

PLAN URBANISTIC ZONAL

1. INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU: DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE CORP C1 (FOST CORP C275 CF 211948), C3 (FOST CORP C192 CF 213016), C17(FOST CORP C274 CF 213016), C16 (FOST CORP C273 CF 213016) ȘI ÎMPREJMUIRE, CONSTRUIRE IMOBILE HOTEL & WELLNESS ȘI BRANSAMENTE UTILITĂȚI

Titlu	ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU: DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE CORP C1 (FOST CORP C275 CF 211948), CORP C3 (FOST CORP C192 CF 213016), C17 (FOST CORP C274 CF 213016), C16(FOST CORP C273 CF 213016)ȘI ÎMPREJMUIRE, CONSTRUIRE IMOBIL HOTEL &WELLNESS ȘI BRANSAMENTE UTILITĂȚI
Amplasament	jud.Dolj, Mun. Craiova, Str. Calea București, nr.80, 144, 80D, 114B, 114A,
Inițiator	SC Electroputere SRL pentru ARISENIA SRL si NISSA MANUFACTURE SRL
Elaborator	S.C. Studio T Arhitect S.R.L. Mun. Sibiu, str. Dealului nr. 31 mobil: 0783 161 241
Specialitatea	URBANISM
Faza	P.U.Z.
Proiect nr.	0924
Data	03/2024

BORDEROU

PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPĂT
- BORDEROU
- MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV
- CERTIFICATELE DE URBANISM
- EXTRAS CF NR

PIESE DESENATE

- U01 – ÎNCADRARE IN ZONĂ
- U02 – PLAN TOPOGRAFIC/CADASTRAL
- U03 – SITUAȚIA EXISTENTĂ
- U04 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE
- U05 – POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICĂ

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

I. Date de recunoaștere a documentației

Denumire:	ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU: DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE CORP C1 (FOST CORP C275 CF 211948), C3 (FOST CORP C192 CF 213016), C17 (FOST CORP C274 CF 213016), C16 (FOST CORP C273 CF 213016) ȘI ÎMPREJMUIRE, CONSTRUIRE IMOBIL HOTEL & WELLNESS ȘI BRANSAMENTE UTILITĂȚI
Adresa:	Jud. Dolj, loc. Craiova, Str. Calea București nr. 80, 144, 80 D, 114B, 114A
Proiect nr.:	0924
Inițiatori:	SC ELECTROPUTERE SRL pentru ARISENIA SRL și NISSA MANUFACTURE SRL
Elaborator:	S.C. Studio T Arhitect S.R.L.
Data elaborării:	martie 2024

II. Prezentarea investiției/operațiunii propuse

Operațiunea propusă urmărește stabilirea reglementărilor urbanistice în vederea construirii a două imobile de turism și spații servicii pe amplasamentul studiat care este format din imobilul cu CF nr. 213016, CF nr.211948, CF nr. 254688, CF nr. 254720 Craiova cu implicații directe asupra imobilelor cu CF NR 211948 CORP C1 (FOST CORP C275), CF nr. 213016 CORP C3 (FOST CORP C192), CF NR 213016 CORP C16 (FOST CORP C273) prin demolarea clădirilor existente și reconfigurarea circulațiilor și propunerea unei parcuri pe imobilul cu CF NR 254688 și CF NR. 211948.

Se notează promisiunea de vânzare-cumpărare, între promitentă vânzătoare și promitentă cumpărătoare WEST WING RETAIL AND OFFICE 2 SRL, cu privire la imobilul din CF 254688, de sub A1 pt. suma de 2.434.208 Euro, dreptul de preemțiune în fav. preemptorului WEST WING RETAIL AND

OFFICE 2 SRL, se notează obligația de a nu face un contract de schimb în fav. WEST WING RETAIL AND OFFICE 2 SRL, se notează interdicții conf. extrase CF 213016, CF 254720 și CF 254688

Terenurile care generează planul urbanistic zonal sunt libere de orice sarcini conform certificat de urbanism cu nr. 386 din 01.03.2024 și certificat de urbanism nr 387 din 01.03.2024 anexat.

