

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

OBIECT : ELABORARE PUZ IN VEDEREA SCHIMBARII DE
DESTINATIE DIN ZONA CAI FERATE SI
CONSTRUCTII AFERENTE IN ZONA LOCUINTE
COLECTIVE SI SERVICII CONEXE P+9
BULEVARDUL DECEBAL, NR. 73E, CRAIOVA,
JUD.DOLJ"
BENEF.: BUJORULUI RESIDENCE S.R.L.
PR.NR. : 2259/2019
FAZA : PUZ

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIRE ELABORARE P.U.Z. ÎN VEDEREA: „ SCHIMBARII
DE DESTINATIE DIN ZONA CAI FERATE SI
CONSTRUCTII AFERENTE IN ZONA LOCUINTE
COLECTIVE SI SERVICII CONEXE P+9"
BULEVARDUL DECEBAL, NR. 73E, CRAIOVA

BENEFICIAR BUJORULUI RESIDENCE 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

DATA ELABORĂRII: www.getrix.ro
IUNIE 2020

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării este elaborarea PUZ-ului pentru zona delimitată de aleea de acces din Blvd. Decebal la sud-vest, teren primarie la sud-est și nord-est, și proprietate privată ansamblul Decebal Residence (locuințe colective cu regim de înălțime P+9) la nord-vest. PUZ-ul este generat de investiția ce prevede „ SCHIMBARII DE DESTINATIE DIN ZONA CAI FERATE SI CONSTRUCTII AFERENTE IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII CONEXE P+9", pe terenul situat în Bulevardul Decebal nr.73E, conform Aviz de oportunitate emis de DUAT/ arhitectul șef și aprobat de primarul Municipiului Craiova, ca urmare a Certificatului de Urbanism nr, 51 din 16.01.2020 emis de Primăria Mun. Craiova la solicitarea beneficiarului familia POPA- NISTORESCU TONY SI POPA- NISTORESCU CRISTINA care ulterior au vândut firmei BUJORULUI RESIDENCE S.R.L., terenul împreună cu aprobările obținute până la acel moment, respectiv C.U. și Avizul de oportunitate.

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

Folosința actuală a terenului este curți construcții, fiind situat conform PUG în zonă cai ferate și construcții aferente și zona culoar de zbor.

Prin prezenta documentație se propune :

- schimbarea destinației terenului din zona cai ferate și construcții aferente, în zona locuințe colective și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P+9.
- indici urbanistici: P.O.T - 25% și C.U.T - 2,5.

Trebuie menționat că în arealul zonei studiate s-a edificat în ultimii 2 ani, complexul rezidențial Decebal Residence, cu blocuri de locuințe colective cu regim de înălțime P+9. Astfel, funcțiunea propusă prin prezenta documentație se consideră perfect compatibilă cu existentul din vecinătatea imediată.

Ținând cont de caracterul rezidențial al zonei învecinate, precum și de indicii urbanistici actuali existenți în apropiere, se consideră că noua propunere este adecvată și nu va afecta negativ dezvoltarea zonei.

Întocmirea documentației PUZ are în vedere determinarea condițiilor de amplasare a construcțiilor, 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 LOCUINȚE COLECTIVE SI SERVICII CONEXE P+9, IMPREJMUIRE TEREN SI AMPLASARE FIRMA LUMINOASA” .

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 pentru construirea ansamblului de blocuri de locuințe colective P+9 de către firma Platinum Investment Partners SRL în 2008, în municipiul Craiova, Blvd. Decebal, nr. 73C, cât și unele studii și informații oficiale asupra unor probleme vitale în dezvoltarea urbanistică a localității și anume :

- date statistice și informații privind relieful, clima, hidrografia zonei
- date despre amplasarea în zona studiată a rețelelor de apă, canalizare, electrice, gaze, telefonie, obținute de la organismele 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:

- Legea nr. 350/ iulie 2001- privind urbanismul și amenajarea teritoriului modificată și completată;
- 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
- 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 privind autorizarea executării construcțiilor, completată și modificată ;
- 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 HCL 479/2015, terenul pe care se propune investiția este situat în în "zona căi ferate și construcții aferente, culoar de zbor".

