



Obiect: PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA
INTERSECȚIE STRADA TABACI CU STRADA
GHEORGHE DONICI pentru:
CONSTRUIRE CENTRU DE ONCOLOGIE „SF.
NECTARIE” – SPITAL DE ZI – CERCETARE
CLINICA - CRAIOVA, STR. TABACI, NR. 50
Faza: P.U.Z.

Beneficiar: Cabinet Medical Individual Dr. Schenker
Michael, reprezentat de Schenker Michael

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII :

PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA INTERSECȚIE STRADA TABACI CU STRADA
GHEORGHE DONICI pentru: CONSTRUIRE CENTRU DE ONCOLOGIE „SF. NECTARIE”
SPITAL DE ZI – CERCETARE CLINICA - CRAIOVA, STR. TABACI, NR. 50

BENEFICIAR: Cabinet Medical Individual Dr. Schenker Michael,
reprezentat de Schenker Michael

PROIECTANT: BIROU DE ARHITECTURĂ
ARH. NICOLETA PÂRVĂNESCU – P 3880 / 22. 04. 2002

Craiova – Str. Dezrobirii Nr. 135 Bloc G 22 Ap. 8 Telef. 0040-727 398 818

DATA ELABORĂRII: IULIE 2015

2. OBIECTUL LUCRĂRII

• SOLICITĂRI ALE TEMEI - PROGRAM

PLANUL URBANISTIC ZONAL – ZONA INTERSECȚIE STRADA TABACI CU
STRADA GHEORGHE DONICI pentru: CONSTRUIRE CENTRU DE ONCOLOGIE „SF.
NECTARIE” – SPITAL DE ZI – CERCETARE CLINICA - CRAIOVA, STR. TABACI, NR. 50
se întocmește la solicitarea Cabinetului Medical Individual Dr. Schenker Michael,
reprezentat de d-l. Schenker Michael.

PLANUL URBANISTIC ZONAL este documentația prin care se asigură condițiile de
amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unuia sau mai multor obiective
în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Amplasamentul studiat prin prezenta documentație este situat în teritoriul intravilan
al Municipiului Craiova, în partea de sud-vest, în vecinătatea Spitalului Clinic de Urgență
nr. 1, adiacent strazii Tabacii și strazii Gheorghe Donici.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor P.U.G. și a opiniei
inițiatorului, conținutul studiului de oportunitate tratează următoarele categorii de
probleme:

- Organizarea rețelei stradale
- Relații funcționale și estetice cu vecinătățile
- Organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane
- Indici și indicatori urbanistici:
 - regim de aliniere construcții
 - regim de înălțime
 - P.O.T., C.U.T.

- aliniament parcele la caile de comunicatie rutiera

- Dezvoltarea infrastructurii
- Statutul juridic și circulația terenurilor
- Permisivități și constrângeri urbanistice, inclusiv a volumelor construite și amenajărilor

3. SURSE DOCUMENTARE

LISTA STUDIILOR ȘI A PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR

- Plan Urbanistic General – Municipiul Craiova
- Plan Urbanistic Zonal referitor la reactualizarea condițiilor de construire fara schimbarea prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Craiova, privind trama stradala si aliniamente constructii – Zona Raului – aprobat cu Hotararea Consiliului Local Municipal Craiova nr. 380 din 30.09.2010

4. METODOLOGIA UTILIZATĂ

Metodologia folosită este în conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobată cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176 / N / 16. 08. 2000

Proiectul are la bază:

- Legea nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata.
- Legea nr.172/2010 pentru modificarea Legii nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata.
- HOTĂRÂRE nr. 932 din 1 septembrie 2010 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect
- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Legea nr. 242/ 2009 privind aprobarea Ordonantei guvernului nr. 27/ 2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.
- Hotararea nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism , cu modificarile si completarile ulterioare.
- Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Ordin nr. 839 din 12/10/2009 Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 213/ 1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 219/ 1998 privind regimul concesiunilor.
- Ordonanta nr. 43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului National (PATN):
 - Sectiunea I - Cai de comunicatie: Legea nr. 71/ 1996 (actualizare Proiect lege / 2004).
 - Sectiunea II- Apa: Legea nr.171/ 1997.
 - Sectiunea III- Zone protejate: Legea nr.5/ 2000.



- Sectiunea IV- Reteaua de localitati: Legea nr. 351/ 2001.
- Sectiunea V- Zone de risc natural: Legea nr. 575/ 2001.
- Hotararea nr. 1 519/ 2004, pentru aprobarea Regulamentului privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism si a Regulamentului referitor la organizarea si functionarea Registrului Urbanistilor din Romania.
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- ORDINUL MLPAT nr. 13N/1999, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul- cadru al Planului Urbanistic General"
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul- cadru al planului urbanistic zonal"
- ORDINUL MLPAT nr. 37/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul- cadru al planului urbanistic de detaliu"
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicată);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr.54/1998);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind calitatea în construcții (nr.10/1995);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
- Legea apelor nr. 107/1996;
- Legea privind zonele protejate (nr.5/2000);
- Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane;
- Codul civil;
- Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Ordonanta de urgenta nr. 7 din 02 februarie 2011 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea tertoriului si urbanismului;
- Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la eleborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- Legea nr. 133 din 2012 pentru aprobarea OUG nr. 64 din 2010 privind modificarea si completarea Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7 din 1996
- Ordinul nr. 108 al Ministerului Administratiei si Internelor privind aprobarea Regulamentului de avizare, verificare si receptie a lucranilor de specialitate din domeniul cadastrului, al geodezie, al topografiei, al fotogrammetriei si al cartografiei.



- Legea nr. 190 din 10.07.2013 privind aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului.
- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei – Ministerul Sanatatii

5. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Zona studiată este amplasată în teritoriul intravilan al municipiului Craiova, în partea de sud-vest, în vecinătatea Spitalului Clinic de Urgență nr. 1, într-o zonă care, conform prevederilor P.U.G. Municipiul Craiova, are destinația de zonă mixtă locuințe și funcțiuni complexe de interes public și servicii de interes general, compatibile locuirii, cu regim de înălțime P+1/2. Pe latura de sud-est terenul este delimitat de strada Tabaci, artera carosabilă de categoria a-II-a cu 2 benzi de circulație pe sens și parcaje adiacente pe latura de sud-est; pe latura de nord-est terenul este delimitat strada Gheorghe Donici, artera carosabilă de categoria a-III-a; pe latura de sud-vest terenul se învecinează cu teren proprietate particulară, aferent nr. 64 de pe strada Tabaci; pe latura de nord-vest terenul se învecinează cu terenuri proprietate particulară care au acces din Aleea Gheorghe Donici 2.

Terenul analizat prin PLANUL URBANISTIC ZONAL – ZONA INTERSECȚIE STRADA TABACI CU STRADA GHEORGHE DONICI pentru: CONSTRUIRE CENTRU DE ONCOLOGIE „SF. NECTARIE” – SPITAL DE ZI – CERCETARE CLINICĂ - CRAIOVA, STR. TABACI, NR. 50 include 10 parcele, terenuri proprietate particulară, din care :

- nr. 50, nr. 52, nr. 54, nr. 56, nr. 58, nr. 60 și nr. 62 sunt proprietăți particulare cu acces din strada Tabaci, pe care sunt amplasate locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M;

- nr. 1, nr. 3 și nr. 5 sunt proprietăți particulare cu acces din strada Gheorghe Donici.

Cabinetul Medical Individual Dr. Schenker Michael, reprezentat de d-l Schenker Michael deține o parcelă de teren în suprafața de 516,00 mp, conform Contractului de vânzare-cumpărare - Încheiere de Autentificare nr. 1304 din 17.08.2012, Biroul Notarului Public Laura Diaconu. Pe această parcelă există un imobil parter + mansardă cu destinația de locuință, care urmează a fi desființat pentru eliberarea terenului în vederea construirii unui imobil cu regim de înălțime S+P+3+M, cu destinația de Clinică de Oncologie „Sf. Nectarie” – Spital de zi – Cercetare clinică.