Elaborarea documentației de urbanism tip plan urbanistic zonal necesară în acest scop se va realiza pe baza certificatului de urbanism nr. 386 din 01.03.2024 și a certificatului de urbanism nr. 387 din 01.03.2024, eliberat de Primăria Municipiului Craiova. Conform acestora, terenul studiat, cu o suprafață măsurată de 80663 mp, este localizat în intravilanul orașului Craiova, proprietate a SC ELECTROPUTERE SRL, conform extrase CF nr.213016, CF nr.211948, CF nr.254688, CF nr. 254720/2024. Terenul analizat în cadrul acestui PUZ este în suprafață de 12570 mp

Distanțele fata de vecinatati:

Distanța fata de asezările umane: nu este cazul. Proiectul este amplasat în intravilanul Mun. Craiova, județul Dolj. într-o zonă industrială, zona rezidențială se află în partea estică fiind despartită de b-dul Decebal. Cea mai apropiată așezare umană este amplasată la o distanță de min 362 m fata de construcția propusă

Distanța fata de industria activă: Proiectul este amplasat la o distanță de min. 128 m fata de industria activă.

Distanța fata de cea mai apropiată construcție: Proiectul analizat va fi amplasat la o distanță de min 14 m fata de proiectul propus și se amplasă pe terenurile analizate în PUZ

Distanța fata de industria dezafectată: Proiectul este amplasat la o distanță de min 35 m fata de industria dezafectată reprezentată de Halele Electroputere Craiova.

Distanța fata de unitățile de învățământ: Proiectul este amplasat la o distanță de minim 42 m fata de cea mai apropiată unitate de învățământ

PROIECTE PROPUSE PRIN PLANUL URBANISTIC

Scopul PUZ-ului analizat este refuncționalizarea parțială a terenurilor cu funcțiunea de unități industriale în zona de funcțiuni complexe de interes public și servicii de interes general, reglementarea procentului de ocupare a terenului și a regimului de înălțime, înălțimea maximă a imobilelor noi propuse, regimul de retragere din aliniament fata de Bdul Decebal, retragerile fata de limitele de proprietate laterale și fata de limita de proprietate posterioară.

Scopul PUZ-ului:

- Schimbarea terenului analizat, in suprafata de 12570m din functiunea Zona unitati industriale in functiunea Zona cu functiuni complexe de interes public si servicii de interes general

- Investitiile vizeaza pe terenul care a generat planul urbanistic zona demolarea corpurilor de cladire de aferente zonei de unitati industriala care prezinta urmatoarele functiuni:

- C3 amplasat pe terenul Cf nr. 213016 – cu funcțiune administrativă, vestiare si spalatoare (grupuri sanitare)

- C16 amplasat pe terenul Cf nr. 213016 – construcție anexa - , depozitare alimente

- C1 amplasat pe terenul CF nr. 211948 si partial pe terenul Cf nr. 254688 respectiv partial pe terenul CF 211947 - zona de adapost subteran.

- Imobilul identificat CF nr 254688 cu o suprafată de 3881 mp se propune a fi comasat cu dezmembrarea parțială a imobilelor înscrise în CF 213016 și a CF 254720 si va rezulta o suprafată finală de 6410 mp.

- Imobilul identificat CF-ului 211948, imobil cu o suprafată de la 5532 mp, se propune a fi comasat cu dezmembrarea parțială a imobilelor înscrise în CF 213016 Craiova și CF 254720 Craiova și alipirea suprafețelor dezmembrate care va avea o suprafată finală de 6160 mp.

- Suprafata analizată în prezentul PUZ care își va schimba funcțiunea din zonă industrială în zonă de funcțiuni publice și servicii este de 12570 mp

- Terenurile propuse spre refuncționalizare și comasare vor fi separate de zona industrială activa prin spații verzi formate din arbuști de mici dimensiuni, parcări auto și circulații carosabile. Pe limitele de proprietate dinspre industria activa se vor planta 3 randuri de pomi inalti. În prezent terenul identificat cu nr CF 254677 este ocupat de o vegetație spontana iar terenul identificat cu Cf nr. 211948 este ocupat de un adăpost subteran amplasat la nivelul subsolului. Pe acesta se regasesc arbuști de mici dimensiuni și vegetație spontana. Terenurile înconjurătoare sunt ocupate de spații verzi, precum clădiri industriale dezafectate si clădiri anexa aferenta funcțiunii industriale.

