

Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECTIA URBANISM , AMENAJAREA TERITORIULUI
SERVICIUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



Spre stiinta:

NICOLESCU LUCIAN VLAD – CRAIOVA, STR. MARESAL AL. AVERESCU, NR. 6, B.L.1, SC.4, AP.11

Urmare adresei nr. 118244/24.07.2018 a Primariei mun. Craiova, DIRECTIA URBANISM , AMENAJAREA TERITORIULUI, SERVICIUL URBANISM SI NOMENCLATURA URBANA, cu privire la sesizarea nr. 105333/02.07.2018, inregistrata la Primaria Craiova, in cadrul dezbaterii publice, (conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2010) , privind documentatia de urbanism :

“RECONSIDERAREA INDICATORILOR URBANISTICI IN ZONA BLOC K13 – K15 -CRAIOVA, STRADA PALTINIS - DOLJ”, pentru obiectivul de investitie care a generat elaborarea documentatiei PUZ CONSTRUIRE SEDIU FIRMA - CRAIOVA, STRADA PALTINIS NR. 67 B – DOLJ,

va prezentam punctul de vedere al proiectantului:

Certificatul de urbanism nr. 2426/22.11.2017 este eliberat in scopul obtinerii Avizului prealabil de oportunitate, elaborarii PUZ si obtinerii avizelor pentru construire sediu firma .

AVIZUL DE OPORTUNITATE NR.06.13.01.2018 este emis de Primaria municipiului Craiova, in scopul elaborarii PLANULUI URBANISTIC ZONAL privind “RECONSIDERAREA FUNCTIONALA A ZONEI AFERENTE BLOCURILOR K13 - K14 - K15 - STRADA PALTINIS” GENERAT DE CONSTRUIRE SEDIU FIRMA S+P+1 , CRAIOVA, STRADA PALTINIS NR. 67 B, JUDETUL DOLJ

Pentru obiectivul: CONSTRUIRE SEDIU FIRMA - CRAIOVA, STRADA PALTINIS , NR. 67B, – DOLJ
-se solicita:

- 1.SCHIMBAREA DESTINATIEI TERENULUI DIN ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE P+3-10, in “ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL- LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”
2. RECONSIDERAREA INDICATORILOR URBANISTICI – privind modul de ocupare a terenurilor FUNCTIUNEA SOLICITATA DE INVESTITOR SI PROPUSA PRIN PUZ - CONSTRUIRE SEDIU FIRMA

REGLEMENTARI

CONDITII DE CONSTRUIBILITATE / REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

- Regimul de aliniere propus pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical.
- Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical.
- HCL nr. 271/2008- municipiul Craiova – privind reglementarea numarului locurilor de parcare – in functie de destinatia terenului
- respectarea conditiilor OMS nr.119/2014 – pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- respectarea RGU privind realizarea necesarului de spatii verzi – potrivit destinatiei terenurilor

Pe terenuri proprietate privata se reglementeaza:

- destinatia terenurilor – zona mixta servicii / locuinte si functiuni complementare – este compatibila cu zona de locuinte colective
- regim de aliniere fata de strada – situata la nord de amplasament – aleea interioara de circulatie carosabila aferenta zonei de locuinte si functiuni complementare P+3-10.

Propunerile pentru stabilirea distantelor zonei aedificabile fata de limitele laterale si posterioare ale amplasamentului au avut in vedere respectarea Codului civil si a normelor OMS nr. 119/2014

Pozitia amplasamentului in raport cu punctele cardinale si in raport cu constructiile existente situate la sud, indica desfasurarea umbrelor purtate ale constructiilor – existente si propuse – pe directia est-vest, fara a afecta frontul constituit al constructiilor existente. Totodata, pozitia fronturilor constructiilor existente in raport cu punctele cardinale – nu afecteaza fronturile propuse.

Pentru amplasamentul considerat – strada Paltinis nr. 67 B:

DISTANTE FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

S – 6,00 m fata de limita posterioara a amplasamentului

E – 3,00 m fata de limita est a amplasamentului

V – 0,00 m fata de limita amplasamentului

DISTANTE FATA DE CLADIRI EXISTENTE PE PARCELE VECINE

S – 9,00 M fata de cladire bloc K13

Pentru amplasamentele identificate in zona studiata si propuse pentru schimbare de destinatie :

DISTANTE FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR – 3,00 m fata de aleile pietonale de acces la blocurile existente K 13, K 14, K15.