În conformitate cu Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, art. 32, alin 1, lit. c) și alin. 8, pentru construirea Centrului de oncologie „Sf. Nectarie” – Spital de zi – Cercetare clinică - Craiova, str. Tabaci, nr. 50 s-a obținut Certificatul de urbanism nr. 277 din 03.03.2015, care condiționează realizarea investiției de obținerea Avizului prealabil de oportunitate, elaborarea unui P.U.Z. și obținere avize pentru construire imobil S+P+3+M cu destinația de Centru de Oncologie – Spital de zi – Cercetare clinică, care urmează a fi aprobat prin hotărârea Consiliului Local Craiova.

Prin documentațiile de urbanism elaborate anterior - P.U.G. Municipiul Craiova și P.U.Z. referitor la reactualizarea condițiilor de construire fără schimbarea prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Craiova, privind trasa străzii și aliniamente construcții – Zona Raului – aprobat cu Hotărârea Consiliului Local Municipal Craiova nr. 380 din 30.09.2010, zona propusă pentru studiere prin PLANUL URBANISTIC ZONAL – ZONA INTERSECȚIE STRADA TABACI CU STRADA GHEORGHE DONICI pentru: CONSTRUIRE CENTRU DE ONCOLOGIE „SF. NECTARIE” – SPITAL DE ZI –



CERCETARE CLINICA - CRAIOVA, STR. TABACI, NR. 50, este inclusa in intravilanul municipiului Craiova, în zona mixta pentru locuinte si functiuni complexe de interes public si servicii de interes general, compatibile locuirii, cu regim maxim de inaltime P+2, procent de ocupare teren maxim admis P.O.T. = 35 %, coeficient de utilizare teren maxim admis C.U.T. = 1,05, retrageri de 11,50 ml pentru constructii si 8,50 ml pentru imprejmuire fata de axul strazii strada Tabaci, respectiv cu retrageri de 8,00 ml pentru constructii si 5,00 ml pentru imprejmuire fata de axul strazii Gheorghe Donici.

6. SITUAȚIA EXISTENTĂ

POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Zona analizata prin PLANUL URBANISTIC ZONAL – ZONA INTERSECȚIE STRADA TABACI CU STRADA GHEORGHE DONICI pentru: CONSTRUIRE CENTRU DE ONCOLOGIE „SF. NECTARIE” – SPITAL DE ZI – CERCETARE CLINICA - CRAIOVA, STR. TABACI, NR. 50 se situează în teritoriul intravilan al Municipiului Craiova, fiind delimitată astfel:

- sud – est – strada Tabaci, artera carosabila de categoria a-II-a, cu 2 benzi de circulatie pe sens si parcaje adiacente pe latura de sud-est;

- sud - vest – proprietate particulara aferenta nr. postal 64 cu acces din strada Tabaci;

- nord – est – strada Gheorghe Donici, artera carosabila de categoria a-III-a;

- nord - vest – proprietati particulare cu acces din Aleea Gheorghe Donici 2;

Suprafața aferentă zonei analizate prin PLANUL URBANISTIC ZONAL – ZONA INTERSECȚIE STRADA TABACI CU STRADA GHEORGHE DONICI pentru: CONSTRUIRE CENTRU DE ONCOLOGIE „SF. NECTARIE” – SPITAL DE ZI – CERCETARE CLINICA - CRAIOVA, STR. TABACI, NR. 50 este de 8060,00 mp si cuprinde tronsoanele aferente zonei studiate din strada Tabaci si din strada Gheorghe Donici precum si terenurile proprietate privata, aferente numerelor postale 50, 52, 54, 64, 58, 60 si 62 cu acces din strada Tabaci si terenurile proprietate privata, aferente numerelor postale 1, 3, si 5 cu acces din strada Gheorghe Donici.

NR. CRT.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT	
		SUPRAFATA (mp)	%
1.	ZONA DE LOCUIT , P+1/M	4645,00 mp	57,63 %
2.	SPATII VERZI PLANTATII DE ALINIAMENT STR. TABACI	50,00 mp	0,62 %
3.	CIRCULATII CAROSABILE, PARCAJE, CIRCULATII PIETONALE	3415,00 mp	42,37 %
TOTAL SUPRAFATA STUDIATA		8060,00mp	100,00 %
Din care :			
Suprafata proprietate Cabinet Medical Individual Dr. Schenker Michael – destinata construirii Centrului de Oncologie „Sf. Nectarie” – Spital de zi – Cercetare Clinica		516,00 mp	6,40 %

CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Din punct de vedere morfologic, zona studiată este situată într-o zonă ocupată în prezent cu locuințe individuale, cu regim de înălțime parter, parter+mansardă, parter+etaj+mansardă. Fondul construit existent este în general în stare constructivă bună și medie. Strada Tabaci și strada Gheorghe Donici, care sunt adiacente zonei studiate pe laturile de sud-est și nord-est, au imbracaminti asfaltice în stare bună. Zona este echipată

cu rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare menajeră, rețele de distribuție gaze naturale presiune redusă și rețele electrice aeriene de joasă tensiune pentru alimentare cu energie electrică.

Toate acestea definesc LIMITELE DE CONSTRUIBILITATE ale zonei, conformând, în cele din urmă, caracterul zonei.

7. ANALIZA GEOTEHNICĂ

Terenul aferent zonei studiate prin P.U.Z. este relativ plan și orizontal.

Terenul se situează conform „Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții” indicativ NP 075 -2014, în Categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat. Din punct de vedere seismic terenul se situează în zona antiseismică "D" pentru care corespund coeficienții $a_g=0,20$ și $T_c=1,0$ sec. - echivalentă cu gradul 8, de intensitate seismică pe scara MSK (gradul 8 cu o perioadă de revenire de 100 de ani).

Fundarea se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de sol vegetal, respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare, conform normativelor în vigoare, în funcție de caracteristicile obiectivelor proiectate.

Conform studiului geotehnic care a determinat natura și caracteristicile parametrilor geotehnici ai terenului din amplasamentul vizat de prezentul studiu de oportunitate, profilul litologic caracteristic este:

- Umpluturi din nisipuri mijlocii argiloase la prafoase negricioase la cafenii plastic consistente cu compresibilitate medie până la 1,70 – 1,90m;
- Argile nisipoase la nisipuri mijlocii argiloase negricioase la vinetii, plastic consistente, cu compresibilitate mare la medie, saturate mai jos.

Orizontul acvifer a fost interceptat la adâncimea de 2,90 – 3,20 m, iar nivelul apei s-a stabilizat la 2,60 – 2,80 m, existând riscul ridicării nivelului de apă la precipitații.

8. IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Din acest punct de vedere, terenurile cuprinse în zona studiată sunt:

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice ;
- terenuri proprietate domeniu public, strada Tabaci și strada Gheorghe Donici cu trotuarele adiacente

9. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul analizat prin PLANUL URBANISTIC ZONAL – ZONA INTERSECȚIE STRADA TABACI CU STRADA GHEORGHE DONICI pentru: CONSTRUIRE CENTRU DE ONCOLOGIE „SF. NECTARIE” – SPITAL DE ZI – CERCETARE CLINICĂ - CRAIOVA, STR. TABACI, NR. 50 este construit, în zona există locuințe individuale parter, parter+mansardă și parter+etaj+mansardă, aflate în stare bună și medie. De asemenea și terenurile cu care se învecinează zona studiată prin planul urbanistic zonal sunt construite cu locuințe individuale. În vecinătatea zonei studiate pe latura de sud-est se află Spitalul Clinic de Urgență nr. 1, Stația de Ambulanță Dolj și Centrul Județean de Aparatură Medicală Dolj, unități cu profil sanitar.

10. ECHIPAREA EDILITARĂ

Terenul analizat prin PLANUL URBANISTIC ZONAL – ZONA INTERSECȚIE STRADA TABACI CU STRADA GHEORGHE DONICI pentru: CONSTRUIRE CENTRU DE ONCOLOGIE „SF. NECTARIE” – SPITAL DE ZI – CERCETARE CLINICĂ - CRAIOVA, STR. TABACI, NR. 50 este echipat cu rețele edilitare de alimentare cu apă în sistem centralizat, canalizare menajeră în sistem centralizat, alimentare cu gaze naturale presiune redusă și rețele electrice aeriene de joasă tensiune pentru alimentare cu energie electrică. În zona studiată nu există rețele edilitare majore, care să impună măsuri tehnice de protecție.



11. OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Lucrarea are ca obiect determinarea condițiilor de amplasare a Centrului de Oncologie "Sf. Nectarie" – Spital de zi – Cercetare Clinica, cu regim de înălțime subsol + parter + 3 etaje + mansarda, stabilind indicii urbanistici aferenți (P.O.T. și C.U.T.). De asemenea PLANUL URBANISTIC ZONAL – ZONA INTERSECȚIE STRADA TABACI CU STRADA GHEORGHE DONICI pentru: CONSTRUIRE CENTRU DE ONCOLOGIE „SF. NECTARIE” – SPITAL DE ZI – CERCETARE CLINICA - CRAIOVA, STR. TABACI, NR. 50 stabilește condițiile de construire pentru toate intervențiile în zona, asigurând premisele unei dezvoltări armonioase pe termen mediu și lung a zonei, pe principiile dezvoltării durabile.

12. DESCRIEREA LUCRARILOR PROPUSE

Cabinetul Medical Individual Dr. Schenker Michael, reprezentat de d-l Schenker Michael intenționează să realizeze pe terenul proprietate pe care îl deține pe strada Tabaci la numărul 50, un Centru de Oncologie "Sf. Nectarie" – Spital de zi – Cercetare Clinica, cu regim de înălțime subsol + parter + 3 etaje + mansarda. Accesul carosabil la Centrul de Oncologie "Sf. Nectarie" – Spital de zi – Cercetare Clinica, propus se poate realiza din strada Tabaci, artera carosabilă de categoria a-II-a, cu carosabil de 14,00 ml latime, cu trotuare adiacente de 2,25 ml latime, plantatii de aliniament de 0,75 ml latime și parcaje adiacente pe latura de sud-est și din strada Gheorghe Donici, artera carosabilă de categoria a-III-a, cu carosabil de 7,00 ml latime și trotuare adiacente de 1,50 ml latime. La nivelul parcelei aferente Centrului de Oncologie "Sf. Nectarie" – Spital de zi – Cercetare Clinica, propus se vor amenaja 7 locuri de parcare, cu acces din strada Gheorghe Donici.

13. PROBLEME DE MEDIU

Impactul asupra mediului, de Centrul de Oncologie "Sf. Nectarie" – Spital de zi – Cercetare Clinica propus este foarte redus deoarece nu sunt emise noxe de nici un tip.

O scurtă descriere a impactului potențial, cu luarea în considerare a următorilor factori:

- nu se constată un impact asupra populației, sănătății umane, faunei și florei, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei, zgomotelor și vibrațiilor, peisajului și mediului vizual, patrimoniului istoric și cultural și asupra interacțiunilor dintre aceste elemente

În zona studiată prin prezenta documentație de urbanism au fost delimitate 2 unități teritoriale de referință: o unitate teritorială de referință pentru instituții și servicii publice, în care se va amplasa Centrul de Oncologie "Sf. Nectarie" – Spital de zi – Cercetare clinică și o unitate teritorială de referință cu destinația de zonă multifuncțională pentru locuințe și instituții publice și servicii publice compatibile cu zona de locuit.

La nivelul proprietăților incluse în aceste unități teritoriale de referință se va asigura evacuarea apelor pluviale la rigole racordate la canalizare sau la teren în situația în care există disponibilități de teren neconstruit plantat.

MASURI PRIVIND PROTECTIA PEISAJULUI / ASEZARILOR UMANE / SANATATE POPULATIEI

Investitiile care pot să apară în zonă nu vor crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producere de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, respectând normele de igienă în funcție de specificul activităților – se va respecta Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 / 2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Este interzisă realizarea de construcții care prin amplasament, funcțiune și aspect arhitectural depreciază valoarea peisajului.



În timpul execuției construcțiilor vor fi luate măsuri pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor pentru a se respecta prevederile HG nr. 321 / 2005 republicată în 2008, privind gestionarea zgomotului ambiant și ale STAS 10009 – 88. Astfel programul de lucru va respecta intervalele de timp de liniște. Se interzic lucrări de construcție pe timpul nopții. Se vor utiliza echipamente omologate de standardele de zgomot.

Pentru izolarea și protecția fonică a surselor generatoare de zgomot și vibrații se vor folosi dotări speciale, echipamente și tehnologii performante din punct de vedere al nivelului de zgomot generat, propunându-se izolații fonice a spațiilor din clădirile în care se pot găsi surse generatoare de zgomot și vibrații.

Toate lucrările de finisaje și instalații interioare se vor face în interior pentru a atenua zgomotele produse. Lucrările se vor desfășura în organizările de șantier care se vor realiza pe fiecare parcelă pentru fiecare investiție propusă în parte. Organizările de șantier se vor menține pe toată durata execuției și se vor dezafecta la 15 zile de la finalizarea lucrărilor, executându-se lucrări de refacere a spațiilor verzi, trotuarelor și circulațiilor carosabile din incintă.

La nivelul amplasamentului pentru Centrul de Oncologie "Sf. Nectarie" – Spital de zi – Cercetare clinică se vor realiza perdele vegetale care vor avea rol estetic, de protecție, de ameliorare a climatului și a calității mediului, astfel încât investiția propusă să nu genereze disconfort locuintelor din vecinătate.

GESTIUNEA DESEURILOR

Deșeurile rezultate în execuție vor fi colectate în pubele de gunoi amplasate în pe proprietăți. Deșeurile vor fi ridicate periodic și transportate la rampele de gunoi prin grija beneficiarului. Deoarece deșeurile au natură diferită (hârtii , cauciuc , fier, mase plastice) se recomandă colectarea selectivă a acestora în pubele separate, în vederea recuperării lor sau a distrugerii după caz. Se va implementa sistemul de colectare selectivă a deșeurilor de la populație și agenți economici în vederea gestiunii controlate a deșeurilor, pentru reducerea cantităților de deșuri biodegradabile, colectarea selectivă a deșeurilor de ambalaje, reducerea cantităților de deșuri de echipamente electrice, electronice prin reciclare și valorificare, precum și prin gestiunea corespunzătoare a uleiurilor uzate, acumulatorilor și anvelopelor uzate și a altor tipuri de deșuri conform prevederilor legale specifice.

Vor fi respectate prevederile Legii nr. 211 / 2011 privind regimul deșeurilor atât pe perioada efectuării lucrărilor de construire cât și în perioada desfășurării activității.

Gestionarea deșeurilor trebuie să se realizeze fără a pune în pericol sănătatea umană și fără a dauna mediului : fără a genera riscuri pentru aer, apă, sol, faună și flora ; fără a crea disconfort din cauza zgomotului sau a mirosurilor ; fără a afecta negativ peisajul sau zonele de interes special.

MĂSURI PRIVIND FACTORUL DE MEDIU AER

Se vor respecta prevederile Legii nr. 104 / 2011 privind calitatea aerului înconjurător și prevederile Ordinului nr. 462/1993 privind aprobarea condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normele metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare.

Astfel pe toată durata modernizării căilor de comunicație rutieră se vor lua măsuri pentru diminuarea până la eliminare a emisiilor de pulberi, zgomot sau vibrații. Materialele de construcție pulverulente se vor transporta cu mijloace de transport adecvate, acoperite cu prelată, ca să se reducă la minim nivelul particulelor ce pot fi antrenate de curenții atmosferici. Până la finalizarea construcțiilor schelele vor fi protejate cu plasa de protecție pentru a împiedica emisiile de praf. În șantier suprafețele cu materiale pulverulente vor fi



stropite periodic pentru a nu se produce praf. Aceste materiale vor fi depozitate controlat in organizarea de santier pentru a nu polua atmosfera.

Se vor realiza plantatii de aliniament pe toata lungimea arterelor de comunicatie rutiera propuse pentru modernizare.

