

S.C. GIURGIULESCU PROIECT S.R.L.

Pr. Nr. 03 din 2016

Str. BRAZDA LUI NOVAC, nr.79, bl.C8, ap. 29

Tel : 0723/ 089 739 ; 0765/ 237 543

CRAIOVA, jud. DOLJ

FOAIE DE CAPAT
Pr. nr. 03 - 2016 – P.U.D.

Denumirea proiectului : **ELABORARE P.U.D. SI OBTINERE AVIZE
PENTRU CONSTRUIRE HALA CU
DESTINATIA SERVICE AUTO
CRAIOVA, Aleea 4 Simnic, nr. 10**

Beneficiar : **DONDOE STANCA**

Proiectant general : **S.C. GIURGIULESCU PROIECT S.R.L.**

Sef proiect
Urbanism : **Arh. DANIEL GEORGESCU**

Arhitectura : **Arh. ADRIANA MORARI**

Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC de DETALIU (P.U.D.)**

Data : **2016**

S.C. GIURGIULESCU PROIECT S.R.L.

Pr. Nr. 03 din 2016

Str. BRAZDA LUI NOVAC, nr.79, bl.C8, ap. 29

Tel : 0723/ 089 739 ; 0765/ 237 543

CRAIOVA, jud. DOLJ

BORDEROU

Piese scrise :

Foaie de capat

Borderou

Acte de proprietate

Incheiere de intabulare

Plan de amplasament si delimitare

Certificat de Urbanism

Memoriu general : Date generale
 Incadrarea in zona
 Situatia existenta
 Reglementari
 Concluzii

Piese desenate :

Plan de incadrare in P.U.G.	01-A
Plan analiza existent	02-A
Plan reglementari urbanistice	03-A
Obiective de utilitate publica si echiparea edilitara	04-A
Posibilitati de mobilare urbanistica	05-A

S.C. GIURGIULESCU PROIECT S.R.L.

Pr. Nr. 03 din 2016

Str. BRAZDA LUI NOVAC, nr.79, bl.C8, ap. 29

Tel : 0723/ 089 739 ; 0765/ 237 543

CRAIOVA, jud. DOLJ

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale

Denumirea proiectului : **ELABORARE P.U.D. SI OBTINERE AVIZE PENTRU
CONSTRUIRE HALA CU DESTINATIA SERVICE AUTO
CRAIOVA, Aleea 4 Simnic, nr. 10**

Beneficiar : **DONDOE STANCA**

Proiectant : **S.C. GIURGIULESCU PROIECT S.R.L.**

Sef de proiect
Urbanism : **ARH. DANIEL GEORGESCU**

Arhitectura: **ARH. ADRIANA MORARI**

Contract nr : **03- 2016**

Data : **2016**

1.2. Obiectul lucrarii

Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) reprezinta documentatia prin care se asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a unui sau mai multor obiective, pe o parcela, in corelare cu functiunea predominanta si vecinatatile imediate.

P.U.D.-ul are caracter de reglementare specifica detaliata si se elaboreaza pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General sau din Planul Urbanistic Zonal, corelate cu conditionarile din Certificatul de Urbanism.

Planul Urbanistic de Detaliu este identificat prin C.F. nr. 224041 Craiova nr. cad. 224041, al carui proprietar este DONDOE STANCA.

Planul Urbanistic de Detaliu se intocmeste conform Certificatului de Urbanism nr. 2354/ 24.12.2015, pentru obtinerea Plan Urbanistic de Detaliu si obtinere avize in vederea CONSTRUIRE HALA CU DESTINATIA SERVICE AUTO.

Prevederile din acest regulament vor fi preluate in cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General al municipiului Craiova, care vor deveni odata cu aprobarea lor, **acte de autoritate pentru administratia locala.**

1.3. Metodologia

Prezenta documentatie si metodologie de elaborare a Planului Urbanistic de Detaliu au fost intocmite in conformitate cu "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.D." aprobata cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991, Indicativ G M 009 - 2000 .

1.4. Cadrul Legal

- Normele Codului Civil;
- Legea nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata, cu modificarile ulterioare;
- Ordinul nr. 2701/2010 – informarea si consultarea publicului;
- L 265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005;
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare;
- Documentatiile de urbanism – P.U.G. aprobat pentru zona studiata in P.U.D.;
- Documentatii cadastrale si masuratori STEREO 70 ;

2. INCADRAREA IN ZONA

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Craiova, aprobat cu HCL Craiova nr. 23/2000 si HCL nr. 37/2013, terenul studiat se situeaza in zona cu interdictie temporara de construire pana la elaborare documentatie P.U.D./ P.U.Z. cu functiuni complexe de interes public, servicii de interes general, zona unitati industriale si zona protectie cale ferata.