- Asigurarea locurilor de parcare necesare proiectului se va realiza în interiorul parcelei studiate si propuse spre amenajare. Se propune 50% locuri de parcare pentru hotelurile cu 5 stele si 40% pentru hotelurile cu 4 stele. Parcajele auto se propun a se acoperi cu o structura usoara pe care se va amplasa panouri fotovoltaice

- retragere de la aliniamentul stradal cu o distanta minima de 10 m dar nu mai mult de 20m

- retragere de la limita laterala cu 5 m
- retragere de la limita posterioara cu min. 10 m sau jumatate din inaltimea masurata la atic
- Regimul de inaltime maxim admis: **S/D+P+8E+R**
- înălțime maxima măsurată la atic din cota terenului amenaja: 40.0 m
- Procentul maxim de ocupare a terenului propus: **45%**
- Coeficientul de utilizare a terenului propus este de maxim **4.0**

Investitiile propun construirea a două imobile cu funcțiunea de turism și spații aferente serviciilor de turism, cu un regim de înălțime maxim S/D+P+8E+R. Demisolul/ subsolul va avea destinația de spații tehnice, bucătărie, depozitare, o parte din zona de SPA & Wellness.

Nivelul parterului si etajului 1 va fi ocupat cu spații comune, spații servicii, zona de receptie, lobby, bar alimentație publică, sala de evenimente orientate spre cadrul natural pentru punerea în valoare a amplasamentului studiat zona de bazine cu plaja privată cu sezlonguri si sali de sedinte/meeting, fitness.

Etajele superioare vor avea spații de cazare. Din același principiu de evidențiere a cadrului natural.

Pe teren se propune construirea teraselor ce sunt in relatie cu spatiu interior al salilor de evenimente si restaurante. Terasesele propusa sunt amplasate la nivelul parterului si se vor utiliza de catre clientii restaurantelor si salilor multifunctionale. Terasa propusa pentru functiunea de SPA & Wellness va fi una de tip plaja, amplasata la parterul imobilului si care deserveste doar aceasta functiune . De asemenea la nivelul terenului se amenajează circulatii pietonale si spatii verzi. De asemenea se proune amenajare unor gradini in jurul imobilului propus. Motivul principal pentru amenajarea acestei gradini este de a contracara impactul negativ al mediului industrial asupra calității aerului și a mediului înconjurător. Zona industrială în care se află imobilul propus este cunoscută pentru lipsa spațiilor verzi, care sunt esențiale pentru sănătatea și bunăstarea comunității. Prin integrarea unei grădini în cadrul imobilului, ne propunem să aducem un element de echilibru și să contribuim la reducerea poluării și a impactului negativ al industriei asupra mediului. Parcajele auto se vor amenaja pe teren, vor fi neacoperite si se vor amplasa comasat pe zona posterioara a parcelelor.

Accesele carosabile propuse se vor realiza din partea estică a imobilelor analizate fiind accesat din Bulevardul Decebal. Din punct de vedere al circulațiilor propuse, se prevăd drumuri de incinta de care deservesc proprietățile din partea de est a zonei reglementate.

Din punct de vedere structural, clădirile vor avea o structură de cadre și diafragme din beton armat, zidărie neportantă la pereții exteriori și interiori. Anvelopantele vor fi realizate cu elemente de fațadă ventilată cu materiale și culori care nu ies în evidență și nu sunt stridente.

Amplasarea viitoarelor construcții va ține cont de suprafața maximă edificabilă propusă rezultată prin retragerea față de limitele laterale ale parcelelor studiate fiind de minim 5,00 m, retragere față de limita posterioară jumătate din înălțime sau minim 10,00 m și o retragere față de aliniament de minim 10,00 m, dar nu mai mult de 20 m, care asigură parcare autoturismelor în afara aleii carosabile propuse.