Pentru reducerea emisiilor de gaze provenite din arderea combustibililor pentru incalzire se recomanda sisteme centralizate de incalzire, folosind surse alternative de energie nepoluanta. Centrul de Oncologie "Sf. Nectarie" – Spital de zi – Cercetare Clinica, propus va avea in vedere utilizarea de energie verde, produsa de panouri fotovoltaice, care vor asigura consumul de apa calda menajera in sezoanele insorite. Aceeasi solutie cu amplasarea de panouri fotovoltaice la locuintele existente in zona poate fi aplicata pentru asigurarea locuintelor in sezoanele insorite cu apa calda menajera.

La iesirea din santier la camioanele care transporta materiale de constructii se vor spala anvelopele pentru a nu imprastia noroiul din santier in zonele invecinate.

MASURI PRIVIND FACTORUL DE MEDIU APA

Fiecare proiect nou propus, amplasat in zona studiata prin PUZ va urma procedura legala de reglementare privind protectia mediului. Astfel fiecare constructie nou propusa va trebui sa se racordeze la retelele edilitare in sistem centralizat de alimentare , canalizare, alimentare cu energie electrica si alimentare cu gaze naturale presiune redusa, care au traseele de-a lungul strazii Tabaci si strazii Gheorghe Donici care delimiteaza suprafata reglementata prin PUZ.

Valorile indicatorilor de calitate a apelor uzate evacuate in reseaua de canalizare se vor incadra in limitele impuse de NTPA 002. Capacitatea sistemelor de alimentare cu apa se va corela cu capacitatea sistemelor de canalizare a apelor uzate. La nivelul parcajelor propuse in incinta Centrului de Oncologie "Sf. Nectarie" – Spital de zi – Cercetare clinica apele pluviale vor fi colectate de rigole si vor fi deversate in canalizarea menajera existenta in zona, dupa trecerea prin separatorul de hidrocarburi.

MASURI PENTRU PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU SOL , SUBSOL

La realizarea fundatiilor constructiilor propuse cantitatea de pământ - moloz va fi folosită pentru sistematizarea verticală a terenului si pentru umpluturi, pamantul care ramane neutilizat va fi transportat in alte santiere unde sunt necesare lucrari de sistematizare verticala si umpluturi sau va fi transportat la rampa de gunoi a localitatii prin serviciile orasenesti de salubritate.

Se vor reface suprafetele afectate temporar de lucrarile de constructii. Pe perioada executiei se va mentine curatenie iar dupa executarea lucrarilor se vor reface si aduce la starea initiala terenurile care au fost afectate de executia lucrarilor.

Utilajele si mijloacele de transport utilizate in lucrarile de constructii vor fi intretinute corespunzator pentru a evita scurgerile de combustibili, uleiuri uzate si alte substante toxice si periculoase pe sol / apa.

In cazul poluarii accidentale a solului cu produse petroliere si uleiuri minerale de la vehiculele grele si de la echipamentele mobile se vor utiliza imediat materiale absorbante, se va decoperta solul contaminat iar deseurile rezulate vor fi stocate temporar in recipiente adecvati in vederea neutralizarii de catre firme specializate.



14. REGLEMENTĂRI

A. TEMA DE PROIECTARE

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu beneficiarul, are ca obiective:

- amplasarea Centrului de Oncologie "Sf. Nectarie" – Spital de zi – Cercetare Clinica, conform descrierii lucrărilor propuse;

- utilizarea rațională a terenului destinat amplasării Centrului de Oncologie "Sf. Nectarie" – Spital de zi – Cercetare Clinica;

- utilizarea rațională a terenului destinat locuințelor și funcțiunilor complexe de interes public și servicii de interes general care există sau pot să apară în restul zonei studiate prin PLANUL URBANISTIC ZONAL – ZONA INTERSECȚIE STRADA TABACI CU STRADA GHEORGHE DONICI pentru: CONSTRUIRE CENTRU DE ONCOLOGIE „SF. NECTARIE” – SPITAL DE ZI – CERCETARE CLINICA - CRAIOVA, STR. TABACI, NR. 50;

- la nivelul amplasamentului propus pentru Centrul de Oncologie "Sf. Nectarie" – Spital de zi – Cercetare Clinica și pentru locuințele și funcțiunile complexe de interes public și servicii de interes general care există sau pot să apară în zona, se va asigura echiparea tehnico-edilitară prin bransamente la rețelele edilitare de alimentare cu apă în sistem centralizat, la rețelele de canalizare menajeră în sistem centralizat, la rețelele de distribuție gaze naturale presiune redusă și la rețelele aeriene de alimentare cu energie electrică, existente de-a lungul străzii Tabaci și de-a lungul străzii Gheorghe Donici. Soluția bransării noilor obiective va fi dată de administratorii acestor rețele, Compania de Apă Oltenia S.A., S.C. Distrigaz Sud Rețele, S.C. Cez Distribuție S.A.

- asigurarea acceselor - carosabil și pietonal la nivelul amplasamentului propus pentru Centrul de Oncologie "Sf. Nectarie" – Spital de zi – Cercetare Clinica din strada Tabaci și strada Gheorghe Donici;

- la nivelul amplasamentului propus pentru Centrul de Oncologie "Sf. Nectarie" – Spital de zi – Cercetare Clinica se vor amenaja 7 locuri de parcare cu acces din strada Gheorghe Donici;

- la nivelul amplasamentului destinat locuințelor și funcțiunilor complexe de interes public și servicii de interes general care pot să apară în zona se vor amenaja pe parcelele aferente, locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă și pentru spațiile cu funcțiuni complexe de interes public și servicii de interes general propuse;

- în incinta amplasamentului propus pentru Centrul de Oncologie "Sf. Nectarie" – Spital de zi – Cercetare Clinica se va amenaja o platformă pentru colectarea deșeurilor.

- pe parcelele aferente locuințelor și funcțiunilor complexe de interes public și servicii de interes general care pot să apară în zona se vor amenaja platforme pentru colectarea deșeurilor menajere.

DESCRIEREA SOLUȚIEI

Condițiile de construibilitate ale terenului și tema de proiectare au condus la soluția arhitectural - urbanistică propusă.

CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE

- regimul de aliniere al construcțiilor propuse va respecta aliniamentul parcelelor la strada Tabaci și strada Gheorghe Donici;

- respectarea Codului Civil privind alinierea față de vecinătăți;

- pentru unitatea teritorială de referință aferentă Centrului de Oncologie "Sf. Nectarie" – Spital de zi – Cercetare Clinica, cu regim de înălțime S+P+3+M asigurarea unei ocupări optime a terenului a impus precizarea indicatorilor maxim admiși pentru P.O.T. maxim admis = 60,00 % și C.U.T. maxim admis = 3,75;



- pentru unitatea teritoriala de referinta aferenta locuintelor si functiunilor complexe de interes public si servicii de interes general care pot sa apara in zona, cu regim de inaltime S+P+2+M, asigurarea unei ocupări optime a terenului a impus precizarea indicatorilor maxim admiși pentru P.O.T. maxim admis = 50,00 % și C.U.T. maxim admis = 1,26;

B. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

În cadrul studiului de oportunitate s-au analizat problemele legate de circulația carosabilă, avându-se în vedere următoarele condiții și obiective:

CIRCULAȚIA CAROSABILĂ

Accesul carosabil la Centrul de Oncologie "Sf. Nectarie" – Spital de zi – Cercetare Clinica propus se va realiza din strada Gheorghe Donici, artera carosabila de categoria a-III-a, cu carosabil de 7,00 ml latime si trotuare adiacente de 1,50 ml latime.

Accesul carosabil la locuintele si functiunile complexe de interes public si servicii de interes general care pot sa apara in zona, se va realiza din strada Tabaci, artera carosabila de categoria a-II-a, cu carosabil de 14,00 ml latime, cu trotuare adiacente de 2,25 ml latime, plantatii de aliniament de 0,75 ml latime si parcaje adiacente pe latura de sud-est si din strada Gheorghe Donici, artera carosabila de categoria a-III-a, cu carosabil de 7,00 ml latime si trotuare adiacente de 1,50 ml latime.

