

OBIECTIV :

ELABORARE
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI HALE DE
DEPOZITARE SI BIROURI CU REGIM DE INALTIME
P+1Epartial, BAZIN ETANS VIDANJABIL SI
IMPREJMUIRE PARTIALA TEREN

*Strada Drumul Industriilor, Nr. 12B,
Mun. Craiova, Jud. Dolj*

MEMORIU JUSTIFICATIV

Beneficiar: **PLETEA RAZVAN-STEFAN, PLETEA ANDA SIMONA,
LAPADAT ALIN si LAPADAT ANDREEA ROXANA**

Domiciliul:

Proiectant: **S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.**

Nr. Proiect : **5/2023**

Faza : **P.U.D.**

BORDEROU

PIESE SCRISE

• MEMORIU JUSTIFICATIV

1.	INTRODUCERE.....	4
1.1.	DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	4
1.2.	OBIECTUL LUCRĂRII	4
2.	ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	4
2.1.	SITUAREA OBIECTIVULUI ÎN CADRUL LOCALITĂȚII.....	4
2.2.	CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	5
2.3.	PRESCRIPȚIILE ȘI REGLEMENTĂRILE DIN DOCUMENTAȚIA DE URBANISM	5
2.4.	CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE ELABORATE CU P.U.D.....	5
3.	SITUAȚIA EXISTENTĂ	5
3.1.	ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE.....	5
3.2.	SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI, INDICI DE OCUPARE A TERENULUI	6
3.3.	SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE SI CONSTRUITE	6
3.4.	CARACTERUL ZONEI DIN PUNCT DE VEDERE ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC.....	6
3.5.	FUNȚIUNILE CLĂDIRILOR.....	6
3.6.	REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR	7
3.7.	CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE	7
3.8.	ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI, HRUBE UMPLUTURI)	8
3.9.	ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE	8
3.10.	PARAMETRII SEISMICI AI ZONEI.....	8
3.11.	ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNĂLȚIME STRUCTURĂ, STARE).....	8
3.12.	ECHIPAREA EXISTENTĂ.....	8
4.	REGLEMENTĂRI	8
4.1.	OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMĂ – PROGRAM	8
4.2.	FUNȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR.....	9
4.3.	CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	9
4.4.	PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANȚE FAȚĂ DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE ȘI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR, ETC.).....	9
4.5.	INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENȚINUTE	
	10	
	CONSTRUCTIA PROPUSA VA AVEA UN REGIM DE INALTIME MIC DE P+1EPARTIAL, PRECUM SI A CONSTRUCTIEI CU REGIM DE INALTIME PARTER, DIN VECINATATEA TERENULUI CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.D.	10
	CONSTRUCTIA VA AVEA FINISAJE MODERNE SPECIFICE CONSTRUCȚIILOR DESTINATE HALELOR PENTRU DEPOZITARE SI BIROURI.	10
4.6.	PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE	10
4.7.	MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE	10
4.8.	PRINCIPII SI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI.....	10
4.9.	CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATĂȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA	10
4.10.	SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂȘI DIMINUAREA POLUĂRII.....	10
4.11.	MASURI PRIVIND SECURITATEA LA INCENDIU.....	12
4.12.	PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂȚATEA AMPLASAMENTULUI	12
4.13.	SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI.....	12
4.14.	PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE.....	12
4.15.	LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ NECESARE.....	13

4.16.	REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA ȘI ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, P.O.T., C.U.T.).....	13
4.17.	ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE REȚELE RACORDURI).....	13
4.18.	BILANȚ TERITORIAL (EXISTENT ȘI PROPUȘ).....	17
5.	CONCLUZII.....	17
5.1.	CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUȘE	17
5.2.	MĂSURILE CE DECURG ÎN CONTINUAREA P.U.D.	17
5.3.	PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUȚIEI	17
6.	ANEXE	18
6.1.	TEMA – PROGRAM.....	18
6.2.	MATERIALE GRAFICE ÎN FORMAT REDUS NECESARE SUSȚINERII PROPUNERII.....	18

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: **ELABORARE P.U.D. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI HALE DE DEPOZITARE SI BIROURI CU REGIM DE INALTIME P+1Epartial, BAZIN ETANS VIDANJABIL SI IMPREJMUIRE PARTIALA TEREN**

- **Adresa:** Str. Drumul Industriilor, Nr. 12B, Mun. Craiova, Jud. Dolj
- **Beneficiar:** PLETEA RAZVAN-STEFAN, PLETEA ANDA SIMONA,
LAPADAT ALIN si LAPADAT ANDREEA ROXANA
- **Domiciliul:**
- **Proiectant:** S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.
- **Data elaborării:** Mai 2023

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării de elaborare P.U.D. propune ridicarea interdicției de construire în vederea realizării unei hale de depozitare și birouri cu regim de înălțime P+1Epartial, bazin etans vidanjabil și împrejmuire parțială teren, localizată în zona de Nord-Vest a Municipiului Craiova, pe un teren liber de construcții cu suprafața de 902,00 m².

