

**OBIECT: AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE, ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA
CONSTRUIRII IMOBIL S+D+P+10 CU ETAJELE 1-10 RETRASE, CU FUNCTIUNI
COMPLEXE: ALIMENTATIE PUBLICA, HOTEL, APARTHOTEL, LOCUINTE
COLECTIVE SI BIROURI**

BORDEROU

– PIESE SCRISE

A. ACT DE PROPRIETATE	
B. C.I.	
C. C.N.S.	
D. EXTRAS C.F.	
E. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1442 DIN 05.07.2019	
F. P.V. RECEPTIE RIDICARE TOPO	
G. RIDICARE TOPO	
H. MEMORIU GENERAL.....	

– PIESE DESENATE

Plan extras P.U.G.....	A1
Plan incadrare in zona	A2
Orto-fotoplan	A3
Situatie existenta	A4
Reglementari Urbanistice – PROPUNERE	A5
Plan de situatie – PROPUNERE	A6
Desfasurare front stradal – situatie existenta	A7
Desfasurare front stradal – propunere	A8

Intocmit,
Arh. Tiparu Bogdan
Arh. Ionescu Radu

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Denumirea obiectivului:** AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE, ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL S+D+P+10 CU ETAJELE 1-10 RETRASE, CU FUNCTIUNI COMPLEXE: ALIMENTATIE PUBLICA, HOTEL, APARTHOTEL, LOCUINTE COLECTIVE SI BIROURI
- **Adresa:** BLD. OLTENIA, NR. 1J, CRAIOVA, JUD. DOLJ
- **Beneficiar:** M&L AUTO S.R.L.
- **Proiectant:** CON5UL7 CONSTRUCT S.R.L.
- **Data elaborării:** SEPTEMBRIE 2020

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Suprafața zonei care face obiectul investitiei este de 1 719mp si este delimitata astfel :

- la Nord: teren Primaria Craiova; alee acces
- la Est: alee acces; corp 2
- la Sud: teren Primaria Craiova
- la Vest: teren Primaria Craiova

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

În ceea ce priveste dezvoltarea obiectivului de investitii specificam faptul ca in zona studiata se doreste valorificarea potentialului existent (zona locuinte, centre comerciale si functiuni complementare), ameliorarea disfunctionalitatilor majore existente la nivelul cadrului natural si construit, revizuirea si reformularea fluxurilor carosabile si pietonale, reabilitarea zonei in contextul asigurarii unei imagini urbane corespunzatoare precum si asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase pe termen mediu si lung a zonei, cu relatii corecte cu vecinatatile si cu dezvoltarea intregului oras.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiata se situează în municipiul Craiova, în partea de nord-vest a localității.

Zona este cuprinsa intre alei acces din bld. Oltenia, terenuri proprietate privata si terenuri detinute de Primaria Mun. Craiova.

Amplasamentul, la nivel urban, are cateva particularitati, printre care:

- Sub aspectul **circulatiilor**: o accesibilitate destul de buna sub aspectul gabaritudinii arterelor

principale care deserve sc zona - Bld. Oltenia si Calea Severinului.

- Sub aspect **economic / functional** : un potential de dezvoltare considerabil si oportunitatea de a extinde/completa o zona importanta de spatii comerciale, servicii si birouri si locuinte colective.

În zona obiectivului de investiții există 2 tipuri diferite de funcțiuni. Astfel, spre Calea Severinului exista locuinte colective inalte, iar spre bld. Oltenia există locuințe colective inalte, zone cu functiuni complexe de interes public si servicii de interes general: spații comerciale, invatamant.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

• Relief

Zona este situată în partea de nord-vest a municipiului Craiova.

Terenul este în cea mai mare parte plan, prezentand declivitati pe directia nord NE – SV, spre Calea Severinului.

• Clima

Teritoriul municipiului se încadrează în sectorul de climă continentală cu influențe submediteraneană și care prezintă următoarele caracteristici:

- temperatura medie anuală +11⁰C;
- cantitatea medie anuală de precipitații este de peste 520 l;
- vânturi dominante pe direcția est - vest, reci iarna și calde și uscate vara.

2.5. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE CIRCULATIE

• Date generale

Zona studiată reprezintă un teritoriu din cadrul municipiului Craiova, fiind amplasata in partea de nord-vest a localitatii.

• Căile de comunicație - situația existentă

În prezent circulația principală din zona studiata se desfășoară pe:

- alei acces, strazi de categoria a III-a
- Calea Severinului, strada de categoria I cu spatiu verde median, dezvoltata pe directia est – vest.
- bld. Oltenia, strada de categoria I, cu spatiu verde median, dezvoltata pe directia nord-sud si est-vest.

• Căile de comunicație - situația propusă

În cadrul prezentului P.U.Z., este necesar a se rezolva următoarele probleme:

- revizuirea și formularea propunerilor de rezolvare a circulațiilor carosabile și pietonale, în conformitate cu prevederile P.U.G. al municipiului Craiova și cu prevederile P.U.Z.-urilor anterior aprobate;

- stabilirea condițiilor de construire pentru toate intervențiile din zonă;
- realizare accese auto pentru fluidizarea traficului în zonă:
 - a. intrare din alee de acces bld. Oltenia
- realizare accese pietonale:
 - a. acces pietonal realizat din alee acces bld. Oltenia

2.6. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

• Situatia existentă

În zona obiectivului de investitii exista 2 tipuri de functiuni, fara a fi delimitate exact. Astfel, spre Calea Severinului exista locuinte colective inalte, iar spre bld. Oltenia există locuințe colective inalte, zone cu functiuni complexe de interes public si servicii de interes general: spații comerciale, invatamant.