Pentru investiția precizată, Primăria Craiova a emis Certificatul de Urbanism nr. 51 din 16.01.2020 prin care autoritatea locală a solicitat elaborarea unui PUZ în vederea aprobării schimbării destinației terenului și stabilirea unor indici urbanistici adecvați funcțiunii propuse. Trebuie menționat că alipit pe latura de nord-vest a zonei studiate s-a elaborat în anul 2008 un alt PUZ pentru construirea ansamblului de blocuri de locuințe colective P+9, de către firma Platinum Investment Partners SRL, învecinat terenului pe care se face noua propunere, cu funcțiune tot de locuințe colective și funcțiuni complementare la parter, cu regim de înălțime tot P+9. Astfel, funcțiunea propusă prin prezenta documentație se consideră perfect compatibilă cu existentul.

Ținând cont de caracterul rezidențial al zonei învecinate, precum și de indicii urbanistici actuali existenți în apropiere, se consideră că noua propunere este adecvată și nu va afecta negativ dezvoltarea zonei.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul aparținând BUJORULUI RESIDENCE S.R.L., care a generat prezentul P.U.Z., face parte din teritoriul administrativ al municipiului Craiova, fiind amplasat în intravilan, în partea de nord-est a localității și este delimitat astfel:

- la sud - vest - alee acces din Blvd. Decebal și teren Primarie
- la sud - est - rampa - teren Primarie
- la nord - est - teren Primarie
- la sud - vest - proprietate privată - Decebal Residence

Terenul este situat în imediata vecinătate a unui cartier rezidențial cu blocuri de locuințe colective de la P+4 la P+9 și spații cu funcțiuni complementare zonei de locuințe (comerț, servicii, alimentație publică etc.) care se dezvoltă de o parte și de alta a b-dului Decebal.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este un teren relativ plan fara pante accentuate.

Relieful predominant al municipiului Craiova, este de câmpie, clima fiind caracterizată de veri foarte calde și ierni moderate, cu valori termice anuale medii de cca. 10°C, cu temperaturi max. de 42°C vara și minime de -35°C 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 - Blvd. Decebal, aflată la sud-vestul zonei studiate, stradă cu îmbrăcăminte asfaltică în stare bună și cu caracteristici geometrice (traseu, profil transversal, profil longitudinal etc.) și caracteristici structurale corespunzătoare, din care se face accesul către proprietate pe o alee carosabilă 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 BUJORULUI RESIDENCE S.R.L, este liber de construcții.

Incinta studiată face parte din "zona căi ferate și construcții aferente, culoar de zbor" și prin prezentul P.U.Z. se modifică destinația în zonă de locuințe colective P+9 și servicii complementare zonei de locuit.

Pe amplasament se dorește edificarea a două corpuri de clădire cu regim de înălțime P+9, ocazie cu care se vor mai amenaja: alei pietonale și carosabile și spații verzi.

Cele două blocuri de locuințe P+9 propuse vor fi concepute în conformitate cu standarde de performanță actuale, răspunzând cerințelor specifice unei locuiri moderne, în concordanță cu Legea locuinței nr. 114/1996, actualizată în 2020. Acestea vor fi cu apartamente de 2 și 3 camere, unul cu 69 apartamente și cel de al doilea cu 63 apartamente și cu spații cu alta destinație la parter, în principal comerciale și de servicii aferente zonei rezidențiale. În plus, se va amenaja o parcare la teren care asigură 136 locuri de garare, câte unul pentru fiecare apartament și pentru fiecare spațiu comercial, pentru aprovizionare, precum și un loc de joacă pentru copii și o platformă gospodărească.

Din punct de vedere al gabaritului general, cele două blocuri de locuințe propuse, sunt cu același regim de înălțime P+9, ca și blocurile de locuințe colective situate pe parcela cu care se învecinează la nord-vest. Astfel, gabaritul propus se va încadra în regimul de înălțime P+9, existent în vecinătatea imediată.

Bilanț teritorial pentru situația existentă

Destinație teren	Existent	
	suprafață	POT
- teren studiat PUZ	S= 5.074,00 mp	
• teren proprietate privată BUJORULUI RESIDENCE S.R.L din care:	S= 5.074,00 mp	
- construcții	S = 0,00 mp	0,00%
- circulații carosabile	S = 0,00 mp	
- circulații pietonale	S = 0,00 mp	
- loc de joacă și spații verzi	S = 0,00 mp	
- platformă gospodărească	S = 0,00 mp	

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Arealul studiat pentru stabilirea contextului aferent prezentului PUZ este situat conform reglementărilor urbanistice actuale, într-o zonă de căi ferate și construcții aferente,

culoar de zbor. Terenul studiat este integrat în cadrul unui țesut nou construit, cu calități estetice medii, construit în anii 1980-2019.