Documentația în faza Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) s-a întocmit în baza temei de proiectare emise de beneficiar precum și datorită interdicției temporare de construire până la aprobarea documentației P.U.D./P.U.Z. conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. 543/2018 și conform Certificatului de Urbanism Nr. 744/02.05.2023.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. SITUAREA OBIECTIVULUI ÎN CADRUL LOCALITĂȚII

Amplasamentul studiat se află în zona de Nord-Vest a Municipiului Craiova, cuprins între:

- La Nord-Est - canal;
- La Nord-Vest – terenuri proprietăți private cu Nr. Cad. 241391, Nr. Cad. 230123 – terenuri libere de construcții;
- La Sud-Est – teren proprietate privată cu Nr. Cad. 241377 – cu proprietari PLETEA RAZVAN-STEFAN și LAPADAT ALIN – teren ce a făcut obiectul unui P.U.D. aprobat cu H.C.L. Nr. 221/2022 -teren liber de construcții.
- La Sud-Vest – Str. Drumul Industriilor și teren proprietate privată cu Nr. Cad. 224016 teren liber de construcții;

Accesul pe amplasament se face din Str. Drumul Industriilor.

Conform P.U.G. H.C.L. 543/2018, terenul care a generat documentatia P.U.D. se afla in zona mixta unitati industriale si functiuni complexe de interes public si servicii de interes general, astfel investitia propusa nu se invecineaza cu zone de locuire, astfel cea mai apropiata zona de locuire se afla la aproximativ 904,00 m in partea de Sud-Est a terenului ce a generat documentatia P.U.D.

- cele mai apropiate constructii din vecinatatea terenului ce a generat documentatia P.U.D. se afla la aproximativ 25,50 m in partea de Nord-Vest, si la aproximativ 29,20 m in partea de Sud-Vest, constructii ce au destinatia conform zonei conf. P.U.G. H.C.L. Nr. 543/2018 – zona mixta unitati industriale si functiuni complexe de interes public si servicii de interes general, iar in partea de Sud-Est, cea mai apropiata constructie se afla la 18.99 m ce are destinatia de service auto.

2.2. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Cu exceptia studiului geotehnic privind conditiile de fundare ale carui date se prezinta ulterior, nu sunt efectuate alte studii de fundamentare anterioare documentatiei de urbanism.

2.3. PRESCRIPȚIILE ȘI REGLEMENTĂRILE DIN DOCUMENTAȚIA DE URBANISM

Amplasamentul se situeaza conform P.U.G.aprobat cu H.C.L Nr. 543/2018 – in zona mixta unitati industriale cu regim de inaltime, P.O.T. si C.U.T. nereglementat si functiuni complexe de interes public si servicii de interes general, P.O.T.max. = 70% si C.U.T. = in functie de regimul de inaltime, dar nu poate fi mai mare de C.U.T.max. = 4, conf. Legii nr 350/2001, cu interdictie temporara de construire pana la aprobarea documentatiei de urbanism (P.U.Z./P.U.D.) cu aliniament (imprejmuire) la 8,00 ml si 11.50 m retragere pentru constructii fata de axul propus al strazii Drumul Industriilor.

Terenul ce a generat prezenta documentatie P.U.D. se invecineaza in partea de Sud-Est cu terenul Nr. Cad. 241377 cu proprietati PLETEA RAZVAN – STEFAN si LAPADAT ALIN – ce a fost obiectul unei documentatii de urbanism de tip P.U.D. aprobat cu H.C.L. Nr. 221/2022.

2.4. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE ELABORATE CU P.U.D.