În prezent terenul ce face obiectul investitiei este liber de constructii.

Principalele funcțiuni - prezente în teritoriul studiat sunt:

- zone cu functiuni complexe de interes public si servicii de interes general - **S**;
- zona locuinte cu regim de inaltime P+3-10 – **LI , LI 2**;

• Situatia propusa

În cadrul prezentului P.U.Z., este necesar a se rezolva următoarele probleme:

- zonificarea funcțională a zonei studiate în:
 - a. zonă locuinte cu regim de inaltime P+4 - **LI**;
 - b. zonă locuinte cu regim de inaltime P+3-10 – **LI 2**;
 - c. zona cu functiuni complexe de interes public si servicii de interes general - **S**;
 - d. zonă mixta cu functiuni complexe: locuinte colective, hotel, aparthotel, alimentatie publica, spatii comerciale, servicii si birouri – **ZM - L S**;
- stabilirea condițiilor de construire pentru toate intervențiile din zonă;

Dezvoltatorul dorește realizarea unui imobil cu functiuni complexe si complementare: alimentatie publica , hotel, aparthotel, locuinte colective si birouri, cu regimul maxim de inaltime S+D+P+10, cu etajele 1-10 retrase. Nivelul subsolului va fi destinat parcarilor și spațiilor tehnice.

Date tehnice ale investiției:

Suprafata zona studiată: 12100mp

Suprafata totală U.T.R. (unitati teritoriale de referinta): 9730mp

Suprafata circulatii carosabile si pietonale, spatii verzi: 2370mp

Suprafata teren ce a generat P.U.Z.: 1 719mp

Situatie existenta:

- U.T.R. LI (zona locuinte colective): S= 4 880mp
P.O.T. existent: 20%
C.U.T. existent: 2.2
Rh max= P+3-10
- U.T.R. S (zona functiuni complexe de interes public, servicii de interes general): S= 3 530mp
P.O.T. existent: 70%
C.U.T. existent: -
Rh max= -
- U.T.R. LI2 (zona locuinte colective): S= 1 320mp
P.O.T. existent: 20%
C.U.T. existent: 2.2
Rh max= P+3-10

Situatie propusa:

- U.T.R. - LI (zona locuinte): S= 1 230mp
P.O.T propus zona locuinte (LI): 20%
C.U.T. propus zona locuinte(LI): 2.2
Rh max= P+3-10 (35m)
- U.T.R. - LI 2 (zona locuinte): S= 4 000mp
P.O.T propus zona locuinte (LI 2): 20%
C.U.T. propus zona locuinte(LI 2): 1.0
Rh max= P+4 (17m)
- U.T.R. S (zona functiuni complexe de interes public, servicii de interes general): S= 2 781mp
P.O.T. propus: 70%
C.U.T. propus: 1.4
Rh max= P+1 (8m)
- U.T.R. - ZM - L S (zona mixta): S= 1 719mp
P.O.T propus zona mixta (ZM): 40%
C.U.T. propus zona mixta (ZM): 2.64
Rh max=2S+D+P+1-10 retras (35m)

Unitatile teritoriale de referinta **LI** si **S** nu vor fi modificate prin documentatia actuala. Se vor pastra reglementarile stabilite prin P.U.G. Mun. Craiova sau P.U.Z.-uri elaborate in zona.

Echiparea edilitara:

Având în vedere faptul că în zona studiată există centre comerciale si clădiri rezidențiale racordate la rețeaua publică de utilități, bransamentele pentru obiectivul de investitii se vor realiza din cel mai apropiat punct de racord in functie de avizele autoritatilor locale.

2.7. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

In Planul Urbanistic General al Mun. Craiova, zona studiata are destinatie de locuinte cu regim de inaltime P+3-10 si zona cu functiuni complexe de interes public si servicii de interes general.

Se propune reconversia functionala a unei portiuni din zona de locuinte cu regim de inaltime P+3-10 in zonă mixta cu functiuni complexe: hotel, aparthotel, locuinte colective, alimentatie publica, servicii si birouri si stabilirea indicilor urbanistici.

2.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale.

Organizarea reglementata in acest P.U.Z. se adapteaza tramei stradale existente precum si utilitatilor existente. Costurile vor cadea doar in sarcina investitorului privat deoarece investitia se va realiza pe terenul privat, racordandu-se la utilitatile existente in zona. Nu exista costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale.

3. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul urbanistic zonal isi propune valorificarea potentialului zonei prin ameliorarea disfunctionalitatilor existente la nivelul cadrului natural si construit, revizuirea si reformularea fluxurilor carosabile si pietonale si imbunatatirea imaginii urbane.

Prin dezvoltarea obiectivului de investitii propus se reuseste conturarea unei zone rezidentiale si comerciale importante pentru Municipiul Craiova.

Intocmit,
Arh. Tiparu Bogdan
Arh. Ionescu Radu