Terenul studiat este amplasat in partea de Nord a municipiului Craiova, Aleea 4 Simnic, nr. 10.

Beneficiarul DONDOE STANCA are in proprietate conform actelor de proprietate anexate in copie la prezenta documentatie un teren in suprafata de 3400mp din actele de proprietate si de 3585mp din masuratorile cadastrale, situat in intravilanul localitatii.

Terenul are o forma neregulata, cu una dintre laturi orientata spre drumul de acces – Aleea 4 Simnic. Deschiderea spre strada este de 15.47m iar celelalte laturi sunt de 128.86m+14.63m, 134.10m, 45.60m.

Vecinatati :

- Nord** – teren C.E.O – SE Craiova II ;
- Sud** – Aleea 4 Simnic si teren proprietate Oprea Ion – teren liber ;
- Est** – teren C.E.O – SE Craiova II ;
- Vest** – teren nr. Cad. 1078 – proprietar Dondoe Stanca – teren liber ;

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1 Analiza fondului construit

Zona studiată este situată în partea de Nord a municipiului Craiova.

În urma studierii și verificării amplasamentului s-a constatat faptul că în zona sunt construcții de locuințe, bază sportivă și service-uri auto. Construcțiile au regim de înălțime parter, maxim P+2E. Zona este înconjurată de terenuri proprietate privată, pe unele dintre acestea fiind construcții.

3.2. Regimul juridic

Terenul se află în intravilanul municipiului Craiova conform P.U.G., și este proprietate privată a LUTA STANCA (actual DONDOE STANCA) conform contract de vânzare-cumpărare.

3.3. Regimul economic

Conform P.U.G. terenul studiat se situează în zona cu interdicție temporară de construire până la elaborarea documentației P.U.D./ P.U.Z. cu funcțiuni complexe de interes public, servicii de interes general, zona unități industriale și zona protecție cale ferată.

3.4. Elemente ale cadrului natural

Terenul, din punct de vedere geomorfologic este un platou.

Zona studiată se află în teritoriul municipiului Craiova și se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre cu climă temperată continentală moderată.

Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate: primăverile sunt timpurii și adesea capricioase, veri uscate și lungi, toamne lungi și cu temperaturi relativ constante, iarni blande și scurte.

- Temperatura medie anuală + 11° C;
- Cantitatea medie anuală de precipitații > 520mm;
- Vanturi dominante pe direcția est-vest, reci iarnă și calde și uscate vară.

Din punct de vedere eolian (acțiunea vântului) amplasamentul studiat se găsește în zona „B” conform STAS 10101/21-92. Din punct de vedere climatic al acțiunilor date de zăpadă amplasamentul se găsește în zona „C” conform STAS 10101/21-92. Adâncimea de îngheț a zonei este de 70-80cm conform STAS 6054.

3.5. Gradul de seismicitate

Din punct de vedere al seismicității suprafața cercetată se află în zona „D” de seismicitate, valoarea accelerației terenului pentru proiectare este $ag = 0.20g$, perioada de control (colț 0 $T_c = 1.0s$, are gradul 8₂ de seismicitate (gradul 8 cu o perioadă de revenire de 100 ani).

3.6 Analiza geotehnică

Natura terenului are următoarele caracteristici la cota de fundare: nisipuri slab argiloase, maronii la cafeni deschis, cu indesare medie, cu compresibilitate medie, foarte umede. $P_{conv.} = 172kPa$. Din punct de vedere morfologic terenul este un platou.

Fundarea se va realiza prin depasirea obligatorie a stratului de sol vegetal, respectandu-se conditiile de incastrare in stratul viu si adancimea de fundare, conform normativelor in vigoare, in functie de caracteristicile obiectivelor proiectate.

Amplasamentul nu reprezinta un impediment pentru construire.

3.7. Regimul tehnic

Conform P.U.G. terenul studiat se situeaza in zona cu interdictie temporara de construire pana la elaborare documentatie P.U.D./ P.U.Z. cu functiuni complexe de interes public, servicii de interes general, zona unitati industriale si zona protectie cale ferata.