Prezentul P.U.D. are la bază o ridicare topografică vizată de O.C.P.I. cu evidențierea limitelor de proprietate și a obiectivelor de interes din zonă.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Terenul pe care se propune realizarea unei hale de depozitare si birouri cu regim de inaltime P+1Epartial, bazin etans vidanjabil si imprejmuire partial teren, se accesează din partea de Sud-Vest si Sud-Est a strazii Drumul Industriilor , strada ce face legatura cu Centura de Nord a Mun. Craiova.

De asemenea zona poate fi accesata si din Str. Inginerilor, situata in partea de Sud-Vest a terenului ce a

generat documentatia P.U.D.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI, INDICI DE OCUPARE A TERENULUI

Terenul are o suprafață de 902,00 m² cu o formă regulată, și are front la Str. Drumul Industriilor pe latura de Sud-Vest cu o lungime de 15.43 m, pe latura de Sud-Est are o lungime de 59.90m, pe latura din Nord-Est are o lungime de 14.89 m, iar pe latura de Nord - Vest are o lungime de 67.47 m.

In prezent, terenul ce a generat documentatia P.U.D. este liber de constructii.

- Acesta se invecineaza la Nord-Est cu un canal; la Nord-Vest cu terenuri proprietati private ce au Nr. Cad. 241391, Nr. Cad. 230123 – terenuri libere de constructii; la Sud-Est cu teren proprietate privata cu Nr. Cad. 241377 – cu proprietari PLETEA RAZVAN-STEFAN si LAPADAT ALIN – teren ce a facut obiectul unui P.U.D. aprobat cu H.C.L. Nr. 221/2022 - teren liber de constructii si cu terenul proprietate privata cu Nr. Cad. 8871/8 – pe teren se afla o constructie cu destinatia de service auto in urma aprobarii P.U.D. cu H.C.L. Nr. 140/2019 si Str. Drumul Industriilor; iar la Sud-Vest – Str. Drumul Industriilor si teren proprietate privata cu Nr. Cad. 224016 teren liber de constructii;

Indicii de ocupare ai terenului aprobati conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. Nr. 543/2018 pentru aceasta zona (zona mixta – unitati industrial si functiuni complexe de interes public si servicii de interes general) sunt:

P.O.T. max= 70%

C.U.T.max = 4,00 (in functie de regimul de inaltime)

3.3. SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE SI CONSTRUITE

Terenul pe care se doreste sa se realizeze o hala de depozitare si birouri cu regim de inaltime P+1Epartial, bazin etans vidanjabil si imprejmuire partiala teren, are o suprafata de 902,00 m², acesta este neconstruit cu P.O.T.-ul existent de 0.00%.

3.4. CARACTERUL ZONEI DIN PUNCT DE VEDERE ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC

Din punct de vedere arhitectural, pe terenul studiat nu exista constructii, insa acesta se invecineaza in partea de Sud-Est cu un teren proprietate privata cu Nr. Cad. 8871/8 unde exista o constructie - hala cu structura metalicace aredestinatia de service auto, iar pe restul terenurilor ce se invecineaza cu terenul ce a generat documentatia P.U.D. nu exista constructii.

Din punct de vedere al tramei stradale, circulatia carosabila din zona studiata se face pe o strada de categoria a III-a – strada colectoare (Str. Drumul Industriilor) ce face legatura cu Centura de Nord a Mun. Craiova.

3.5. FUNCȚIUNILE CLĂDIRILOR

Pe terenul studiat nu există construcții.

Funcțiunea care predomină în zona unde se află terenul studiat este cea de zona mixta – unitati industrial

si functiuni complexe de interes public si servicii de interes general conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. Nr. 543/2018, iar in vecinatatea terenului ce a generat documentatia P.U.D. in partea de Sud-Est se afla o constructie cu destinatia de service auto; iar pe restul terenurilor ce se invecineaza cu terenul ce a generat documentatia P.U.D. nu exista constructii.

3.6. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Terenul se afla in proprietatea domnilor PLETEA RAZVAN-STEFAN, PLETEA ANDA SIMONA, LAPADAT ALIN si LAPADAT ANDREEA ROXANA.

Terenurile învecinate cu acesta aparțin de asemenea domeniului privat (zona mixta – unitati industriale si functiuni complexe de interes public si servicii de interes general), iar zona reprezentata de circulatia carosabila a terenului neamenajat aferent acestuia aparțin domeniului public – proprietatea Primăriei Municipiului Craiova.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

In urma studiului geotehnic, amplasamentul cercetat este relativ plan cu usoara declivitate. Din punct de vedere geologic, zona studiata se gaseste in cadrul unitatii geologice Depresiunea Getica, mai precis terasa superioara a raului Jiu.