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 4,0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

Etajul retras (R) este nivelul ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras)

III. Indicatori propuși

Investiția propusă urmărește creșterea indicatorilor urbanistici stabiliți prin PUG aprobat cu HCL nr. 23/2000 cu valabilitate prelungită prin HCL nr 554/2023. Astfel, se propune o subzonă pentru servicii de tip turistic cu un procent de ocupare a terenului de maxim **45%** și un coeficient de utilizare a terenului de maxim **4,00** pentru un regim de înălțime maxim admis de **S/D+P+8E+R** și o înălțime maxima de **40 m** măsurată la atic din cota terenului amenajat. Stabilirea indicatorilor urbanistici a fost realizată prin studiul vecinătăților, dar și a documentațiilor urbanistice aferente zonelor adiacente, precum PUG Craiova pe zona opusă spațiului analizat, unde este o zonă mixtă de instituții publice și servicii – continuând construcții administrative, de cult, de cultura, pentru învățământ, sănătate, financiar-bancare, turism, comerciale, amenajări sportive zonă cu regim variabil cu regim de înălțime de la P la P+10 cu indicatorii urbanistici: POT=70% și CUT=4.

Din punct de vedere al retragerilor pentru stabilirea suprafeței maxime edificabile se propune o retragere minimă de la aliniament de minim 10m si maxim 20 m. Retragerile față de limitele laterale sunt de minim 5 m iar față de limita posterioară este de jumătate din înălțimea măsurată din atic dar nu mai puțin de 10 m.

BILANȚ TERITORIAL GENERAL		
	EXISTENT	PROPUȘ
	mp	mp
SUPRAFATA TEREN ANALIZATA CF 213016, CF 211948, CF 254688, CF 254720 CU FUNCTIUNI INDUSTRIALE	80663.0	68093.0
SUPRAFATA TEREN ANALIZATA SI PROPUSA PENTRU SCHIMBARE DIN FUNCTIUNE INDUSTRIALA IN FUNCTIUNI DE INTERES PUBLIC SI SERVICII - CARE A GENERAT PUZ- UL	-	12570.0
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL CU FUNCTIUNI INDUSTRIALE	52649.0	46261.0
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITA LA SOL PROPUSA PENTRU DEMOLARE CU FUNCTIUNI INDUSTRIALE	6388.0	-
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITA PORPUSA LA SOL MAXIMĂ EDIFICABILĂ CU FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC SI SERVICII DE INTERES GENERAL	-	5656.5

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ-UL	12570.0			
TEREN FUNCTIUNI DE ZONA INDUSTRIALA	12570	100	-	-
DIN CARE SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL CU FUNCTIUNI INDUSTRIALE	6388.0	50.8	-	-
TEREN FUNCTIUNI DE INTERES PUBLIC SI SERVICII	-	-	12570	100
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITA LA SOL MAXIMĂ EDIFICABILĂ CU FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC SI SERVICII DE INTERES GENERAL	-	-	5656.5	45.0
SPAȚII VERZI AMENAJATE CU ROL DE PROTECTIE	-	-	3142.5	25.0
TEREN INDUSTRIAL FARA CONSTRUCTII CIRCULAȚII PRIVATE	5313.0	42.3	-	-
PIETONALE/CAROSABILE ÎN INTERIORUL TERENULUI ANALIZAT PRIN PUZ	869.0	6.9	3771.0	30.0
TOTAL	12570.0	100.0	12570.0	100.0

IV. Modul de integrare a investiției/operațiunii în zonă

Se va asigura posibilitatea dezvoltării funcțiunilor turistice, locuire sezonieră, case de vacanță, construcții cu scop turistic (hotel, hotel de apartamente, vilă turistică, pensiune turistică, cabană), dar și a funcțiunilor complementare precum alimentație publică, parcaje, spații verzi de relaxare și loisir, pavilioane băi amenajate în clădirile destinate cazării.

Organizarea spațială a imobilului este influențată de punctele cardinale, de vegetație și de caracteristicile reliefului. Se pune accent pe valorificarea cadrului natural și armonizarea acestuia cu amplasamentul propus, astfel având în vedere declivitatea terenului studiat. Fiind amplasat într-o zonă industrială înălțimea maximă a construcției nu va fi percepută agresivă din orice punct este privită.



EXTRAS PUG CRAIOVA



Profilul terenului și poziția în imediata apropiere a altor dezvoltări imobiliare de tipul construcțiilor de locuințe colective, sau spații comerciale de tip Mall favorizează implementarea proiectului propus, fiind susținută de poziția ce îi oferă o accesibilitate ridicată și facilă la acestea.