Terenul are o forma neregulata, cu una dintre laturi orientata spre drumul de acces – Aleea 4 Simnic. Deschiderea spre strada este de 15.47m iar celelalte laturi sunt de 128.86m+14.63m, 134.10m, 45.60m.

In prezent pe teren se afla o constructie locuinta P+M.

Reglementarile conform P.U.G. sunt:

- P.O.T. maxim admis = 35%
- C.U.T. max admis = 1,05

3.8. Cai de comunicatie

Circulatia auto principala se desfasoara pe Aleea 4 Simnic - strada existenta in P.U.G. Craiova cu profil de 14m. Amplasamentul studiat are acces direct la Aleea 4 Simnic.

Conform P.U.G. Craiova terenul are acces la strada cu profill **-2**: retrageri de minim 11.5m din AX STRADA pentru construire si imprejmuire.

3.9. Echipare edilitara

Terenul si zona din care face parte sunt prevazute cu utilitatile: retea de energie electrica, apa, canalizare si salubritate.

3.10. Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protectia mediului altele decat cele ce se impun in mod curent conf. legislatiei in vigoare. In prezent nu se afla nici o sursa poluanta de aer care ar putea afecta calitatea atmosferei sau sa reprezinte un pericol major asupra calitatii aerului.

Calitatea apei freaticke poate fi afectata de poluare, datorită nerespectării distanțelor sanitare între puțurile de apă, haznalele de tip rural și fosele septice din gospodării.

Surse posibile si potentiale pentru infestarea solului nu exista. Colectarea deșeurilor menajere si stradale se face la nivel de gospodarie individuala. Apoi gunoiul este transportat cu masinile unitatii de salubritate la rampa autorizata de gunoi a municipiului Craiova.

Nu se constata in acest moment in zona activitati poluante care sa impuna luarea de masuri speciale in privinta protectiei mediului.

3.11. Analiza fondului construit

Constructiile de pe parcelele invecinate sunt regim de inaltime P, maxim P+1E, terenul se situeaza intr-o zona de servicii (unitati de servicii si industriale).

4. REGLEMENTARI

4.1 ELEMENTE de TEMA

Obiectivul solicitat prin tema program este aprobarea prezentului proiect pentru zona studiata cu interdictie temporara de construire pana la aprobare P.U.D.:
CONSTRUIRE HALA CU DESTINATIA DE SERVICE AUTO.

4.2 ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Aleea 4 Simnic – strada existenta are un profil de 14.00m.

Conform P.U.G. Craiova terenul are acces la strada cu profill **-2**: retrageri de minim 11.50m din AX STRADA pentru construire si imprejmuire.

Reglementari:

- retragere de min. 11.50m din axul strazii pentru imprejmuire.
- retragere de min. 11.50m din axul strazii pentru construire.

4.3 REGIMUL de ALINIERE al CONSTRUCTIILOR

Se stabileste urmatorul aliniament pentru zona construabila pe parcela :

- retragere de min. 11.50m din axul strazii pentru construire.

4.4. REGIM de INALTIME

Regim maxim de inaltime maxim admis: P+2E.

Constructia propusa –hala service auto va avea regim de inaltime P+1Epartial.

4.5. MODUL de UTILIZARE al TERENULUI, BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL: Suprafata teren = 3585 mp

Situatia existenta:

S construita = 259 mp S desfasurata = 518 mp

P.O.T. existent = 7,22 % C.U.T. existent = 0,14

SERVICE AUTO PROPUIS:

S construita = 377 mp S desfasurata = 481 mp

Situatia propusa:

S construita = 636 mp S desfasurata = 999 mp

P.O.T. propus = 17,75% C.U.T. propus = 0,3

P.O.T. max. admis propus = 35% C.U.T. max. admis propus = 1,05

BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN	mp	%
ZONA CONSTRUCTII	636	17.7%
ALEI PAVAJ, PARCARE	1500	41.9%
ZONA VERDE	1449	40.4%
SUPRAFATA TOTALA TEREN	3585	100%

4.6 ECHIPAREA TEHNICO- EDILITARA

Terenul este situat intr-o zona in care utilitatile existente sunt: energie electrica, alimentare cu apa, canalizare si salubritate. Propunerile de asigurare a utilitatilor viitoare se vor face prin profilul strazii, iar aceste conductele vor fi dimensionate corespunzător fiecarei utilitati in parte.