Astfel, adancimea de fundare directa a constructiilor se recomanda sa fie la minim 1.0 m de cota terenului existent, de asemenea este contraindicata a se cobori cu cota de fundare la adancimi mai mari de 2.0 m intrucat mai jos scade portanta si creste umiditatea terenului, aparand infiltratii si nivel de apa.

Se recomanda ridicarea cotei de amenajare a terenului pentru asigurarea gospodarii apelor. Se recomanda realizarea de fundatii izolate cu grinzi de echilibrare pentru constructii tip hala P si fundatii continue armate si fundatii izolate cu grinzi de echilibrare constructii P+1E.

Cu scopul cresterii si uniformizarii portantei sub fundatii se recomanda compactarea fundului sapaturilor, eventual realizarea unui strat compactat de 10 cm din material granular bine compactat, mai ales pentru adancimi de fundare de peste 1.5 m.

In situatia intalnirii de terenuri slabe sau improprii, de la cota de fundare, se recomanda eliminarea stratului impropriu sau slab si realizarea unui strat bine compactat din material granular piatra Sparta, refuz de ciur (blocaj) de 5 – 15 cm si realizarea de umpluturi bine compactate in straturi din ballast eventual ballast stabilizat sau beton simplu, pana la atingerea cotei generale de fundare.

Apele in precipitatii se recomanda a fi indepartate de fundatii, iar lanfa fundatii se vor realiza umpluturi compactate, pentru asigurarea gospodarii (indepartarii apelor).

Din punct de vedere al categoriei geotehnice, amplasamentul studiat se incadreaza in categoria geotehnica 2, cu un risc geotehnic moderat.

Adancimea de inghet a zonei este de 85 cm conform STAS 6054.

3.8. ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI, HRUBE UMPLUTURI)

Nu este cazul pentru zona studiata.

Stratul de pamant prospectat de la suprafata (0 – 6 m) este mediu pentru fundare si este constituit din:

- Strat vegetal si umpluturi pe primii 0.3 – 0.6 m;
- Nisipuri mijlocii fine la mijlocii, cu indesare medie, cu compresibilitate mare la mediu, in primii 1.8 – 2.5 m;
- Nisipuri mijlocii prafoase, cafenii galbui cu indesare medie, cu compresibilitate mare, umede la saturate de la 1.8 – 2.5 m;

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

In forajele geotehnice realizate, nivelul freatic s-a stabilizat la adancimea de 2.3 – 2.5 m, nivelul freatic aparand mai jos la adancimea de 2.7 – 2.9 m.

Este important de precizat ca la precipitati apar baltiri, scurgeri de suprafata si nivelul apei se poate ridica.

3.10. PARAMETRII SEISMICI AI ZONEI

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

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNALȚIME STRUCTURĂ, STARE)

Pe terenul studiat nu există fond construit.

In vecinatatea terenului ce a generat documentatia P.U.D. in partea de Sud-Est al acestuia, se afla o constructie cu destinatia de service auto, aceasta fiind pe structura metalica (hala); iar pe restul terenurilor ce se invecineaza cu terenul ce a generat documentatia P.U.D. nu exista fond construit.

3.12. ECHIPAREA EXISTENTĂ

Desi zona studiata se afla intr-o zona slab dezvoltata, spre periferia Municipiului Craiova, amplasamentul viitoarei investitii beneficiază de rețelele utilitate dimensionate corespunzător, cu lucrări de renovare și întreținere realizate în ultimii ani. Astfel, în zonă există: rețea electrica subterana, retea alimentare cu apă, rețea de alimentare cu gaze naturale, telefonie și internet amplasate subteran.

Dintre utilitatile necesare lipseste rețeaua de canalizare care trebuie asigurata din surse proprii de catre beneficiarii investitiei.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMĂ – PROGRAM

Planul Urbanistic de Detaliu, prin tema de proiectare prevede realizarea unei hale de depozitare si birouri

cu regim de inaltime P+1Epartial, bazin etans vidanjabil si imprejmuire partiala teren pe latura Nord-Est cu o lungime de 14.89.

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Hala de depozitare si birouri se incadreaza in functiunea de zona mixta – unitati industriale si functiuni complexe de interes public si servicii de interes general, si va avea un regim de inaltime P+1Epartial – Rh max = 8,00 m.