Propunerea se integrează în zonă, respectând tendințele actuale de dezvoltare, vis-a-vis de zona studiată se află alte imobile executate sau în curs de execuție.

Zona este pretabilă pentru asemenea funcțiuni, fiind situată în intravilan și având o accesibilitate ridicată

Probleme de mediu identificate

Situl se afla intr-o zona aflata sub aspectul **poluării aerului** a Zonei Metropolitane Craiova fiind situata în apropierea unor artere rutiere intens circulat, a halelor industriale.

Prin investitii se propune implementarea de sisteme de management de mediului fapt ce va diminua consumul de energie, utilizarea apei, se va implementa un sistem de gestionare a deseurilor. In ceea ce priveste calitatea aerului si nivelul de zgomot invelitoarea va fi izolata iar aerul va fi tratat prin sistemul HVAC.

Traficul auto este o altă sursă de poluare importantă, ce afecteaza la calitatea aerului și implicit, la calitatea vieții locuitorilor din municipiul Craiova și din localitățile aflate pe marile artere de circulație. Sunt necesare măsuri de decongestionare a traficului urban prin stimularea traficului pe rute ocolitoare, crearea de zone de parcare, crearea zonelor pietonale, crearea infrastructurii și stimularea transportului ecologic (ciclism, transport public).

Prin proiect se va propune un numar de locuri de parcare proportional cu numarul utilizatorilor, iar utilizatorii vor fi indrumati spre folosirea de rute alternative de transport.

Zone aflate sub aspectul deteriorării solului

Inventarul siturilor potențial contaminate din Zona Metropolitană Craiova, natura poluantului și tipul de activitate ce a provocat poluarea, suprafața contaminată – ha, localizarea poluanților) este redat în tabelul următor. Termenul „sit potențial contaminat” include orice site în care se suspectează, dar nu este verificată, o contaminare a solului, și sunt necesare investigații detaliate pentru a verifica dacă există un impact relevant.



<i>Inventarul siturilor potențial contaminate.</i> Numele proprietarului / administratorului /deținătorului sitului contaminat	Locali zarea sitului contaminat	Tipul de proprietate asupra terenu lui	Tipul activității poluate oare	Natura sursei de poluare	Natura poluan ților	Vârsta poluării	Supraf ață contaminată (m2)	Obser vații
Petrom SA - Membru OMV Group	Ghercești	Proprietate privată	industria petrolieră	Poluare accidentală	Produse petroliere	1997	17050	Contaminare observată dar nedovedită analitic
Petrom SA - Membru OMV Group	corn Brădești	proprietate privată	industria petrolieră	Poluare accidentală	produse petroliere	1990	71492	Contaminare observată dar nedovedită analitic
Petrom SA. Combinat DojChim	DE 70, km 7, Craiova județul Doj	proprietate privată	industria chimică	Poluare accidentală	Ape fosfo-amoniace	1661	65000	Contaminare observată dar nedovedită analitic
SC. Electroputere SA	Calea București nr. 80.	proprietate privată	producție de motoare, generatoare și transformatoare	Poluare accidentală	metale produse petroliere	1939	120	Contaminare observată dar nedovedită analitic
S.C. Complex Energetic Craiova SA Sucursala Electrocentrale Craiova II	str. Bariera Vilei, nr. 195, Craiova	Ministerul Economiei-proprietate privată	depozite deșeurilor	depozite de zgură și cenușă	zgură și cenușă	2004	12000	Contaminare observată dar nedovedită analitic

Sursa: <https://www.primariacraiova.ro/pozearticole/userfiles/files/01/12144.pdf>

Terenul care face obiectul acestui PUZ nu se regăsește în inventarul siturilor contaminate și potențial contaminate din Județul Dolj.

Situl va fi tratat în cazul în care în urma analizelor se constată vreo abatere de la limitele de concentrații de substanțe impuse de legislație.



In faza de proiectare

Se edifica o clădire Nzeb+ cu funcțiuni de HORECA.

