

EXPERT DESIGN - BAM s.r.l.

ARHITECTURA, URBANISM, PEISAGISTICA, CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTERIALE

J/16/1712/2005, C.U.I. RO17890272, Str.Brazda lui Novac, nr.83, Bl.C8b, Sc.1, Ap.2, Craiova, Jud. Dolj,

CONT:RO72 BACX 0000 0007 5513 5000 / UNICREDIT CRAIOVA-DOLJ

E-mail: bamproconstruct@yahoo.com , expertdesign10@yahoo.com

Tel/Fax. 0351- 807 432; Mobil.0741 233 084

MEMORIU

1. DATE GENERALE

- 1.1. Obiect :** P.U.Z. pentru CONSTRUIRE IMOBIL
D+P+2+4+5_R+6_R RETRAS +M CU DESTINAȚIA
DE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII,
COMERCIALE LA PARTER (PARȚIAL) ȘI
PARCARE LA DEMISOL
- 1.2. Amplasament :** Mun. Craiova, Mun. CRAIOVA, Str.Dr.N. IONESCU
SISEȘTI, Nr. 1A, jud. Dolj
- 1.3 Beneficiar:** GEANTĂ CRISTIAN GELU ȘI
Str.Dr. N. IONESCU SISEȘTI, Nr. 1A
- 1.4 Proiectant:** S.C. EXPERT DESIGN BAM S.R.L.
mun. Craiova, str. BRAZDA LUI NOVAC, nr. 83, BL. C8b,
SC. 1, AP.2, Jud. Dolj
PROIECTARE - ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
- 1.5 Faza:** P.U.Z.
PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z.

INTRODUCERE:

Terenul ce face obiectul P.U.Z. aparține în exclusivitate proprietarului GEANTĂ CRISTIAN GELU ȘI SPĂNU FLOREA, conform actului de proprietate. Nr. Cadastral **22477**. Terenul este situat în intravilanul mun. Craiova, Str.Dr. N. IONESCU SISEȘTI, Nr. 1A,

Terenul este delimitat de:

- La N: ȘCOALA GENERALĂ NR. 36, GH. BIBESCU
- La E: STR. DR. N. IONESCU SISEȘTI
- La S: ALEE DE ACCES ȘI BL.I 46
- La V: ALEE DE ACCES ȘI BL.I 47

În prezent, parcela mai sus menționată, având o suprafață de 1.663,00 m² (din actele de proprietate) este liberă de construcții (curti constructii), **funcțiuni complexe de interes public și servicii de interes general**

Parcela de teren este în cote majore plat și nu are elemente naturale valoroase care să justifice măsuri de valorificare și protejare.

Se poate menționa că zona este construibilă și nu ridică probleme geotehnice deosebite.

OBIECTUL LUCRĂRII: CONSTRUIRE IMOBIL D+P+4+5_R+6_R+M CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER (PARȚIAL) ȘI PARCARE LA DEMISOL.

2. INDICI URBANISTICI, BILANȚ TERITORIAL, REGLEMENTĂRI

Terenul este intravilan, în prezent este liber de construcții (curti constructii),.

Se propune **CONSTRUIRE IMOBIL D+P+2+4+5_R+6_R+M**.

Investiția se propune într-o zonă cu „**funcțiuni complexe de interes public și servicii de interes general**”, conform P.U.G. aprobat cu HCL nr. 23/2000-479/2015.

Se propune schimbarea funcțiunii terenului studiat în “locuințe colective D+P+2+4+5_R+6_R+M și funcțiuni complementare, comerț, cu parcări la demisol, cu spații comerciale la parter și locuințe la etaj” conform Certificatului de urbanism nr. 341/13.03.2017.

În afara spațiilor construite se vor amenaja suprafețe pentru circulații carosabile și pietonale, spații verzi.

Zona studiată are o suprafață de 13.000,00 m² din care:

Zona care a generat P.U.Z. are o suprafață de 1.663,00 m² din care:

- Suprafața construită: 770,00 m²;
- Circulații carosabile și pietonale, locuri de parcare: 750 m²;
- Spații verzi: 143,00 m²;

Locurile de parcare se vor realiza la demisolul clădirii și în incinta proprietății, conform prevederilor R.G.U. și HCL nr. 271/2008;

Regimul maxim de înălțime propus va fi D+P+4+5_R+6_R+M.

Aliniamentul și limita de aliniere a construcțiilor se păstrează conform PUG și a regulamentului local de urbanism RLU a Mun. CRAIOVA, aprobat cu HCL nr. 23/2000 - 479/2015.

- la 8.00 m față de ax str. DR. N. IONESCU SISEȘTI;

Indicii urbanistici și de construibilitate ai terenului, conform PUG aprobat cu HCL nr. 23/2000 - 479/2015, sunt:

P.O.T._{max} existent = 70%

C.U.T._{max} = 4

Indicii urbanistici propuși pentru amplasamentul studiat sunt:

P.O.T._{max} = 46,50%;

C.U.T._{max} = 3,50

Regimul maxim de înălțime propus va fi D+P+2+4+5_R+6_R+M.