Hala cu functiunea de depozitare si birouri se va amplasa pe teren astfel:

- Retragere de min. 21,75 m fata de axul Str. Drumul Industriilor;
- Retragere de min. 5,18 m fata de limita posterioara a proprietatii din partea de Nord-Est;
- Retragere de min. 0.60 m fata de limita laterala din partea de Sud-Est a proprietatii;
- Retragere de min. 1.14 m fata de limita laterala din partea de Nord-Vest a proprietatii;

Constructia propusa cu regimul de inaltime P+1Epartial, va avea o retragere de min.11,50 m a limitei de constructibilitate din axul Strazii Drumul Industriilor, fiind amplasata la min. 21.75 m din axul Str. Drumul Industriilor si la min. 13.90 m fata de limita de proprietate.

Constructia va avea un stil arhitectural asemanator (stil industrial) cu constructia existenta situata in vecinatatea terenului ce a generat documentatia P.U.D. in partea de Sud-Est.

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Din punct de vedere al capacității halei de depozitare si birouri propuse cu regimul de inaltime P+1Epartial, constructia va avea spatii de depozitare in zona de parter cat si spatii de birouri la parter cat si la etaj. In spatiul de depozitare propus se vor depozita marfuri si produse nepericuloase. Unele exemple de marfuri vor fi cele din fier, materiale ceramice, textile, obiecte sanitare, materiale din mase plastice si cauciuc. Aceste marfuri vor fi ulterior transportate catre alte destinatii.

Totalul suprafetei construite va fi de 434.70 m², iar suprafata construita desfasurata va fi de 559.15 m², cu un **P.O.T. propus = 48.20 %** si **C.U.T. propus = 0.62**, **Rh max-P+1Epartial -8.00 m**, propunere ce se incadreaza in indicii de ocupare din zona conform P.U.G. H.C.L. Nr. 543/2018.

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANȚE FAȚĂ DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE ȘI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR, ETC.)

Organizarea terenului a fost determinat de:

- Respectarea distanțelor față de vecinătăți;
- Respectarea retragerii a limitei de constructibilitate din axul strazii – 11,50 m si a retragerii pentru imprejmuire din axul strazii de 8,00 m;

- Respectarea procentului de ocupare a terenului;
- Păstrarea unui raport echilibrat între spațiul construit, zonele verzi și parcățile supraterane, pentru o folosire cât mai corectă a terenului;

Distanța dintre construcția propusă cu regim de înălțime P+1Eparțial față de construcția existentă cu regim de înălțime P aflată în vecinătatea proprietății este de 18.99 m.

Accesul carosabil se face din Str. Drumul Industriilor.

Accesul pietonal se face din Str. Drumul Industriilor.

Accesul pentru utilajele de stingere a incendiilor se face din Str. Drumul Industriilor.

4.5. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENȚINUTE

Construcția propusă va avea un regim de înălțime mic de P+1Eparțial, precum și a construcției cu regim de înălțime Parter, din vecinătatea terenului ce a generat documentația P.U.D.

Construcția va avea finisaje moderne specifice construcțiilor destinate halelor pentru depozitare și birouri.

4.6. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Nu este cazul, deoarece pe teren nu există construcții.

4.7. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul carosabil la noile investiții se va face din Str. Drumul Industriilor, în prezent artera carosabilă de categoria a-III-a, cu carosabil de 7,00 ml lățime, trotuare adiacente și plantatii de aliniament adiacente.

Sistematizarea verticală are în vedere racordarea obiectivelor propuse la cotele de teren actuale, stabilirea cotei $\pm 0,00$, asigurând pante ale terenului pentru preluarea apelor pluviale la terenul natural.

4.8. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Amplasamentul prezintă o ușoară pantă pe direcția Sud-Est spre Nord-Vest fiind stabil din punct de vedere al comportării la alunecare, astfel amplasarea obiectivului în cadrul terenului, s-a realizat luând în calcul forma terenului, și poziționarea în raport cu vecinătățile.

4.9. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației sau a construcțiilor existente pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

4.10. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Evacuarea apelor uzate menajere se va face la bazinul etans vidanjabil propus pe amplasament.

Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;

Se vor efectua verificări periodice ale stării rețelelor de colectare a apelor uzate menajere și pluviale.