C. 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.

D. REGIMUL JURIDIC - CIRCULAȚIA TERENURILOR

Amplasamentul propus cuprinde :

- o parcelă în suprafața de 516,00 mp în proprietate Cabinet Medical Individual Dr. Schenker Michael;

- 9 parcele în suprafața de 4129,00 mp în proprietate particulara, aferente numerelor postale 52, 54, 56, 58, 60 si 62 cu acces din strada Tabaci si numerelor postale 1, 3, 5 cu acces din strada Gheorghe Donici.

- o suprafața de 3465,00 mp proprietate domeniu public al Municipiului Craiova, aferenta strazilor Tabaci si Gheorghe Donici, cu trotuarele si spatiile verzi adiacente adiacente, care marginesc zona studiata prin prezentul studiu de oportunitate, pe latura de sud-est si nord-est.

Realizarea Centrului de Oncologie "Sf. Nectarie" – Spital de zi – Cercetare Clinica, pe strada Tabaci nu presupune circulația terenurilor.

E. REGIMUL DE ALINIERE.

ALINIAMENTUL PROPUȘ - reprezintă limita maximă admisibilă de realizare a construcțiilor; sunt permise retrageri pe verticală sau în plan, de la aliniamentul propus – construcțiile propuse vor respecta:

- regimul de aliniere al parcelelor fata de strada Tabaci, artera carosabila de categoria a-II-a, cu carosabil de 14,00 ml latime, cu trotuare adiacente de 2,25 ml latime, plantatii de aliniament de 0,75 ml latime si parcaje adiacente pe latura de sud-est – este de 10,00 ml din ax pentru frontul de nord-vest, respectiv 14,25 ml pentru frontul de sud-est; Construcțiile si echipamentele propuse vor fi retrase fata de aliniamentul parcelelor la strada Tabaci la 2,00 ml, respectiv la 12,00 ml fata de axul strazii Tabaci, pentru frontul de nord-vest, respectiv la 3,00 ml fata de aliniament si 17,25 ml fata de axul strazii Tabaci pentru frontul de sud-est;

- regimul de aliniere al parcelelor fata de strada Gheorghe Donici, artera carosabila de categoria a-III-a, cu carosabil de 7,00 ml latime, cu trotuare adiacente de 1,50 ml latime



– este 5,00 ml fata axul strazii Gheorghe Donici; Constructiile si echipamentele propuse vor fi retrase fata de aliniamentul parcelelor la strada Gheorghe Donici la 3,00 ml, respectiv la 8,00 ml fata de axul strazii Gheorghe Donici;

ALINIAMENTUL OBLIGATORIU - este determinat de conditiile specifice de constructibilitate ale parcelei:

- 10,00 ml față axul strazii Tabaci - artera de categoria a-II-a pentru frontul de nord-vest ;
- 14,25 ml față axul strazii Tabaci - artera de categoria a-II-a pentru frontul de sud-est;
- 5,00 ml față axul strazii Gheorghe Donici - artera de categoria a-III-a;

Criteriile care au stat la baza stabilirii aliniamentului parcelelor si a regimului de aliniere al constructiilor propuse au urmarit sustinerea volumetrică a frontului și o mai bună utilizare a terenului.

F. CRITERIILE COMPOZIȚIONALE.

Alinierea construcțiilor propuse in functie de sistemul circulatiilor carosabile propuse

- este determinata de conditiile specifice de constructibilitate ale parcelelor:

- 12,00 ml față axul strazii Tabaci - artera de categoria a-II-a pentru frontul de nord-vest ;
- 17,25 ml față axul strazii Tabaci - artera de categoria a-II-a pentru frontul de sud-est;
- 8,00 ml față axul strazii Gheorghe Donici - artera de categoria a-III-a

G. REGIM DE ÎNĂLȚIME

Pentru - unitatea teritoriala de referinta care include Centrul de Oncologie "Sf. Nectarie " – Spital de zi – Cercetare Clinica - regimul de inaltime maxim admis este S+P+3+M.

Pentru - unitatea teritoriala de referinta care include locuintele si functiunile complexe de interes public si servicii de interes general care pot sa apara in zona - regimul de inaltime maxim admis este S+P+2+M.

H. MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru unitatea teritoriala de referinta care include Centrul de Oncologie "Sf. Nectarie " – Spital de zi – Cercetare Clinic cu regim de inaltime maxim admis S+P+2+M

- P.O.T. maxim admis = procent ocupare teren maxim admis = 60,00 %
- C.U.T. maxim admis = coeficient utilizare teren maxim admis = 3,75

Pentru unitatea teritoriala de referinta care include locuintele si functiunile complexe de interes public si servicii de interes general care pot sa apara in zona cu regim de inaltime maxim admis S+P+2+M

- P.O.T. maxim admis = procent ocupare teren maxim admis = 50,00 %
- C.U.T. maxim admis = coeficient utilizare teren maxim admis = 1,26

15. ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

15.1 Alimentare cu apa – Canalizare menajera

In terenul analizat prin PLANUL URBANISTIC ZONAL – ZONA INTERSECȚIE STRADA TABACI CU STRADA GHEORGHE DONICI pentru: CONSTRUIRE CENTRU DE ONCOLOGIE „SF. NECTARIE” – SPITAL DE ZI – CERCETARE CLINICĂ CRAIOVA, STR. TABACI, NR. 50 exista sisteme centralizate de alimentare cu apa si canalizare menajera de-a lungul strazii Tabaci si de-a lungul strazii Gheorghe Donici.

Pentru Centrul de Oncologie "Sf. Nectarie " – Spital de zi – Cercetare Clinica precum si pentru locuintele si functiunile complexe de interes public si servicii de interes

general care pot sa apara in zona, exista posibilitatea unor bransamente noi la aceste retele edilitare. Solutia tehnica pentru aceste bransamente va fi data de Compania de Apa Oltenia S.A. Locuintele existente in zona studiata dispun in prezent de alimentare cu apa si canalizare menajera in sistem centralizat prin bransamente la retelele edilitare de alimentare cu apa si canalizare existente pe strada Tabaci si strada Gheorghe Donici.

15.2. Alimentare cu energie electrica – Telecomunicatii

Pentru Centrul de Oncologie "Sf. Nectarie" – Spital de zi – Cercetare Clinica precum si pentru locuintele si functiunile complexe de interes public si servicii de interes general care pot sa apara in zona, exista posibilitatea unor bransamente noi la reseaua aeriana de alimentare cu energie electrica existenta pe strazile Tabaci si Gheorghe Donici. Solutia tehnica pentru aceste bransamente va fi data de S.C. CEZ Distributie S.A. Locuintele existente in zona studiata dispun in prezent de alimentare cu energie electrica prin bransamente la retelele electrice aeriene de joasa tensiune existente pe strada Tabaci si strada Gheorghe Donici.

Costurile ce vor cadea in sarcina investitorilor privati din zona studiata prin PUZ constau in racordarea la utilitatile existente in zona (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale presiune redusa). De asemenea si modernizarea acceselor carosabile si pietonale pentru investitiile propuse intra in sarcina investitorilor privati.

Modernizarea echipamentelor tehnico-edilitare – reabilitarea retelelor de distributie apa, retelelor de canalizare, retelelor de distributie gaze naturale presiune redusa precum si a retelelor de alimentare cu energie electrica din zona studiata prin PUZ se va face , dupa aprobarea in Consiliul Local Craiova in functie de fondurile alocate pentru acest tip de investitii. In aceste conditii investitiile care pot sa apara in zona studiata prin PUZ nu vor genera costuri ce trebuie suportate de autoritatea locala, costurile impuse de reglementarile prezentului PUZ urmand a fi suportatenumai de investitorii privati.

BILANȚ TERITORIAL

Bilanțul teritorial este prezentat în planșa: nr. 8. -" Reglementări urbanistice – Zonificare functionala ".

