arhitectural urbanistică se sintetizează în :

- mărire POT de la 20% la 50%
- mărire CUT de la 2,20 la 2,64

a

Destinații teren studiat pentru context P.U.Z.	Existent		Propus	
	suprafață	P%	suprafață	P%
Teren studiat din care	9511,90 mp	100%	9511,90 mp	100%
teren proprietate Autonomus Group S.R.L.	1500,00 mp	15,76%	1500,00 mp	15,76%
curți construcții	5434,20 mp	45,11%	4834,20 mp	38,80%
locuințe și servicii	2313,40 mp	24,32%	2913,40 mp	30,63%
circulații pietonale	575,90 mp	6,05%	575,90 mp	6,05%
circulații carosabile	2351,40 mp	24,52%	2351,40 mp	24,52%

POT-ul și CUT-ul propuse se evidențiază pe UTR-urile prezentate în R LU aferent prezentului PUZ.

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR:

- maxim 2S+P+6 pe zona de aplicare a reglementărilor prezentului PUZ, regim de înălțime care se încadrează prevederilor din PUG zona fiind reglementată cu regim de înălțime P+3-10.

REGIMUL DE ALINIERE

Prin prezenta documentație de PUZ, se propune respectarea regimului de aliniere existent în zonă.

Aliniamentul construcției propuse față de axul străzii Ștefan cel Mare este de 7,60 m fiind identic cu cel al clădirii învecinate înspre est. Limitele laterale propuse vor respecta retrageri de 2,00 m fata de limita de proprietate, conform Codului Civil. Fa'a de limita posterioara, retagerea propusa va respecta o distanta de 14,00 metri fata de blocul de locuinte, distanta care reprezinta jumatate din inaltimea acestuia.

MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenului se stabilesc prin regulament - valori maxime privind procentul de ocupare al terenului (POT) și coeficientul de utilizare acestuia (CUT) pentru toate subzonele teritoriului considerat.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor, regimul de înălțime, relieful terenului, etc.

Indicii rezultați pe zonă sunt menționați în regulamentul aferent PUZ.

Condițiile de construibilitate ale terenului sunt în funcție de:

- restricții de construire impuse de Legea drumurilor.
- aliniamentul propus pentru construcții;
- reguli impuse prin normele Codului Civil;
- accesul carosabil;

Condițiile de construibilitate ale terenurilor sunt impuse de caracteristicile amplasamentului și de vecinătăți, care în prezent sunt eterogene, ca destinație, regim de înălțime, aliniament al frontului construit.

Aliniamentul propus pentru construcții - se definește ca limita maximă admisă pentru construcții, de la care sunt permise retrageri, atât în plan orizontal, cât și în plan vertical.

Autorizarea executării construcțiilor în interiorul parcelelor este permisă cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil.

3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

• ALIMENTARE CU APĂ

Alimentarea cu apa potabilă a imobilului proiectat se va face, în principiu, de la rețeaua de apă din zonă (de pe strada Ștefan cel Mare) in vecinatatea investiției, printr-un brașament pe care se va monta un contor apometru într-un cămin amplasat la limita de proprietate, brașament realizat prin conductă din polietilenă pentru apă potabilă.

Presiunea și debitul de apă necesare obiectelor sanitare vor fi asigurate de brașamentul propus.

Se vor prevedea posibilități de închidere secțională a rețelei de apă pentru posibile intervenții ulterioare la armăturile obiectelor sanitare prin prevederea de robinete cu etanșare sferică.

Conductele de apă vor fi pozate pe trotuarul existent, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare:

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în

săpătură"

stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS menționăm:

- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.
- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10 m) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime.

• CANALIZARE

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin coloane de scurgere poziționate în băi, coloane ce se vor racorda la canalizarea stradală (str. Ștefan cel Mare) prin cămine de racord.

Pentru canalizarea interioară se propun conductele din polipropilenă, iar pentru cea exterioară cele din PVC (ambele sisteme cu etanșare prin garnituri). Pentru a nu se afecta partea carosabilă se recomandă ca subtraversarea străzii să se realizeze prin foraj orizontal.