Apele pluviale conventional curate, din terenul ce a generat documentatia P.U.D. sunt colectate prin canale de drenaj si dirijate in separatoarele de hidrocarburi și apoi evacuate în bazinul etans vidanjabil;

Conform celor descrise mai sus, prin proiectare se vor asigura condițiile tehnice pentru ca factorul apa (apele uzate provenite de la grupurile sanitare ale halei ce se va construi, precum si apele pluviale) sanu producă accidente de poluare. Acestea sunt reprezentate de rețeaua de canalizare si de respectarea prin proiect a normelor și prescripțiilor privind relația cu rețeaua de alimentare cu apa; apa provenita din spalarea parcarilor si a platformei betonate amenajate in incinta va fi trecuta printr-un separator de hidrocarburi si uleiuri și ulterior data catre bazinul etans vidanjabil.

Din punct de vedere al protecției aerului, constructia propusa nu va avea nevoie de cosuri de evacuare a fumului, incalzirea se va face cu oinstalatie de climatizare si ventilatie ultra moderna.

In ceea ce priveste sistemele de ventilatie, se recomanda dotarea obiectivului cu aparate de aer condiționat de ultima generatie ce utilizeaza ca agent de racire freonul ecologic.

Din punct de vedere al poluării fonice, principala sursă de zgomot și de vibrație în amplasamentul studiat este reprezentată de catre autovehiculele ce vor tranzita zona de depozitare a terenului ce a generat documentatia P.U.D..

Se prevede un număr de locuri de parcare supraterrane – 5 locuri, amenajate în incinta terenului ce a generat documentatia P.U.D.

Pentru protectia solului, principalele masuri de diminuare a impactului asupra factorului de mediu/sol/subsol ce vor trebui avute în vedere sunt:

- respectarea limitelor amplasamentului conform planului de situație;
- colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor prevazute in proiect (deșeuri din constructii si deșeuri menajere) si depozitarea temporarain spatii special amenajate pana la valorificarea lor prin societati autorizate;
- transferul cat mai rapid al deșeurilor din zona de generare catre zonele de depozitare, evitandu-se stocarea acestora un timp mai indelungat in zona de productie si aparitia astfel a unor depozite neorganizate si necontrolate de deșeuri;
- in cazul aparitiei unor scurgeri de produse petroliere se va interveni imediat cu material absorbant;
- se va verifica periodic integritatea constructiei si starea rețelelor de alimentare cu apa si canalizare, pentru evitarea infiltrării de ape in sol sau scurgerilor necontrolate de ape uzate, ce pot afecta atat integritatea terenurilor, dar pot determina si aparitia unor fenomene de poluare a solului, subsolului si apelor freatiche.

Din punct de vedere a poluării fonice, in timpul functionarii a investitiei propuse, se vor lua urmatoarele masuri pentru protectia impotriva zgomotului, si anume: programul de functionare a depozitului va fi pe timp de

zi, se va limita viteza de circulatie in incinta pana la eliminarea sursei de zgomot, motoarele autovehiculelor vor fi oprite in timpul stationarii, a incarcarii si a descarcarii marfurilor.

Se va respecta OMS Nr. 119/2014 modificat prin Ordin Nr. 994/2018.

Prin respectarea STAS – urilor de executie a conductelor de canalizare, sunt asigurate conditiile evitarii poluarii factorului sol.

Din punct de vedere al gospodariei deseurilor menajere, acestea vor fi colectate selectiv in europubele, pe platformele special amenajate, pentru a fi preluate de catre serviciul specializat cu care are beneficiarul contract.

Funcțiunea de depozitare și birouri va avea un impact asupra mediului deoarece în spațiul de depozitare propus se vor depozita marfuri și produse nepericuloase. Unele exemple de marfuri vor fi cele din fier, materiale ceramice, textile, obiecte sanitare, materiale din mase plastice și cauciuc. Aceste marfuri vor fi ulterior transportate către alte destinații.

4.11. MASURI PRIVIND SECURITATEA LA INCENDIU

Accesul forțelor de intervenție la construcția propusă cu regim de înălțime P+1 parțial (Hala de depozitare și birouri) se asigură din Str. Drumul Industriilor.

Accesul forțelor de intervenție se asigură la o singură fațadă pentru construcția propusă cu regim de înălțime P+1 parțial (Hala de depozitare și birouri).

La realizarea investiției, dacă se constată că imobilul propus – Hala de depozitare și birouri, împreună cu clădirile vecine față de care nu respectă distanțele minime de siguranță prevăzute la Normativul P118/99 formează un compartiment de incendiu cu o suprafață mai mare decât suprafața maximă admisă prevăzută de aceeași reglementare tehnică, se vor lua măsuri corespunzătoare în vederea limitării propagării incendiului la vecinătăți.