NR. CRT.	BILANT TERITORIAL LA NIVELUL ZONEI ANALIZATE PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL – ZONA INTERSECTIE STRADA TABACI CU STRADA GHEORGHE DONICI pentru: CONSTRUIRE CENTRU DE ONCOLOGIE „SF. NECTARIE” – SPITAL DE ZI – CERCETARE CLINICA - CRAIOVA, STR. TABACI, NR. 50	EXISTENT		PROPOS	
		SUPRAFATA (mp)	%	SUPRAFATA (mp)	%
1.	ZONA DE LOCUIT , P+1/2+M	4645,00 mp	57,63 %	-	-
2.	ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE	-	-	516,00 mp	6,40 %
3.	ZONA MULTIFUNCTIONALA LOCUINTE SI SERVICII PUBLICE COMPATIBILE CU LOCUIREA	-	-	4129,00 mp	51,23 %
4.	SPATII VERZI PLANTATII DE ALINIAMENT STR. TABACI	50,00 mp	0,62 %	150,00 mp	1,86 %
5.	CIRCULATII CAROSABILE, PARCAJE, CIRCULATII PIETONALE	3415,00 mp	42,37 %	3265,00 mp	40,51 %



TOTAL SUPRAFATA STUDIATA	8060,00mp	100,00 %	8060,00mp	100,00 %
Din care : Suprafata proprietate Cabinet Medical Individual Dr. Schenker Michael – destinata construirii Centrului de Oncologie „Sf. Nectarie” – Spital de zi – Cercetare Clinica	516,00 mp	6,40 %	516,00 mp	6,40 %

BILANT TERITORIAL LA NIVELUL PARCELEI AFERENTE CENTRULUI DE ONCOLOGIE „SF. NECTARIE” – SPITAL DE ZI – CERCETARE CLINICA CRAIOVA – STR. TABACI, NR. 50 – INDICI URBANISTICI		Suprafete (mp)
DIN CARE:	SUPRAFATA CONSTRUITA	280,00 mp
	SUPRAFATA PARCAJE - CIRCULATII PIETONALE	121,00 mp
	SUPRAFATA SPATII VERZI	115,00 mp
	SUPRAFATA DESFASURATA	1 935,00 mp
	REGIM DE INALTIME MAXIM ADMIS	S+P+3+M
	P.O.T. PROCENT DE OCUPARE TEREN MAXIM ADMIS	60 %
	C.U.T. COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN MAXIM ADMIS	3,75

INDICI URBANISTICI LA NIVELUL PARCELELOR AFERENTE LOCUINTELOR SI FUNCTIUNILOR COMPLEXE DE INTERES PUBLIC SI SERVICII DE INTERES GENERAL CARE POT SA APARA IN ZONA STUDIATA		Suprafete (mp)
	REGIM DE INALTIME MAXIM ADMIS	S+P+2+M
	P.O.T. PROCENT DE OCUPARE TEREN MAXIM ADMIS	50 %
	C.U.T. COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN MAXIM ADMIS	1,26

CONCLUZII

În baza planului urbanistic zonal, se vor urmări etapele ulterioare de proiectare și avizare a documentațiilor.

- avizarea P.U.Z. de către organele administrației publice locale;
- eliberarea certificatelor de urbanism de către Primăria Municipiului Craiova pentru obiectivele propuse în zonă, pentru Centrul de Oncologie “Sf. Nectarie ” – Spital de zi – Cercetare Clinica;
- documentații pentru obținerea avizelor de la forurile interesate;
- documentații pentru obținerea autorizației de construire.
- proiect de execuție (P.T. și D.E. sau faza unică) - executat de către proiectant autorizat și verificarea de verificator tehnic atestat M.L.P.A.T.;
- execuția lucrărilor.

Aceste documentații fac obiectul unor noi proiecte, în baza noilor comenzi de proiectare.

Întocmit
Arh. Nicoleta Părvănescu



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA INTERSECȚIE STRADA TABACI CU STRADA
GHEORGHE DONICI pentru: CONSTRUIRE CENTRU DE
ONCOLOGIE „SF. NECTARIE” SPITAL DE ZI – CERCETARE
CLINICA - CRAIOVA, STR. TABACI, NR. 50**



I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA INTERSECȚIE STRADA TABACI CU STRADA GHEORGHE DONICI pentru: CONSTRUIRE CENTRU DE ONCOLOGIE „SF. NECTARIE” SPITAL DE ZI – CERCETARE CLINICA - CRAIOVA, STR. TABACI, NR. 50

Regulamentul de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare și utilizare a construcțiilor pe zona studiată prin P.U.Z. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului aferent proprietăților incluse în zona reglementată prin PUZ.

Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal pentru : ZONA INTERSECȚIE STRADA TABACI CU STRADA GHEORGHE DONICI pentru: CONSTRUIRE CENTRU DE ONCOLOGIE „SF. NECTARIE” SPITAL DE ZI – CERCETARE CLINICA - CRAIOVA, STR. TABACI, NR. 50.

2. Baza legală

Regulamentul local de urbanism a fost elaborat în conformitate cu: Ordinul nr. 176 / N / 16. 08. 2000 privind aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – indicative GM – 010 – 2000."

În cadrul prezentului Regulament local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru: ZONA INTERSECȚIE STRADA TABACI CU STRADA GHEORGHE DONICI pentru: CONSTRUIRE CENTRU DE ONCOLOGIE „SF. NECTARIE” SPITAL DE ZI – CERCETARE CLINICA - CRAIOVA, STR. TABACI, NR. 50 se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și aprobate conform legii.

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal pentru: ZONA INTERSECȚIE STRADA TABACI CU STRADA GHEORGHE DONICI pentru: CONSTRUIRE CENTRU DE ONCOLOGIE „SF. NECTARIE” SPITAL DE ZI – CERCETARE CLINICA - CRAIOVA, STR. TABACI, NR. 50 împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în teritoriul proprietății CABINETULUI MEDICAL INDIVIDUAL DR. SCHENKER MICHAEL, precum și în restul proprietăților private incluse în zona studiată prin P.U.Z.

IS - unitate teritorială de referință aferentă proprietății Cabinetului Medical Individual Dr. Schenker Michael – pentru construire Centru de Oncologie „Sf. Nectarie” - Spital de zi – Cercetare Clinica - Craiova, Str. Tabaci, nr. 50, imobil cu regim de înălțime maxim admis S+P+3+M;

MLIS - unitate teritorială de referință aferentă zonei de locuit – pentru LOCUINTE INDIVIDUALE, INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE COMPATIBILE LOCUIRII, cu regim de înălțime maxim admis P+2+M ;

Indici urbanistici

Pentru caracterizarea modului de folosire a terenului studiat prin Planul Urbanistic Zonal pentru: ZONA INTERSECȚIE STRADA TABACI CU STRADA GHEORGHE DONICI pentru: CONSTRUIRE CENTRU DE ONCOLOGIE „SF. NECTARIE” SPITAL DE ZI – CERCETARE CLINICA - CRAIOVA, STR. TABACI, NR. 50 s-a utilizat perechea de indicatori POT - CUT, care sunt principalii indici urbanistici ai P.U.Z. propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție.

Valorile indicilor POT și CUT s-au stabilit pentru unitățile teritoriale de referință IS și MLIS, prin limite minime și maxime în scopul interzicerii unei utilizări abuzive a terenului precum și pentru evitarea folosirii neraționale a terenurilor.

Astfel pentru : **IS** se propune:

P.O.T. maxim admis = 60,00 %

C.U.T. maxim admis = 3,75

MLIS se propune:

P.O.T. maxim admis = 50,00 %

C.U.T. maxim admis = 1,26

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime propus s-a stabilit în funcție de :

- unitățile teritoriale de referință IS și MLIS
- destinația clădirilor;

Astfel pentru : **U.T.R. IS** se propune:

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME MAXIM ADMIS S+P+3+M

pentru : **U.T.R. MLIS** se propune:

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME MAXIM ADMIS S+P+2+M

REGIMUL DE ALINIERE

Criteriile care au stat la baza determinării regimului de aliniere al construcțiilor au fost următoarele:

- profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulație;
- asigurarea vizibilității în intersecții.