B-dul Decebal situat la sud-vest în raport cu amplasamentul studiat, fără a fi alipit de acesta, este delimitat pe direcția spre nord-vest, de o parte și de alta de blocuri de locuințe colective P+4, unele cu spații comerciale la parter, construite înainte de 1990, dar și de inserții de blocuri de locuințe cu regim mai mare, de P+5-6. Pe direcția către sud-vest, B-dul Decebal este delimitat de construcții cu funcțiuni complementare zonei de locuit (alimentație publică, comerț, servicii) care se interpun între bulevard și amplasamentul studiat.

Pe direcție sud-est, față de amplasamentul studiat sunt terenuri cu construcții din categoria industriale. Precizăm că proprietarul incintei fostei Întreprinderi Metal- Lemn este în curs de elaborare a unui PUZ, pentru schimbarea destinației terenului din industrial, în dotări complexe.

DISFUNCTIONALITATI

În zona studiată, s-a identificat ca disfuncționalitate discrepanța majoră între funcțiunea de locuire și cea de transport feroviar. De altfel, investițiile mai recente realizate în zonă răspund caracterului rezidențial/mixt al zonei având preponderent funcțiunea de locuire colectivă și spații conexe, cu gabarite generoase.

Tendința din ultimii ani ascendentă, a dezvoltatorilor imobiliari, de a construi clădiri de locuire la standarde peste medie, este de bun augur pentru localitate. De asemenea, performanța tehnică și design-ul modern ale clădirilor propuse vor susține dezvoltarea urbanistică a zonei.

Din punct de vedere al gabaritului general, cele două blocuri de locuințe propuse, sunt cu același regim de înălțime P+9, ca și blocurile de locuințe colective situate pe parcela cu care se învecinează la nord-vest. Astfel, gabaritul propus se va încadra în regimul de înălțime P+9, existent în vecinătatea imediată.

Din punct de vedere al alinierii, construcțiile propuse se vor alinia la limitele terenului care este aproximativ paralel cu B-dul Decebal, încadrându-se în limitele urbanistice existente în zonă.

ANALIZA GEOTEHNICĂ

În conformitate cu Normativul P100-3/2019, obiectivul se situează în zona de hazard seismic caracterizată de o accelerație de varf $a_g = 0.20g$ 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 iunie 2020, de Geoconstruct Srl 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, vor rezolva alimentarea cu apă din rețelele orașului existente în zonă (aleea de acces din Blvd.-ul Decebal).

• CANALIZAREA

- ape menajere: Zona dispune de rețele de canalizare, iar canalizarea apelor menajere uzate se va rezolva prin racordarea la rețelele de canalizare ale orașului existente în zonă (aleea de acces din Blvd.-ul Decebal).

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Asigurarea cu energie electrică a construcțiilor din zona studiată și cea învecinată se face din cel mai apropiat post de transformare din zonă - adiacent noului ansamblu de locuințe Decebal Residence, edificat în ultimii 3 ani, post de transformare corespunzător dimensionat pentru a putea prelua și viitori consumatori propuși prin prezentul PUZ.

- **TELECOMUNICAȚII**

Zona dispune de rețele de telecomunicații ale orașului existente în arealul studiat (aleea de acces din Blvd.-ul Decebal).

- **ALIMENTARE CU CALDURĂ**

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

- **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

În zonă există rețele de alimentare cu gaze naturale ale orașului (aleea de acces din Blvd.-ul Decebal), care pot asigura și necesarul pentru noile clădiri.

- **GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

Serviciul de preluare a deșeurilor menajere este asigurat în prezent de societatea 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 va branșa 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 și ocazional de circulația feroviara
- 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 colective, cât și cele de servicii, în această categorie intrând construcțiile de locuințe colective și servicii conexe 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 în cadrul unei platforme gospodărești nou propuse.