În zona nu există hidranți, însă pe viitor se propune amplasarea acestora pe Str. Drumul Industriilor.

4.12. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

Nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective în vecinătate, ci doar cele propuse prin tema de proiectare.

4.13. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Aceste lucrări constau în amenajarea a unei suprafețe de 180,42 m² de spații verzi special amenajate. Pe aceste spații se vor realiza și plantații cu material arboricol pentru îmbunătățirea calității aerului.

4.14. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Terenul unde se propune realizarea unei hale de depozitare și birouri cu regim de înălțime P+1 parțial, este deservit de Str. Drumul Industriilor, strada de categoria a III-a – colectoră cu 2 benzi de circulație,

trotuare de o parte și de alta a străzii, iar retragerile din axul străzii fiind de 8,00 m pentru împrejurire și 11,50 m pentru construire conform P.U.G. H.C.L. Nr. 543/2018.

4.15. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ NECESARE

Terenul în cadrul zonei studiate prezintă o ușoară pantă pe direcția Sud-Est spre Nord-Vest cu o diferență de 0,89 m. Astfel, se vor face lucrări de sistematizare a terenului pentru amenajările propuse pe teren.

4.16. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA ȘI ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, P.O.T., C.U.T.)

Alinierea clădirilor:

- se propune o retragere de min. 21,75 m față de axul Str. Drumul Industriilor;
- se propune o retragere de min. 0,60 ml față de limita laterală – pe latura de Sud-Est;
- se propune o retragere de min. 1,14 ml față de limita laterală – pe latura de Nord-Vest;
- se propune o retragere de min. 5,18 ml față de limita posterioară – pe latura de Nord-Est;

Înălțimea construcției: P+1Eparțial cu RH_{max} de 8,00 m pentru hala de depozitare și birouri calculate de la cota $\pm 0,00$.

P.O.T.-PROPUȘ OBTINUT CONF. SOLUȚIEI P.U.D. = **48,20 %**

C.U.T.-PROPUȘ OBTINUT CONF. SOLUȚIEI P.U.D. = **0,62**

4.17. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE REȚELE RACORDURI)

Racord alimentare cu energie termică

Imobilul hala depozitare și birouri P+Eparțial pentru încălzire și asigurarea agentului termic pentru toate spațiile necesare se va folosi o instalație de climatizare și ventilație ultra modernă. Hala de depozitare va fi încălzită cu panouri radiante alimentate cu energie electrică.

Racord alimentare cu energie electrică

Construcția propusă se va racorda la rețeaua electrică de joasă tensiune existentă în zona printr-un bransament trifazat.

Alimentarea cu energie electrică a prezentului obiectiv se va face din rețeaua de joasă la tensiunea 0,4 Kv, existentă în zonă. Racordul electric este realizat de la firida electrică de bransament FEB cu cablu electric montat îngropat în sant pe pat de nisip, sub limita de îngheț și de la FEB la tabloul electric general cu cablu electric.

Contorizarea și protecția instalației electrice interioare se realizează prin intermediul unui bloc de măsură și protecție trifazat tip BMPT, ce va fi pozat la limita de proprietate către stradă.

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

Distanțele față de rețelele tehnico-edilitare LES sunt precizate în Ordinul ANRE nr. 4 / 2007 conform anexei 5b. 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 orizontală | 1,50 m |
| | - pe verticală | 0,50 m |
| - drumuri | - pe orizontală | 0,50 m |
| | - pe verticală | 1,00 m |
| - gaze | - pe orizontală | 0,60 m |
| | - pe verticală | 0,25 m |
| - fundații de clădiri | - pe orizontală | 0,60 m. |

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice ș.a.) se va consulta un proiectant de specialitate și se va aviza proiectul de către un distribuitor autorizat de energie electrica.

Racord telecomunicatii

Pentru terenul ce a generat documentatia P.U.D., racordul la rețeaua CATV se va face la rețeaua existenta situata pe Str. Drumul Industriilor sau cu furnizori independenti.

Racord alimentare cu apa

Alimentarecu apa potabila se va face printr-un bransament din conducta de distribuție stradală situate pe Str. Drumul Industriilor, echipat cu cămin de apometru amplasat la limita de proprietate.