Se acorda o deosebită atenție a fost acordată următoarelor aspecte, cu condiția prioritară de asigurare a condițiilor interioare de confort și sănătate pentru utilizatori:

(1) Conformarea arhitecturală cu o geometrie cât mai compactă (raport A/V cât mai mic) și o amplasare avantajoasă pe sit precum și o poziționare a încăperilor în funcție de orientarea cardinală și de vecinătăți;

(2) Prevederea unui strat termoizolant continuu pe conturul anvelopei clădirii și realizarea unui nivel de izolare termică care să asigure valorile rezistențelor termice cerute pentru nZEB+, inclusiv un impact minim al punților termice prin tratarea adecvată a detaliilor de îmbinare care reprezintă punți termice;

(3) Tâmplărie exterioară cu performanță termică ridicată: rama termoizolantă și vitraj dublu sau triplu (două sau trei foi de geam), cu tratare low-e și/sau de protecție solară, cu aer sau cu gaze rare între foile de geam și, cu baghetă caldă), permeabilitate la aer redusă; poziționarea corectă a acestora în raport cu alcătuirea constructivă a părții opace și etanșarea corectă pe contur, algerea unui factor de transmisie a energiei solare, g, adaptat la condițiile particulare ale fiecărei fațade în funcție de destinație, procent de vitrare, condiții de confort, orientare etc. precum și prevederea de dispozitive de protecție solară termică adecvate;

(4) Prevederea unui strat continuu de etanșare la aer a anvelopei;

(5) Evaluarea soluțiilor de anvelopă la transferul de masă;

(6) Utilizarea inerției termice a clădirii și întocmirea verificărilor privind stabilitatea termică pentru alcătuirile constructive ușoare;

(7) Prevederea de elemente de stocaj a energiei termice și/sau electrice produse local;

(8) Materiale ecologice sau cu impact minim asupra sănătății utilizatorilor clădirii;

(9) Utilizarea unor materiale și/sau soluții constructive care să permită economia circulară după terminarea duratei de viață a acestora;

(10) Utilizarea unor materiale și sisteme tehnice cu valori cât mai scăzute de energie înglobată (și cu amprentă de carbon cât mai redusă).

(11) Prevederea de sisteme tehnice adaptate corespunzător pentru încălzirea, răcirea, sau ventilarea aerului

Terenurilor care au general PUZ-ul cu funcțiunea de unități industriale propuse pentru refunctionalizare în zona de funcțiuni complexe de interes public și servicii de interes general sunt amplasate în zona limitrofa a platformei industriale. Clădirile și terenurile libere needificabile au avut destinația de spații verzi, zona administrativă și zona adăpost subteran încă din perioada de funcționare a zonei industriale ELECTROPUTERE SA.

Distanța minimă dintre terenurile propuse pentru refuncționalizare în zona de funcțiuni complexe de interes public și servicii de interes general și industria activă (Cummins Generator Technologies România) din zona este de circa 128m.

Principalele măsuri care se vor lua pentru reducerea zgomotului, a prafului și a emisiilor poluante în timpul lucrărilor de construcție:

- 1. Ridicarea de bariere eficiente în jurul zonei de activități cu praf sau ca limitare a șantierului*
- 2. Pământul rezultat din excavări se va pulveriza cu apă și compacta*
- 3. Toate vehiculele vor avea motorul oprit – nici un vehicul nu va avea motorul pornit la staționare*
- 4. Toate încărcăturile ce intră în sau ies din șantier să fie acoperite.*
- 5. În șantier toate traseele vor fi amenajate astfel încât să nu conducă la derapaje, să nu se producă noroi, bălțire de apă, etc.*
- 6. Echipamentul de tăiere să utilizeze apă ca să încorporeze praful sau să existe sisteme de ventilație corespunzătoare locului.*
- 7. Deșeurile rezultate din demolari se vor depozita direct în containere; este interzisă depozitarea lor, chiar și temporară, pe sol.*
- 8. Minimizarea căderilor de la înălțime pentru a evita împrăștierea materialelor prin folosirea de jgheaburi pentru descărcare deșeurilor.*

V. Dezvoltarea echipării edilitare

Rețele electrice și de telecomunicații

Energia electrică se va asigura prin branșamente la rețeaua electrică de tensiune existentă în zonă. Introducerea rețelei de telefonie în zonă se va face prin extinderea rețelei existente. De asemenea se propune și montarea de panouri fotovoltaice amplasate pe terasele necirculabile ale imobilelor propuse și pe zonele parcarilor.