2.7.2. MASURI PENTRU PROTECTIA AŞEZARILOR UMANE

În ceea ce priveşte amplasamentul proprietate a firmei BUJORULUI RESIDENCE SRL, care a generat P.U.Z.-ul, în contextul arealului studiat, se precizează următoarele măsuri pentru protecţia aşezărilor umane:

- Pentru investiţia propusă beneficiarul va urmări ca organizarea de şantier să se realizeze exclusiv în incintă.
- Zona de lucru aferentă organizării de şantier a investiţiei va fi împrejmuită, faţă de restul incintei.
- Accesul pe amplasamentul aferent investiţiei se va face astfel încât să nu afecteze traficul stradal.
- Lucrările de construire se vor realiza neafectându-se amenajările urbane din afara incintei, respectiv, trotuare, mobilier urban, spaţii verzi.
- Întreaga zonă studiată beneficiază de serviciile societăţii de salubritate care deserveşte municipiul Craiova.
- Deşeurile generate în faza de implementare a investiţiei proiectate, vor fi gestionate în mod selectiv, cu sprijinul societăţilor specializate şi autorizate din punct de vedere al protecţiei mediului. În perioada de execuţie a investiţiei propuse, vor rezulta, pe lângă deşeurile de tip menajer, hârtie, cartoane, plastic şi deşeuri de natura materialelor de construcţii: lemn, fier-beton şi confecţii metalice, cabluri, conducte din pvc, cărămidă, b.c.a., gips-carton, placaje ceramice, care vor fi stocate selectiv şi predate ritmic, la groapa de gunoi judeţeană, prin contract al antreprenorului general sau prin contract, vor fi preluate de firme specializate în reciclarea deşeurilor.

2.8. OPŢIUNI ŞI PRIORITĂŢI

Proprietarul solicită:

- realizarea a două corpuri de clădire cu regim de înălţime P+9, similar blocurilor aflate în imediata vecinătate
- se va amenaja o parcare la teren care asigură 136 locuri de garare, câte unul pentru fiecare apartament şi pentru fiecare spaţiu comercial, pentru aprovizionare
- amplasarea clădirilor noi în conformitate cu reglementările din PUZ
- executarea unor clădiri cu aspect estetic adecvat destinaţiei
- asigurarea accesului auto şi pietonal pe amplasament
- executarea de alei carosabile şi pietonale în incinta studiată
- racordarea la reţelele edilitare existente în zonă
- amenajarea urbanistică a zonei
- amenajarea unor spaţii verzi şi mobilier urban

Prin Avizul de oportunitate nr.7/02.06.2020, instituţia Primarului şi Arhitectul Şef al municipiului Craiova, ca urmare a solicitării proprietarului terenului privind investiţia menţionată mai sus, şi-au dat acordul pentru întocmirea unui PUZ generat de investiţia ce prevede „SCHIMBARE DE DESTINATIE TEREN CU DESTINATIA ZONA CAI FERATE SI CONSTRUCTII AFERENTE IN ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE P+9 SI SERVICII CONEXE, B-DUL DECEBAL, NR.73E

Primăria Municipiului Craiova a propus următoarele opţiuni :

- schimbarea destinaţiei terenului studiat
- reglementarea regimului de înălţime pe terenul studiat
- reglementarea indicilor POT şi CUT pe teritoriul studiat în conformitate cu prevederile legale
- stabilirea unui aliniament favorabil funcţiunii propuse
- soluţionarea parcajelor şi acceselor
- soluţionarea spaţiilor verzi în contextul Ordonanţei 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 zona căi ferate și construcții aferente, culoar de zbor.

În anul 2008 s-a elaborat un PUZ pentru construirea ansamblului de blocuri de locuințe colective P+9 de către firma Platinum Investment Partners SRL.

Prin noua documentație elaborată privind P.U.Z. pentru realizarea de locuințe colective P+9 și servicii conexe, se propune schimbarea de destinație actuală a terenului din zona cai ferate și construcții aferente în zona de locuințe colective P+9 și servicii conexe. Indicii urbanistici propuși sunt POT 25% și CUT 2,50.

În planul de amenajare a incintei se propune amplasarea a două corpuri de clădire cu destinația de locuințe colective astfel: blocul dezvoltat cu axa lungă paralel cu direcția de sud-vest va avea la parter spații comerciale, care vor asigura riveranilor servicii, iar celălalt doar apartamente.