Extinderea rețelilor edilitare se va realiza in baza unui proiect de specialitate. Proiectarea, executia si exploatarea lucrărilor se vor face în baza normativelor si STAS-urilor în vigoare.

A. ALIMENTARE CU APA

În prezent parcela pe care urmeaza sa se realizeze constructia prevazuta în acest PUD este racordata la rețeaua de apa municipala stradala.

B. CANALIZARE

În prezent parcela pe care urmeaza sa se realizeze constructia prevazuta în acest PUD este racordata la rețeaua de canalizare municipala stradala.

C. ENERGIE ELECTRICA

În prezent parcela pe care urmeaza sa se realizeze constructia prevazuta în acest PUD este racordata la rețeaua de distribuție energie electrica.

D. GAZE NATURALE

În prezent parcela pe care urmeaza sa se realizeze locuinta prevazuta in acest PUD nu este racordata la rețeaua de distributie gaze naturale.

Pentru obiectivul propus se va realiza o extinere a rețelei de distributie gaze naturale pana la constructia propusa. Din aceasta extindere de rețea se prevede un bransament individual dimensionat corespunzator si o firdă de bransament proprie.

4.7. PROTECTIA MEDIULUI

ALIMENTARE CU APA

În prezent parcela pe care urmeaza sa se realizeze constructia prevazuta în acest PUD este racordata la reseaua de apa municipala stradala.

CANALIZARE

În prezent parcela pe care urmeaza sa se realizeze constructia prevazuta în acest PUD este racordata la reseaua de canalizare municipala stradala. Se va amplasa un separator de hidrocarburi in reseaua de canalizare a platformei betonate a incintei, si a parcarii pentru preepurarea apei inainte de deversarea acesteia in canalizarea stradala.

Pentru protectia mediului inconjurator deseurile menajere rezultate se vor depozita selectiv in locuri special amenajate ce se vor ridica periodic de cate ori este cazul.

GESTIONAREA DESEURILOR

Deșeurile menajere vor fi depozitate selectiv în pubele destinate fiecărui tip de deșeu în parte, în locuri bine stabilite și amenajate corespunzător prevederilor în vigoare. Pentru evidențierea acestei colectări se vor alege pubele de culori diferite și inscripționate conform tipului de deșeu pe care îl conține.

Deșeurile menajere vor fi preluate de către societatea de salubritate locală, autorizată pentru activități precum colectarea, sortarea, transportul și depozitarea deșeurilor menajere în locuri special amenajate.

În ceea ce privește gestionarea deșeurilor rezultate din activitatea propusa de service auto (lucrari de mentenanta si reparatii mecanice, electrice), în special a uleiurilor uzate, materiale textile imbibate in produse petroliere, filtre, acumulatori acestea vor fi colectate în butoaie metalice si containere metalice.

Spațiul în care vor fi amplasate aceste recipiente metalice va fi betonat în totalitate și prevăzut cu sistem de colectare a scăpărilor accidentale. În acest sens sub rezervoarele colectoare se va construi un bazin de colectare de dimensiuni corespunzătoare, înclinarea pardoselii având un gradient de minim 1,5% pentru a direcționa eventualele scăpări de lichide spre bazinul de colectare.

În vederea recuperării și valorificării deșeurilor rezultate din activitatea de reparare și întreținere a autovehiculelor, acestea vor fi preluate integral de o societate autorizata in neutralizarea deseurilor sus-mentionate.

Activitatea se va desfasura pe platforma betonata. Spatiul destinat parcarii autovehiculelor se va amenaja cu pavaj uniloc si va fi prevazut cu rigola pentru scurgerea apelor pluviale. Se va amplasa un separator de hidrocarburi in reseaua de canalizare interioara, pentru pre-tratarea apelor inainte deversarii in reseaua de canalizare stradala.

In cadrul amplasamentului propus nu este prevazuta desfasurarea activitatilor de tinichigerie-vopsitorie si spalatorie auto.

5. CONCLUZII

Considerăm ca investiția propusă este posibilă și se încadrează în direcțiile de dezvoltare ale acestui cartier prin pastrarea specificului zonei și prin creșterea calitatii locuirii în municipiul Craiova.

Intocmit,
arh. Adriana Morari

Sef proiect Urbanism, arh. Daniel Georgescu