DISTANTE FATA DE CLADIRI EXISTENTE PE PARCELE VECINE

S – 9,00 m fata de cladirile blocurilor K13, K14, K15

- retrageri fata de limite de proprietate – sunt prevazute in Reglementarile urbanistce aferente PUZ.
- distante fata de constructii existente (blocuri de locuinte P+3 – K13, K14, K15), in conformitate cu prevederile OMS nr. 19/2014

Distanta intre cladiri propuse si cladiri existente (blocuri de locuinte P+3 – K13, K14, K15) = 9,00 m

Mentionam ca s-a elaborat Studiu de insorire, anexat documentatiei PUZ.

Din concluziile acestui studiu, ca si din conditiile de amplasament, rezulta faptul ca nu exista umbre purtate ale volumelor propuse , care sa influenteze cladirile existente . Distanțe între clădiri : 9,00 m .

Fatadele nord ale cladirilor existente (blocuri de locuinte P+3 – K13, K14, K15) se afla in umbra proprie. Cladirile propuse nu umbresc cladirile existente.

- regim de inaltime – maxim 6,00 m - pentru cladiri propuse la aleea de acces interioara
- accesuri – carosabile si pietonale/ parcaje pe parcele

Numarul de locuri de parcare pentru parcelele proprietate privata este calculat in functie de prevederile RGU si HCL nr. 278/2008 ; locurile de parcare pentru cladiri propuse se realizeaza exclusiv pe parcelele proprietate privata.

Pentru blocurile de locuinte colective P+3 – existente, locurile de parcare se realizeaza pe domeniul public ; in zona sunt propuse 4 locuri parcare, amenajate in prezent.

- respectarea distanțelor de protecție față de rețele tehnico-edilitare existente, impuse prin Avizele detinatorilor de rețele în zona

Din condițiile de protecție față de canalizare pluvială existentă – rezultă distanța de 9,00 m față de clădiri existente (3,00 m din axul canalului pluvial, poziționat pe planșa Reglementări aferente PUZ.

- organizarea parcelelor privind amenajarea spațiilor verzi conform destinației terenurilor
- **ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI – PLANTATII - ELEMENTE DE MOBILIER URBAN**

Se vor organiza plantatii, pentru marcarea separării funcționale a spațiilor pentru parcare / accese pietonale, pe categorii . Accesurile pietonale vor fi susținute prin plantatii decorative.

Se va avea în vedere realizarea plantațiilor înalte, arboricole - pe latura sud a zonei de dezvoltare , respectiv, între zona mixtă propusă și zona aferentă locuințelor colective – pentru asigurarea condițiilor de protecție vizuală.

ANEXA 6 RGU – SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.2 - Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

6.8 - Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

- *se recomandă realizarea acoperisurilor de tip terasă, având în vedere integrarea într-un cadru construit existent caracterizat prin acoperisuri tip terasă;*
- *sunt recomandate "terasele verzi" - încurajând ocuparea teraselor construcțiilor cu spații verzi plantate – ceea ce conduce la îmbunătățirea microclimatului, la crearea spațiilor atractive pentru locuitorii zonei și nu în ultimul rând, la crearea premiselor pentru o arhitectură peisagistică interesantă – pentru ridicarea standardelor calitative ale spațiului urban*
- în spațiile verzi exterioare la aliniament, minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantatii înalte
- terenul neocupat cu construcții, platforme și circulații, va fi plantat cu gazon și arbori :1 arbore/100 mp
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și minim 10% din terasele utilizabile ale clădirilor să fie amenajate ca spații verzi, pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite clădirilor învecinate
- parcajele la sol vor fi plantate cu 1 arbore / 4 locuri parcare și vor fi înconjurate de gard viu H=1,20 m