BILANȚ TERITORIAL					
ZONIFICARE	EXISTENT		PROPUS		
	SUPRAF. (mp)	SUPRAF. %	SUPRAF. (mp)	SUPRAF. %	
IS	Zone de institutii publice si servicii avand urmatoare subzone de functionare	8623.00	35,01%	6960.00	28,26%
	IS 2 - subzona institutii de invatamant	6960.00	28,26%	6960.00	28,26%
	IS 5 - subzona comert si prestari servicii pentru populatie	1663.00	6,75%	-	-
L	Zona de locuire (BLOCRUI)	1950.00	7,92%	3613.00	14,67%
SP	Zona de spatii verzi si amenajate, turism, agrement si sport, avand urmatoarele subzone functionale	5225.00	21,22%	5225.00	21,22%
	P - subzona spatiilor verzi plantate (parcuri, scuaruri, gradini publice, plantatii de aliniament, plantatii de protectie)	1225.00	4,97%	1225.00	4,97%
	S - subzona agrement (sport-turism, locuri de joaca pentru copii)	4000.00	16,25%	4000.00	16,25%
C	Zona cai de comunicatie	8730.00	35,45%	8730.00	35,45%
GC	Zona gospodarie comunala (cimitir)	100.00	0,40%	100.00	0,40%
	GC 1 - subzona platforme gospodaresti (precolectare deseuri menajere)	100.00	0,40%	100.00	0,40%
TOTAL BILANȚ TERITORIAL		24628.00	100,00%	24628.00	100,00%

3. MODUL DE INTEGRARE A OBIECTIVULUI ÎN TERITORIU

Folosința actuală a terenului – Curți construcții.

Conform PUG (aprobat cu HCL nr.23/2000 - 479/2015) terenul are destinația de “**zona cu funcțiuni complexe de interes public și servicii de interes general**”.

Mntionez ca propunerea actuala in PUZ respecta aliniamentul propus in PUG aprobat cu HCL 23/2000 (circulatii, spatii verz)

Amplasarea de locuințe colective D+P+2+4+5_R+6_R+M, cu accesul auto și pietonal din str. DR. N. IONESCU SISESTI, se justifică prin prezența construcțiilor cu funcțiune similară – construcții cu funcțiunea de locuințe colective în regim de înălțime D+P+4+M, în vecinătatea amplasamentului studiat.

Construcția propusă are fațada principală la E, iar accesul pietonal și auto se vor asigura pe laturile de E, V și S, cu respectarea condițiilor impuse în Certificatul de urbanism nr. 341/13.03.2017 eliberat de Primăria Mun. Craiova.

4. CONSECINȚELE ECONOMICE

Terenul pe care se află amplasamentul este în cote majore plat, fiind favorabil construcțiilor. Nu se propune o intervenție majoră asupra circulației din zonă.

Nu există elemente valoroase ale cadrului natural.

Amplasamentul se află într-o zonă echipată cu:

- rețea alimentare apă;
- rețea canalizare;
- rețea distribuție energie electrică;
- rețea distribuție gaze naturale;
- rețea telecomunicații;
- rețea de termoficare;
- rețea iluminat public stradal (Luxten).

Acestea vor putea furniza bransamentele necesare viitoarei funcțiuni.

Apele uzate vor fi colectate de rețeaua de canalizare stradală existentă.

Artera de circulație principală în zonă este STR. DR. N. IONESCU SISESTI, cu 2 fire de circulație și se propune și accesul la terenul studiat, din partea de S și V. De asemenea se propune modernizarea accesului la teren din partea de Sud și Vest.

Pentru circulația auto și pietonală în incintă sunt realizate platforme de parcare auto și de circulație betonate.

Programul de investiție va fi suportat de investitor.

Din partea administrației publice locale se va solicita sprijinul și înțelegerea pentru disconfortul care se va crea în zonă pe perioada execuției.

5. OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

În ultimii 20 de ani au fost și încă mai sunt înregistrate cereri pentru locuințe în mun. Craiova, din motive economice și de migrare spre reședința de județ deoarece în mun. Craiova există

posibilități de angajare, condiții pentru pregătire universitară și mijloace de comunicare și transport în țară și în afara țării.

Investiția este oportună prin completarea necesarului de locuințe și dotări din zonă și din municipiul Craiova.

Investiția se adresează venitului mediu și programului “Prima Casă” lansat de Guvernul României.

propusă respectă Legea locuințelor (suprafețe minime necesare familiilor). Spațiile locuibile vor fi organizate în apartamente de 1 camera (tip garsonieră), apartamente cu 2 și 3 camere și sunt prevăzute și spații comerciale la parterul clădirilor pentru a se asigura confortul și serviciile necesare. De asemenea se va asigura necesarul de locuri de parcare în incinta și subteranul clădirii respectând HCL al municipiului Craiova pentru locuri de parcare necesar investiției.

Investitorul se obligă să facă informare publică în presă și prin panouri în loc vizibil, pe amplasamentul pe care urmează a fi făcută investiția.

- *Cantitatea de pamânt rezultată în urma săpăturii pentru noua construcție va fi folosită în sistematizarea verticală pentru nivelarea cotei de teren amenajat.*
- *Executantul lucrării va încheia un contract de depozitat moloz/pamant la rampa ecologica a orasului cu serviciul de salubritate.*

ÎNTOCMIT,

ARH. URB. MOHAMMAD AL-BASHTAWI