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, exploatării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS precum si din HG nr. 101/1997 art. 31 menționăm :

- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3,00 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.

Racord alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face printr-un branșament din conducta de distribuție stradală situată pe Str. Drumul Industriilor.

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.

Racord retea de canalizare

Pana la extinderea retelei de canalizare in zona, evacuarea apelor uzate menajere se va face la bazinul etans vidanjabil amplasat in incinta, conform normelor in vigoare.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face la bazinul etans vidanjabil propus in partea de Sud-Vest a terenului ce a generat documentatia P.U.D. ;

Evacuarea apelor uzate provenite de pe platforma betonata pentru parcare auto din vecinatatea zonei de birouri se va face la separatorul de hidrocarburi dotat cu deznisipator propus in partea de Sud-Vest a proprietatii.

Pana la extinderea unei retele de colectare a apelor pluviale, acestea vor fi colectate cu ajutorul unor canale de drenaj pentru stocarea acestora si utilizarea ei.

Conditii 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, exploatării 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.

Evacuarea deseurilor

Deseurile menajere vor fi colectate in pubele ecologice de gunoi proprii, amplasate pe platforma betonata special amenajata pe teren, in partea de Sud-Vest al terenului. Platforma ce va fi imprejmuita si dotata cu sifon de pardoseala racordat la canalizare, ce vor fi evacuate periodic prin grija operatorului de salubritate specializat conform legii in vigoare.

4.18. BILANȚ TERITORIAL (EXISTENT ȘI PROPUS)

BILANT TERITORIAL - TEREN CE A GENERAT DOC. P.U.D.

Bilant teritorial in incinta	Existent		Propus	
Suprafata teren P.U.D.	902,00 m ²	100.00%	902,00 m ²	100.00%
Amprenta la sol	0,00mp	0.00%	434,70 m ²	48.20%
Total suprafata construita	0,00 m²	0.00%	434,70 m²	48.20%
Circulatii pietonale	0,00 m ²	0.00%	58,51 m ²	6.49%
Circulatii carosabile	0,00 m ²	0.00%	219,77 m ²	24.36%
Spatii verzi	0,00 m ²	0.00%	180,42 m ²	20.00%
Bazin etans vidanjabil	0,00 m ²	0.00%	6,00 m ²	0.66%
Separator de hidrocarburi	0,00 m ²	0.00%	1,00 m ²	0.11%
Platforma deseuri menajere	0,00 m ²	0.00%	1,60 m ²	0.18%
Parcari in incinta	0 locuri de parcare		5 de locuri de parcare	
Total parcari rezultate	5 locuri de parcare			

5. CONCLUZII

5.1. CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE

Principala consecinta a realizarii obiectivului propus va fi construirea unei hale cu destinatia de depozitare si birouri.

5.2. MĂSURILE CE DECURG ÎN CONTINUAREA P.U.D.

Masurile ce decurg in continuarea P.U.D.-ului dupa aprobare, vizeaza respectarea prevederilor acestuia, intocmirea documentatiilor necesare si construirea imobilului cu regimul de inaltime P+1Epartial – Rh max = 8,00 ml cu functiunea de depozitare si birouri.

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUȚIEI

Elaboratorul P.U.D.-ului consideră că propunerea, concepția generală de urbanism și arhitectură cu privire la amplasarea și încadrarea pe terenul dat a halei cu destinatia de depozitare si birouri cu regim maxim de inaltime P+1Epartial si a amenajarilor exterioare aferente constructiei, raspund cerintelor si sunt conforme cu prevederile temei de program prin care se doreste realizarea halei cu destinatia de depozitare si birouri.

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu va avea un termen de valabilitate de 10 ani incepand cu data aprobarii.

6. ANEXE

6.1. TEMA – PROGRAM

6.2. MATERIALE GRAFICE ÎN FORMAT REDUS NECESARE SUSȚINERII PROPUNERII

Pentru a sustine propunerile prezentate in partea scrisa, se anexeaza urmatoarele materiale grafice:

- 01. Incadrare in teritoriu conf. P.U.G. H.C.L. Nr. 543/2018
- 01a. Incadrare in localitate – Mun. Craiova
- 02. Situatie existenta
- 03. Reglementari urbanistice si mobilare urbanistica
- 04. Reglementari - echipare edilitară
- 05. Proprietatea asupra terenurilor
- 06. Ilustrare urbanistica

Intocmit,
master urb. Constantin Ana-Maria