Alimentarea cu apă și canalizare

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

- Se propune instalarea unui **Separator de grasimi** în zona de bucatărie, folosit la separarea grasimilor și a uleiurilor de origine organică care apar în apa utilizată la bucatărie înainte de deversarea acestora în rețeaua publică de canalizare a municipiului.*
- Se propune instalarea unui **Separator de hidrocarburi**, amplasat pe teren, folosit la*

tratarea apelor uzate inainte de deversarea acestora in reseaua publica de canalizare a municipiului.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

Salubritate si deseuri

- *faza de demolare*

- *deșeuri din construcții și demolări – cod 17 00 00*
- *beton, cărămizi, țigle și materiale ceramice – cod 17 01 00*
- *amestecuri metalice - cod 17 04 07*
- *materiale plastice - cod 17 02 03*
- *fier si otel - cod 17 04 05*
- *cabluri, altele decât cele specificate la 17 04 10 -cod 17 04 11*
- *pământ și pietre, altele decât cele specificate la 17 05 03 – cod 17 05 04*
- *resturi de balast, altele decât cele specificate la 17 05 07 – cod 17 05 08*
- *materiale de constructie pe baza de gips, altele decat cele specificate la 17 08 01 cod 17 08 02*
- *deseuri municipale amestecate cod 20 03 01*

- *faza de construire*

- *lemn - cod 17 02 01*
- *sticla - cod 17 02 02*
- *materiale plastice - cod 17 02 03*
- *fier si otel - cod 17 04 05*
- *amestecuri metalice - cod 17 04 07*
- *cabluri, altele decât cele specificate la 17 04 10 -cod 17 04 11*
- *pamant si pietre, altele decat cele specificate la 17 05 03 - cod17 05 04*

- materiale izolante, altele decat cele specificate la 17 06 01 si 17 06 03- cod 17 06 04
- materiale de constructie pe baza de gips, altele decat cele specificate la 17 08 01 cod 17 08 02
- deseuri municipale amestecate cod 20 03 01

- faza de exploatare

Se propune amenajarea unor spații pentru amplasarea de euro-pubele folosite atat pentru functiunea de turism cat si pentru serviciile aferente acesteia.

VI. Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință și la nivelul localității

Intervenția propusă duce la dezvoltarea cu consecințe pozitive la nivel urbanistic și social, prin promovarea caracterului turistic, amplasamentul fiind situat într-o zonă cu un potențial mare de dezvoltare turistică.

Din punct de vedere economic, investiția ar aduce beneficii directe comunității direct prin taxele pe imobile, determinându-se astfel creșterea veniturilor la bugetul local.

Din punct de vedere social, se vor crea locuri de muncă încă din faza de realizare a investiției, dar și după finalizarea acesteia, aceasta fiind o premisă pentru creșterea veniturilor populației rezidente în Craiova sau în localitățile din imediata proximitate.

Alte beneficii aduse zonei studiate: îmbunătățirea vizuala prin refunctionalizarea zonei industriale

VII. Categoriile de costuri

1. Costuri suportate de investitorii private

Investitorii privați vor asigura pe cheltuiala proprie edificarea construcțiilor în condițiile stabilite prin documentația de urbanism propusă, racordarea construcțiilor la rețelele tehnico-edilitare, accesele la drumurile publice și lucrări de refacere necesare în urma intervențiilor în domeniul public, precum și alte lucrări stabilite de comun acord cu autoritatea publică locală.

2. Costuri ce cad în sarcina autorității publice locale

Nu este cazul.

VIII. Concluzii

PUNCT DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUȚIEI

Realizarea investiției propuse prin acest plan urbanistic se încadrează în viitorul caracterul zonei studiate, contribuind la o dezvoltare accelerată economică în concordanță cu condițiile actuale referitoare la cererea spațiilor de cazare.

În concluzie, considerăm că investiția descrisă este benefică zonei, nu agresează mediul și se înscrie în tendințele de dezvoltare actuale ale zonei.

Elaborat,



Arh.urb. Emil A.Crișan

arh. Șerban TOMIȚA