Construcțiile propuse vor respecta regimul de aliniere față de strazile Tabaci și Gheorghe Donici – artere de categoria a-II-a, respectiv categoria a-III-a , fiind amplasate astfel:

- regimul de aliniere al parcelelor față de strada Tabaci, artera carosabilă de categoria a-II-a, cu carosabil de 14,00 ml latime, cu trotuare adiacente de 2,25 ml latime, plantatii de aliniament de 0,75 ml latime și parcaje adiacente pe latura de sud-est – este de 10,00 ml din ax pentru frontul de nord-vest, respectiv 14,25 ml pentru frontul de sud-est; Construcțiile și echipamentele propuse vor fi retrase față de aliniamentul parcelelor la strada Tabaci la 2,00 ml, respectiv la 12,00 ml față de axul strazii Tabaci, pentru frontul de nord-vest, respectiv la 3,00 ml față de aliniament și 17,25 ml față de axul strazii Tabaci pentru frontul de sud-est;



- regimul de aliniere al parcelelor fata de strada Gheorghe Donici, artera carosabila de categoria a-III-a, cu carosabil de 7,00 ml latime, cu trotuare adiacente de 1,50 ml latime – este 5,00 ml fata axul strazii Gheorghe Donici; Constructiile si echipamentele propuse vor fi retrase fata de aliniamentul parcelelor la strada Gheorghe Donici la 3,00 ml, respectiv la 8,00 ml fata de axul strazii Gheorghe Donici;

Fata de aliniamentul parcelelor la strazile Tabaci si Gheorghe Donici, artere de categoria a-II-a, respectiv categoria a-III-a, constructiile si echipamentele propuse vor fi retrase:

- la 2,00 ml, respectiv la 12,00 ml fata de axul strazii Tabaci, pentru frontul de nord-vest, respectiv la 3,00 ml fata de aliniament si 17,25 ml fata de axul strazii Tabaci pentru frontul de sud-est;
- la 3,00 ml, respectiv la 8,00 ml fata de axul strazii Gheorghe Donici;

II. ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

Capitolul I - Generalități

Art. 1 Zona pentru instituții și servicii publice cuprinde unitatea teritorială de referință IS

IS - unitate teritorială de referință aferentă Centrului de Oncologie „Sf. Nectarie” - Spital de Zi – Cercetare Clinica - Craiova, Str. Tabaci, Nr. 50.

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei: funcțiuni complexe de interes public și servicii de interes general - construcții de sanatate . Zona este formată dintr-o suprafață de cca 516,00 mp, teren – proprietate particulara aparținând Cabinetului Medical Individual Dr. Schenker Michael .

Art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- accese pietonale și carosabile, parcaje;
- alte amenajări necesare funcționării Centrului de Oncologie;
- lucrările tehnico-edilitare necesare.

Capitolul II - Utilizare funcțională

Art. 4 - Utilizările permise în zona IS - sunt:

- construcții pentru sănătate;
- spații verzi în rol decorativ și de protecție;
- accese alei, parcaje;

Art. 5 - Utilizare permise cu condiții - construcțiile și amenajările pentru Centrul de Oncologie se vor realiza cu respectarea normelor de mediu, necesarul de utilități tehnico-edilitare, de spații verzi, de parcaje, etc.

Art. 6 - În aceasta unitate teritorială de referință, realizarea construcțiilor sau amenajărilor, se va face numai pe baza prevederilor planului urbanistic zonal.

Capitolul III - privind condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor - conform cu documentația de urbanism care va detalia organizarea zonei ca spațiu construit și dotarea ei cu obiective complementare, în funcție de normele de igiena și protecția mediului.

III. 1 - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7 - Amplasarea față de drumurile publice



Construcțiile și echipamentele propuse vor fi retrase față de aliniamentul parcelelor la strada Tabaci la 2,00 ml, respectiv la 12,00 ml față de axul străzii Tabaci, pentru frontul de nord-vest.

Construcțiile și echipamentele propuse vor fi retrase față de aliniamentul parcelelor la strada Gheorghe Donici la 3,00 ml, respectiv la 8,00 ml față de axul străzii Gheorghe Donici;

m.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 8 - Accese carosabile - conform RGU art. 25.

Art. 9 - Accese carosabile - conform RGU art. 26.

III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 10 - Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente - conform RGU art. 27.

Art. 11 - Realizarea de rețele tehnico - edilitară - conform art. 28 din RGU.

III. 4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor - se vor stabili pe baza documentației de urbanism - care va organiza zona în principal pentru funcția de zona destinată instituțiilor și serviciilor publice - construcții pentru sanitate.

Art. 12 - Înălțimea construcțiilor - S+P+3+M etaje.

Art. 13 - Procentul de ocupare al terenului - Procentul de ocupare a terenului maxim admis - 60%.

Art. 14 - Coeficientul de utilizare a terenului - Coeficientul de utilizare a terenului maxim admis = 3,75

III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje - împrejuriri

Art. 14 - Parcaje - conform RGU art. 33.

Prin planul urbanistic se vor prevedea parcaje la sol în zona acceselor în incinta locuințelor, instituțiilor și serviciilor publice conform RGU.

Art. 15 - Zona va avea împrejurire de protecție conf. RGU art. 35.

III. ZONA MULTIFUNCTIONALA PENTRU DE LOCUINTE, INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE COMPATIBILE LOCUIRII

Capitolul I - Generalități

Art. 1 Zona multifunctionala pentru locuite, institutii si servicii publice compatibile locuirii cu regim de înălțime P+2+M cuprinde unitatea teritorială de referință: MLIS - aferenta locuințelor individuale P+1/2 existente în zona studiată prin PUZ.

Art. 2 Funcțiunea dominantă a zonei : locuințe și funcțiuni complementare zonei de locuit cu regim de înălțime P+2+M.

Art. 3 Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile, parcaje, garaje;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Capitolul II - Utilizare funcțională

Art. 4 Utilizările propuse sunt:



- locuinte individuale;
- servicii complementare zonei de locuit ;
- cladiri administrative/birouri ;
- unitati de comert cu amanuntul, baruri, restaurante, pensiuni turistice ;
- modernizări și reparații la clădiri existente

Art. 5 - Utilizare permise cu condiții - construcțiile și amenajările pentru locuinte si institutii si servicii publice compatibile locuirii se vor realiza cu respectarea normelor de mediu, necesarul de utilități tehnico-edilitare, de spatii verzi, de parcaje,etc.

Art. 6 - În aceasta unitate teritoriala de referință, realizarea construcțiilor sau amenajărilor, se va face numai pe baza prevederilor planului urbanistic zonal.

Capitolul III - privind condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor - conform cu documentația de urbanism care va detalia organizarea zonei ca spațiu construit și dotarea ei cu obiective complementare, în funcție de normele de igiena și protecția mediului.

III. 1 - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7 - Amplasarea față de drumurile publice

Construcțiile si echipamentele propuse vor fi retrase fata de aliniamentul parcelelor la strada Tabaci la 2,00 ml, respectiv la 12,00 ml fata de axul strazii Tabaci, pentru frontul de nord-vest.

Construcțiile si echipamentele propuse vor fi retrase fata de aliniamentul parcelelor la strada Gheorghe Donici la 3,00 ml, respectiv la 8,00 ml fata de axul strazii Gheorghe Donici;

III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 8 - Accese carosabile - conform RGU art. 25.

Art. 9 - Accese carosabile - conform RGU art. 26.

III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 10 - Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente - conform RGU art. 27.

Art. 11 - Realizarea de rețele tehnico - edilitară - conform art. 28 din RGU.

III. 4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor - se vor stabili pe baza documentației de urbanism - care va organiza zona în principal pentru funcția de zona multifunctionala pentru locuinte , institutii si servicii publice compatibile locuirii.

Art. 12 - Înălțimea construcțiilor - S+P+2+M etaje.

Art. 13 - Procentul de ocupare al terenului - Procentul de ocupare a terenului maxim admis - 50%.