3.2. PROPUNERI - ELEMENTE DE TEMĂ

Prin tema de proiectare, având în vedere solicitarea investitorului, proprietarul Bujorului Residence SRL, s-a cerut atingerea următoarelor obiective:

- schimbarea destinației terenului
- realizarea investiției cu regim maxim de construire P+9 și Hmax=35,00m
- modificarea regimului de construire (C.U.T, P.O.T.)
- realizarea acceselor carosabile și pietonale la investiție
- realizarea racordurilor la rețelele edilitare din zonă
- lucrări de protejarea și conservarea mediului.
- amenajarea spațiului liber

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona construibilă analizată este situată pe un teren relativ plan, fără diferențe notabile de planeitate.

Din punct de vedere volumetric se consideră importantă marcarea direcțiilor orizontale ale compoziției pentru ca volumul general să fie fragmentat, adecvat țesutului urban înconjurător. Din punct de vedere gabaritic, blocurile propuse se vor alinia la frontul nord-vestic al parcelei, integrându-se în imaginea urbanistică constituită în imediata vecinătate prin ansamblul de blocuri de locuințe colective P+9 existente, ca și cele 2 blocuri propuse pe amplasamentul studiat.

3.4. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1. CAILE DE COMUNICATIE

Zona se bucură de accesibilitate ridicată datorită apropierii de Blvdul Decebal. Accesul carosabil pe proprietate se va asigura prin aleea de acces, din Blvdul Decebal.

Pe amplasamentul care a promovat noul P.U.Z. accesul se face pe o singură latură, cea de sud-vest, din aleea de acces, stradă cu îmbrăcăminte de asfalt, în stare bună.

Profiluri transversale caracteristice

Pentru aleea de acces- 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, aleea de acces este de categoria a IV-a, cu două benzi de circulație conform profilului tip, propunându-se limita de

construibilitate la 5,00 m pe latura de sud vest a alei.

- **Intersecții**

Adiacent zonei studiate, există intersecția dintre aleea de acces , de categoria a patra și Blvdul Decebal de categoria doua, intersecție ce este amenajată cu racordare circulară, atât pentru intrare cât și pentru ieșire la virajul de dreapta. Intersecția este amenajată și marcată corespunzător.

- **Semaforizări**

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

La intersecția dintre Blvdul Decebal si aleea de acces, este prevazut 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 Normatviul C 239 - 94 la cerințe persoanelor cu handicap locomotor.

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 traseelor existente, fara limita marcata intre domeniul public si cel privat.

3.4.4. SISTEMATIZAREA VERTICALA

Terenul natural din perimetrul studiat este fara declivitati majore. 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 incintă, 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 și amplasarea de spatii verzi amenajate peisager.

Intreaga incinta va fi proiectata astfel incat sa asigure o continuitate pentru spatiile interioare, atat din punct de vedere functional, cat si estetic.

3.5. ZONIFICAREA TERITORIULUI

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

- asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru noua investiție stabilite în acord cu beneficiarul lucrării
- adaptarea circulației carosabile și pietonale
- integrarea și armonizarea noilor construcții și amenajărilor, 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 :

- stabilirea POT la 25%
- stabilirea CUT la 2,50

BILANȚ TERITORIAL

Destinație teren	Existent		Propus	
	suprafață	POT	suprafață	POTmax.
- teren studiat PUZ	S= 5.074,00 mp		S= 5.074,00 mp	
• teren proprietate privata BUJORULUI RESIDENCE S.R.L din care:	S= 5.074,00 mp		S= 5.074,00 mp	
- construcții	S = 0,00 mp	0,00%	S= 1.268,50 mp	25,00%
- circulații carosabile	S = 0,00 mp		S= 3.032,00 mp	
- circulații pietonale	S = 0,00 mp		S= 251,30 mp	
- loc de joaca si spatii verzi	S = 0,00 mp		S= 498,20 mp	
- platforma gospodareasca	S = 0,00 mp		S = 24,00 mp	

POT-ul și CUT-ul propuse se evidențiază pe UTR-ul prezentat în RLU aferent prezentului PUZ.

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR:

- maxim P+9, cu hmax=35,00m pe zona de aplicare a reglementărilor prezentului PUZ.