Conductele de canalizare vor fi pozate pe trama stradală existentă, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură"

stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS menționăm :

- Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apă.
- Din prescripțiile "Normelor de igienă" privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981.1984 menționăm că :
- Stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.

Pentru apele pluviale se prevede racordarea la rețeaua de scurgere a străzii Ștefan cel Mare prin intermediul rigolelor și al pantelor de scurgere.

• ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pentru construcția propusă se prevede, ă principiul, racordarea la rețelele electrice existente ă zona studiată printr-un bransament subteran.

În funcție de puterile electrice instalate și respectiv consumată simultan indicate în proiectul tehnic, beneficiarul va comanda la SC CEZ Distribuție SA studiul de soluție privind alimentarea cu energie electrică a imobilului propus spre construire.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta un culoar de

protecție de :

- 24 m - pentru LEA între 1 și 110 KV
- 37 m - pentru LEA 110 KV
- 55 m - pentru LEA 220 KV

Conform PE 107 articolul 4.3.1. Culoarul de protecție pentru liniile de tip LES 20 KV este de 0,8 m.

Distanțele față de rețelele tehnico-edilitare sunt precizate în normativul PE 107 la articolul 4.3.2. Aceste distanțe sunt următoarele:

- | | | |
|--|-----------------|--------|
| - distanța față de - rețelele de apă și canalizare | - pe orizontală | 0,5 m |
| | - pe verticală | 0,25 m |
| - termice, apă fierbinte | - pe orizontală | 0,5 m |
| | - pe verticală | 0,2 m |
| - drumuri | - pe orizontală | 0,5 m |
| | - pe verticală | 1 m |
| - gaze | - pe orizontală | 0,6 m |
| | - pe verticală | 0,1 m |
| - fundații de clădiri | - pe orizontală | 0,6 m. |

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, precum și executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice ș.a.) se va consulta proiectantul de specialitate SC CEZ Distribuție SA.

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele SC CEZ Distribuție SA, precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 1 Kv.
- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 Kv.
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune.
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice.
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu liniile de telecomunicații.
- I Li - Ip 5 - ICMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.t. față de alte linii, instalații și obiective.
- STAS 8589/1-91 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură.
- ID 17-86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie.
- PE 122-82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 Kv cu sistemele de îmbunătățiri funciare.
- PE 123-78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

• TELECOMUNICAȚII

Clădirea propusă se va racorda la cablu de fibra optică pentru asigurarea bransamentului de telefonie și internet și respectiv la televiziune prin cablu de la unul sau

mai mulți dintre operatorii de asemenea servicii existenți în zonă.

Rețeaua de telecomunicații va fi pozată pe stâlpii existenți.

Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocală clasice suplimentare, precum și servicii moderne (internat, transmisii de date de mare viteză, circuite, închiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.).

În fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea rețelelor subterane și aeriene în vederea respectării normativelor în vigoare.

Instalarea cablurilor telefonice în canalizație, săpătură sau aerian nu prezintă un pericol pentru sănătatea oamenilor și nici nu influențează în mod direct sau indirect protecția mediului ambiant.

• ALIMENTARE CU CALDURĂ

. **Încălzirea** se va asigura în sistem propriu pentru investițiile private:

-încălzire cu centrală termică proprie cu combustibil gazos care va produce și necesarul de apă caldă de consum menajer.

• ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la conductele de gaze naturale existente în zonă pe trama stradală existentă (pe str. Ștefan cel Mare I.L. Caragiale și Vasile Conta) cu acordul S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L., pe baza unor documentații tehnice specifice întocmite de persoane de specialitate autorizate.

Se va realiza un branșament – conductă din polietilenă pentru gaze naturale pozată subteran, protejată corespunzător la subtraversarea părții carosabile. Prin proiectare se vor asigura numărul necesar de aerisiri ale conductei/protecției acestuia astfel încât să se elimine complet riscul unor acumulări de gaze.