Art. 14 – Coeficientul de utilizare a terenului - Coeficientul de utilizare a terenului maxim admis = 1,26

INTOCMIT
Arh. Nicoleta Părvănescu



UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ
U.T.R. "IS" ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE CU REGIM DE
ÎNĂLȚIME S+P+3+M

1. DESCRIERE U.T.R. LIMITE:

la nord-est : strada Gheorghe Donici - artera carosabila de categoria a-III-a
la sud-est : strada Tabaci - artera carosabila de categoria a-II-a
la sud-vest : teren proprietate particulara
la nord-vest : teren proprietate particulara

2. APRECIERI ASUPRA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul este construit. Imobilul P+M existent urmeaza a fi demolat pentru eliberarea terenului in vederea construirii Centrului de Oncologie « Sf. Nectarie » - Spital de zi - Cercetare Clinica.

3. ECHIPARE EDILITARĂ

- dispune de alimentare cu energie electrică - racord aerian existent;
- dispune de alimentare cu gaze naturale - racord existent;
- dispune de alimentare cu apa - racord la rețeaua oraseneasca de alimentare cu apa;
- dispune de racord la canalizarea menajera existent

4. DISPONIBILITĂȚI DE TEREN

- prin demolarea constructiei P+M se elibereaza terenul pentru construirea Centrului de Oncologie « Sf. Nectarie » - Spital de zi - Cercetare Clinica

5. FUNCȚIUNI PERMISE

- constructii pentru sanatate
- servicii – imobile cu functiuni complementare zonei de locuit (comert, prestari servicii, alimentatie publica,)

6. REGIM DE ÎNĂLȚIME

- regim de înălțime maxim admis : S+P+3+M

7. AMPLASAREA FAȚĂ DE ARTERELE DE CIRCULAȚIE

Constructiile propuse vor respecta regimul de aliniere fata de strazile Tabaci si Gheorghe Donici – artere de categoria a-II-a, respectiv categoria a-III-a , fiind amplasate astfel:

- regimul de aliniere al parcelelor fata de strada Tabaci, artera carosabila de categoria a-II-a, cu carosabil de 14,00 ml latime, cu trotuare adiacente de 2,25 ml latime, plantatii de aliniament de 0,75 ml latime si parcaje adiacente pe latura de sud-est – este de 10,00 ml din ax pentru frontul de nord-vest, respectiv 14,25 ml pentru frontul de sud-est; - Constructiile si echipamentele propuse vor fi retrase fata de aliniamentul parcelelor la strada Tabaci la 2,00 ml, respectiv la 12,00 ml fata de axul strazii Tabaci, pentru frontul de nord-vest, respectiv la 3,00 ml fata de aliniament si 17,25 ml fata de axul strazii Tabaci pentru frontul de sud-est;

- regimul de aliniere al parcelelor fata de strada Gheorghe Donici, artera carosabila de categoria a-III-a, cu carosabil de 7,00 ml latime, cu trotuare adiacente de 1,50 ml latime – este 5,00 ml fata axul strazii Gheorghe Donici; Constructiile si echipamentele propuse vor fi retrase fata de aliniamentul parcelelor la strada Gheorghe Donici la 3,00 ml,



respectiv la 8,00 ml fata de axul strazii Gheorghe Donici;

8. REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCȚIILOR PROPUSE

Construcțiile și echipamentele propuse vor fi retrase fata de aliniamentul parcelelor la strada Tabaci la 2,00 ml, respectiv la 12,00 ml fata de axul strazii Tabaci, pentru frontul de nord-vest, respectiv la 3,00 ml fata de aliniament și 17,25 ml fata de axul strazii Tabaci pentru frontul de sud-est.

Construcțiile și echipamentele propuse vor fi retrase fata de aliniamentul parcelelor la strada Gheorghe Donici la 3,00 ml, respectiv la 8,00 ml fata de axul strazii Gheorghe Donici

9. EVIDENȚIEREA INTERDICȚIILOR TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- la nivelul U.T.R. "IS" nu se evidențiază interdicții de construire;

10. STABILIREA VALORILOR INDICATORILOR P.O.T. ȘI C.U.T.

P.O.T. maxim admis = 60,00%

C.U.T. maxim admis = 3,75

Întocmit
Arh. Nicoleta Părvănescu



**U.T.R. "MLIS" ZONA MULTIFUNCTIONALA PENTRU LOCUINTE,
INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE COMPATIBILE LOCUIRII CU
REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2+M**

1. DESCRIERE U.T.R. LIMITE:

- la nord-vest: teren proprietate particulara
- la sud-vest : teren proprietate particulara
- la nord-est : strada Gheorghe Donici - artera carosabila de categoria a-III-a si proprietate particulara aferenta UTR IS
- la sud-est : strada Tabaci - artera carosabila de categoria a-II-a

2. APRECIERI ASUPRA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul este construit - locuinte individuale cu regim de inaltime parter, P+M, P+1 .

3. ECHIPARE EDILITARĂ

- dispune de alimentare cu energie electrică - racorduri aeriene existente;
- dispune de alimentare cu gaze naturale - racorduri existente;
- dispune de alimentare cu apa - racorduri la rețeaua oraseneasca de alimentare cu apa;
- dispune de racorduri la canalizarea menajera existent

4. DISPONIBILITĂȚI DE TEREN

- teren construit
- construirea se poate realiza prin inlocuirea fondului construit existent

5. FUNCȚIUNI PERMISE

- locuinte individuale
- servicii – imobile cu functiuni complementare zonei de locuit (comert, prestari servicii, alimentatie publica, cladiri administrative/birouri, pensiuni turistice)

6. REGIM DE ÎNĂLȚIME

- regim de înălțime maxim admis : S+P+2+M

7. AMPLASAREA FAȚĂ DE ARTERELE DE CIRCULAȚIE

Construcțiile propuse vor respecta regimul de aliniere fata de strazile Tabaci si Gheorghe Donici – artere de categoria a-II-a, respectiv categoria a-III-a, fiind amplasate astfel:

- regimul de aliniere al parcelelor fata de strada Tabaci, artera carosabila de categoria a-II-a, cu carosabil de 14,00 ml latime, cu trotuare adiacente de 2,25 ml latime, plantatii de aliniament de 0,75 ml latime si parcaje adiacente pe latura de sud-est – este de 10,00 ml din ax pentru frontul de nord-vest, respectiv 14,25 ml pentru frontul de sud-est;

Construcțiile si echipamentele propuse vor fi retrase fata de aliniamentul parcelelor la strada Tabaci la 2,00 ml, respectiv la 12,00 ml fata de axul strazii Tabaci, pentru frontul de nord-vest, respectiv la 3,00 ml fata de aliniament si 17,25 ml fata de axul strazii Tabaci pentru frontul de sud-est;

- regimul de aliniere al parcelelor fata de strada Gheorghe Donici, artera carosabila de categoria a-III-a, cu carosabil de 7,00 ml latime, cu trotuare adiacente de 1,50 ml latime – este 5,00 ml fata axul strazii Gheorghe Donici;



Construcțiile și echipamentele propuse vor fi retrase față de aliniamentul parcelelor la strada Gheorghe Donici la 3,00 ml, respectiv la 8,00 ml față de axul străzii Gheorghe Donici;

8. REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCȚIILOR PROPUSE

Construcțiile și echipamentele propuse vor fi retrase față de aliniamentul parcelelor la strada Tabaci la 2,00 ml, respectiv la 12,00 ml față de axul străzii Tabaci, pentru frontul de nord-vest, respectiv la 3,00 ml față de aliniament și 17,25 ml față de axul străzii Tabaci pentru frontul de sud-est.

Construcțiile și echipamentele propuse vor fi retrase față de aliniamentul parcelelor la strada Gheorghe Donici la 3,00 ml, respectiv la 8,00 ml față de axul străzii Gheorghe Donici.

9. EVIDENȚIEREA INTERDICȚIILOR TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- la nivelul U.T.R. "MLIS" nu se evidențiază interdicții de construire;

10. STABILIREA VALORILOR INDICATORILOR P.O.T. ȘI C.U.T.

P.O.T. maxim admis = 50,00%

C.U.T. maxim admis = 1,26

Întocmit
Arh. Nicoleta Pârvănescu