REGIMUL DE ALINIERE

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

Aliniamentul construcției propuse față de aleea de acces este de 5,00 m. Limitele laterale propuse vor respecta retrageri de 7,50 m fata de limita de proprietate din nord-vest, de 5,00 m fata de limita de proprietate din nord- est si de 3,00 m fata de limita de proprietate din sud- est.

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 constructibilitate 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 constructibilitate 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 parcelei 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 apă potabilă a imobilelor proiectate se va face, în principiu, de la rețeaua de apă din zona (aleea de acces din Blvdul Decebal) din vecinătatea investiției, printr-un branșament pe care se va monta un contor apometru, într-un cămin amplasat la limita de proprietate, branșament realizat prin conductă din polietilenă pentru apă potabilă.

Presiunea și debitul de apă necesare obiectelor sanitare vor fi asigurate de branșamentul 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 trotuar, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară.

Condiții de protecție a echipării cu rețea de apă :

STAS-ul 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 și bucătării, coloane ce se vor racorda la canalizarea stradală (aleea de acces din Blvdul Decebal) 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 subteran pe aleile carosabile propuse, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară.

Condiții de protecție a echipării cu rețea de canalizare :

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

- 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 apa.

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 Decebal-aleea carosabila de acces, prin intermediul rigolelor și al pantelor de scurgere.

• ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pentru construcția propusă se prevede, în principiu, racordarea la rețelele electrice existente în 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 imobilelor propuse spre construire. Mentionam ca in zona s-a realizat in ultimii 3 ani un post nou de transformare cu capacitatea de 1000KVA, adiacent noului ansamblu de locuinte Decebal Residence, post de transformare corespunzator dimensionat pentru a putea prelua si viitori consumatori.

Condiții de protecție a echipării cu rețea de alimentare electrică :

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	0,50 m
	- pe verticală	0,25 m
- termice, apă fierbinte	- pe orizontată	0,50 m
	- pe verticală	0,20 m
- drumuri	- pe orizontală	0,50 m
	- pe verticală	1,00 m
- gaze	- pe orizontală	0,60 m
	- pe verticală	0,10 m
- fundații de clădiri	- pe orizontală	0,60 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 agreat de SC CEZ Distribuție SA.

Rețelele electrice existente și propuse în zona studiată, 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.
- Ip 5 - ICEMENERG 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

Clădirile propuse se vor 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 subteran.

Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocală clasică suplimentare, precum și servicii moderne (internet, 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 investiția privată:

-încălzire cu centrală termică proprie cu combustibil gazos care va produce și necesarul de apă caldă de consum menajer pentru fiecare unitate locativă și spațiu cu altă destinație complementară locuirii .

• ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la conductele de gaze naturale existente în zonă, pe trasa stradală existentă (bdul Decebal, alea carosabilă) 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 bransament – 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 acesteia astfel încât să se elimine complet riscul unor acumulări de gaze.

În exteriorul cladirilor propuse, se va amplasa câte o firidă cu regulator de gaze, alimentarea consumatorilor (centrală termică proprie și consumator la bucătărie), 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.

Conditii de protectie a echiparii cu rețea de gaze naturale :

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 următoarele faze 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 zonă cu caracter rezidențial și de funcțiuni conexe 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

Terenul din intravilanul Craiovei - zona studiată, este în proprietate privată.

CONCLUZII

BUJORULUI RESIDENCE SRL își propune realizarea unei investiții pentru două cladiri de locuinte colective și servicii conexe pe terenul liber situat la est de Blvdul Decebal la nr. 73E. Folosința actuală a terenului este curții construcții, fiind situat conform PUG în zonă căi ferate și construcții aferente, culoar de zbor. Prin propunerea noilor clădiri se va modifica destinația terenului în zona de locuinte colective p+9 și servicii conexe, precum și valoarea coeficientului de utilizare al terenului la 2,5 iar procentul de ocupare la 25%.

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 locurii și dotărilor din zonă
- zona este caracterizată de un regim de înălțime variabil de la P+4 la P+9, regimul de înălțime al noii propuneri încadrându-se în P+9.

Prezenta documentație s-a întocmit în scopul integrării clădirilor de locuinte colective propuse de investitorul Bujorului Residence SRL în configurația urbanistică a zonei pe un amplasament aflat în incinta proprietății private, a cărei destinație actuală este de zonă căi ferate și construcții aferente, culoar de zbor.

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. MARIANA TRIF