În exteriorul clădirii propuse se va amplasa o firidă cu regulator de gaze, alimentarea consumatorilor (centrală termică), urmând a se realiza printr-o coloană din conducta de oțel pozată aparent pe casa scării.

Secțiunea precum și traseul conductelor vor fi studiate într-o fază ulterioară de proiectare.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

În conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915-94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele :

- depozite carburanți și stații PECO	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiunea nominală de 110 Kv sau mai mare, inclusiv stațiile.	55 m
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 Kv, posturi de transformare.	50 m
- centre populate și locuințe individuale	65 m
- paralelism cu drumuri :	
- naționale	52 m

- județene	50 m
- comunale	48 m
- depozite de gunoaie	80 m

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul NTPEE 2008 și STAS 859/91.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare-măsurare (cu debit până la 600 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar) :

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc	12 m
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc	15 m
- față de marginea drumurilor carosabile	8 m

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ NTPEE - 2008 și STAS 8591/1-91.

NOTĂ

- propunerile din prezentul PUZ nu afectează rețelele de utilități existente în zonă.
- propunerile de soluții pentru asigurarea necesarului de utilități au caracter de principiu și ele urmează să fie aprofundate la următoarea fază de proiectare.

3.6.7. GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Municipiul Craiova are o platformă de colectare a deșeurilor menajere, care va fi folosită și de către noii beneficiari, în conformitate cu contractul de preluare a deșeurilor dintre beneficiari și Serviciul de Salubritate Municipal.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Propunerile urbanistice făcute au avut în vedere:

- amplasarea unor investiții care să nu fie surse de poluare a mediului
- amenajări de spații verzi și mobilier urban care să crească calitatea zonei.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1. LISTA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ

Zona studiată își va păstra caracterul de subzonă cu caracter mixt și vor fi susținute investițiile în ceea ce privește calitatea spațiilor publice.

3.8.2. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL (TEREN + CONSTRUCȚII) - CIRCULAȚIA TERENURILOR

Terenurile din intravilanul Craiovei - zona studiată, sunt în proprietate privată, dar și publică.

CONCLUZII

Autonomus Group SRL își propune realizarea unei investiții pentru o clădie de birouri performantă cu parcare subterană automatizată pe două niveluri pe terenul liber situat la est de intersecția de la km 0 al orasului, aflat în str. Stefan cel Mare, nr.6. Folosința actuală a terenului este curții construcții, fiind situat conform PUG în zonă de locuințe și funcțiuni complementare. Prin propunerea noii clădiri se va modifica valoarea coeficientului de utilizare al terenului de la 2,2 la 2,64 iar procentul de ocupare de la 20% la 50%.

Din analiza situației existente, a solicitărilor beneficiarului și din constatările privind amenajările se desprind următoarele :

- investiția solicitată trebuie să respecte prevederile PUZ,
- investiția propusă, prin funcțiune și configurația volumetrică va crește nivelul serviciilor și dotărilor din zonă
- zona este caracterizată de un regim de înălțime variabil de la P+3 la P+10, regimul de înălțime al noii propuneri încadrându-se între aceste limite

Prezenta documentație s-a întocmit în scopul integrării clădirii de birouri propusă de investitorul Autonomus Group SRL în configurația urbanistică a zonei pe un amplasament aflat în incinta proprietate privată a cărei destinație actuală este de spațiu verde.

În baza P.U.Z. se vor urmări în etapele următoare de proiectare și avizare a documentațiilor:

- documentații pentru obținerea avizelor de la organismele interesate;
- documentații pentru obținerea Autorizației de Construire. Se avizează de către organele administrației publice locale;
- proiect de execuție (P.T. și D.E. sau fază unică) - Aceste documentații tehnice se vor întocmi de către proiectant autorizat, în baza comenzilor de proiectare și se vor verifica de către verificatori tehnici atestați M.L.P.T.L.
- execuția lucrărilor.

Întocmit,
Arh. dipl. NICOLAE TRIF