• REFACERE PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Dezvoltarea urbanistică propusă, pentru zona mixtă instituții publice și servicii de interes general, locuințe și funcțiuni complementare- în vederea construirii unui sediu de firmă – pe amplasamentul considerat – strada Paltinis, nr. 67 B –utilizează condițiile de amplasament: - situare în teritoriu; condiții naturale favorabile date de declivitatea terenului; de asemenea, conduce la crearea unui front construit la aleea interioară de acces carosabil, în măsura în care acesta se integrează în cadrul construit existent și realizează puncte de interes în parcursul pietonal , reconsiderând caracterul urban al zonelor reziduale

• SPAȚII VERZI AFERENTE ZONEI DE LOCUINȚE COLECTIVE EXISTENTE

ANEXA 6 RGU – SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE - 6.8 - Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

- *se recomandă menținerea acoperisurilor de tip terasă – pentru blocurile P+3 existente / realizarea acoperisurilor de tip terasă, având în vedere integrarea într-un cadru construit existent*

- *sunt recomandate "terasele verzi" - incurajand ocuparea teraselor constructiilor cu spatii verzi plantate – ceea ce conduce la imbunatatirea microclimatului, la crearea spatiilor atractive pentru locuitorii zonei si nu in ultimul rand, la crearea premiselor pentru o arhitectura peisagistica interesanta – pentru ridicarea standardelor calitative ale spatiului urban*
- se vor identifica, proteja si pastra, in timpul executarii lucrarilor de constructii, arborii importanti existenti avand peste 4,00 m inaltime si diametrul tulpinii de min 15 cm; in cazul taierii unui arbore, vor fi plantati alti 10 arbori in perimetrul unor spatii publice din vecinatate
- in spatiile verzi exterioare la aliniament, minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte
- terenul neocupat cu constructii, platforme si circulatii, va fi plantat cu gazon si arbori – 1 arbore/100 mp
- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizabile si minim 10% din terasele utilizabile ale cladirilor sa fie amenajate ca spatii verzi, pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite cladirilor invecinate
- parcajele la sol vor fi plantate cu 1 arbore / 4 locuri parcare si vor fi inconjurate de gard viu H=1,20 m

In opinia proiectantului, promovarea documentatiei PUZ creeaza premisele organizarii spatiale coerente, contribuie la crearea unui front construit la alea interiora de acces carosabil, in masura in care :

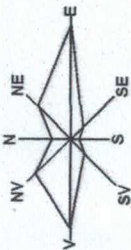
*** acesta se integreaza in cadrul construit existent ,**

*** realizeaza puncte de interes in parcursul pietonal , reconsiderand caracterul urban al zonelor reziduale**

intocmit,

arh. Polizu Bogdana





P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

RECONSIDERAREA FUNCTIONALA A ZONEI AFERENTE BLOCURILOR K13 - K15 - STRADA PALTINIS

CONSTRUIRE SEDIUL FIRMEI S+P+3 pe str. CRANGAIOVA, STRADA PALTINIS, NR. 67B - JUDETUL DOLJ

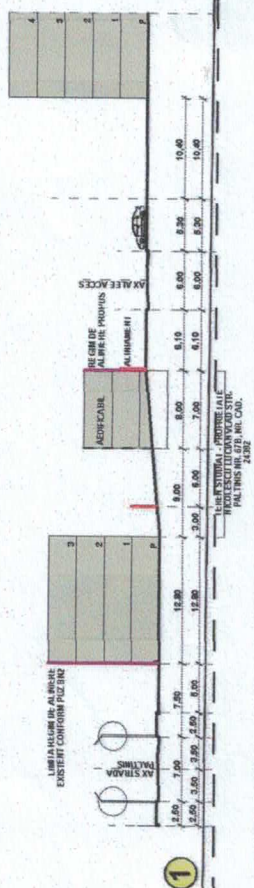
REGLEMENTARI

LEGENDA:

- LIMITE:**
 - LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT - PROPRIETATE NICOLIESCU
 - LUCIAN VLAD STR. PALTINIS NR. 67B NR. CAD. 24392
 - LIMITA IMOBILE CARE AU PRIMIT NR. CADASTRALE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA:**
 - ZONA INSTITUTIIL SI SERVICIIL PUBLICE
 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+3 -10
 - ZONA LOCUINTE P+P+2
 - ZONA ZONA MIXTA INSTITUTIIL SI SERVICII DE INTERES GENERAL - LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - ZONA CIRCULATII CAROSABILE/PARCAJE
 - ZONA CIRCULATII PIETONALE MAJORE
 - ZONA CIRCULATII PIETONALE
 - ZONA SPATII VERZI AMENAJATE
 - ACCES CAROSABILE/ACCES PIETONAL
- REGLEMENTARI URBANISTICE:**
 - CONSTRUCTII EXISTENTE/IN NOUTE
 - CONCONTUR INDICATIV ALI PZ
 - ALINIAMENT
 - REGIM ALINIERE PROIECT STRAZI CARE AU PRIMIT NR. CADASTRALE
 - REGIM ALINIERE EXISTENT CONFORM PUG, PUZ BN2
 - CULOAR DE PROTECTIE IMOBILE CARE AU PRIMIT NR. CADASTRALE (obiectiv de utilitate publica - CONDUCTA PLUVIALA D=300mm)
 - CIRCULATII CAROSABILE/PARCAJE PROPUSE
 - CIRCULATII CAROSABILE/PARCAJE PROPUSE
 - PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE
- 1** SECTIUNI PRIN TEREN
- 2** REGIM MAXIM DE INALTIME
- 3** ZL₁ P+3 - P+10
- 4** ZM₁ S+P+1

prezentul document receptional este valabil insofit de procedur verbal de recepție dat la 18.08.2018

DESTINATIA ZONEI		EXISTENT		PROPUSE	
MP	%	MP	%	MP	%
TOTAL ZONA STUDIATA PRIN PUZ din care:					
4802.00	100	4802.00	100	4802.00	100
ZL1 ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+3					
3970.00	82.62	3970.00	82.62	3970.00	82.62
ZM1 ZONA MIXTA INSTITUTIIL, SERVICIIL, LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPL.					
1384.00	28.79	1384.00	28.79	1384.00	28.79
ZONA CIRCULATII CAROSABILE/PARCAJE/LOCUIBIL					
448.00	9.33	448.00	9.33	448.00	9.33
ZONA CIRCULATII PIETONALE					
152.00	3.16	152.00	3.16	152.00	3.16
SPATII VERZI AMENAJATE					
152.00	3.16	152.00	3.16	152.00	3.16
ZL1 ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+3					
20%	4.16	20%	4.16	20%	4.16
ZM1 ZONA MIXTA INSTITUTIIL, SERVICIIL, LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPL.					
2.2	0.04	2.2	0.04	2.2	0.04
ZM1 ZONA MIXTA INSTITUTIIL, SERVICIIL, LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPL.					
50%	1.04	50%	1.04	50%	1.04
ZM1 ZONA MIXTA INSTITUTIIL, SERVICIIL, LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPL.					
2.2	0.04	2.2	0.04	2.2	0.04



VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMANATURA	CERINTA	REFERAT EXPERTIZA NR. DATA
D.U.A. PROIECT	S.C. M.N.D. PROIECT S.R.L.			
PROIECTANT	AN. BOGDANA POLIZI			
DESENAT	An. MIHAELA BALASOIU			
SEF PROIECT	AN. BOGDANA POLIZI			
PROIECTANT	An. MIHAELA BALASOIU			
DESENAT	An. MIHAELA BALASOIU			
VERIFICATOR/EXPERT	S.C. M.N.D. PROIECT S.R.L.			
PROIECTANT	AN. BOGDANA POLIZI			
DESENAT	An. MIHAELA BALASOIU			
SEF PROIECT	AN. BOGDANA POLIZI			
PROIECTANT	An. MIHAELA BALASOIU			
DESENAT	An. MIHAELA BALASOIU			
VERIFICATOR/EXPERT	S.C. M.N.D. PROIECT S.R.L.			
PROIECTANT	AN. BOGDANA POLIZI			
DESENAT	An. MIHAELA BALASOIU			
SEF PROIECT	AN. BOGDANA POLIZI			
PROIECTANT	An. MIHAELA BALASOIU			
DESENAT	An. MIHAELA BALASOIU			

PROIECT NR. 2009/18
Faza: P.U.Z.
Data: 18.08.2018
Reglementari: A4