

P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Mun. Pitești, str. Alexandru Kirîțescu nr. 17
– Construire Clădiri de Locuințe Colective și Spații cu Altă Destinație -

MEMORIU JUSTIFICATIV

Cuprins

1. INTRODUCERE :	2
1.1. <i>Date de recunoaștere a documentației</i>	2
1.2. <i>Obiectul lucrării</i>	2
2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	2
2.1. <i>Concluzii din documentații deja elaborate :</i>	2
2.2. <i>Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.</i>	4
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ	4
3.1 - <i>accesibilitatea la căile de comunicație :</i>	4
3.2 - <i>suprafața ocupată, limite și vecinătăți :</i>	4
3.3 - <i>suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere :</i>	5
3.4 - <i>caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic :</i>	5
3.5 - <i>destinația clădirilor existente :</i>	5
3.6 - <i>tipul de proprietate asupra terenurilor</i>	5
3.7 - <i>concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare (extras) :</i>	5
3.8 - <i>accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora ;</i>	5
- nu este cazul	5
3.9 - <i>analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.) ;</i>	5
- pe teren nu au existat construcții de nicio categorie, construcțiile din preajma amplasamentului sunt analizate în planșa (S1) Situația Existentă	5
3.10 - <i>echiparea edilitară existentă.</i>	5
În planul coordonator de instalații sunt prezentate rețelele edilitare existente studiate în P.U.D.	5
4. REGLEMENTĂRI	6
4.1 - <i>obiectivele noi solicitate prin tema-program;</i>	6
4.2 - <i>funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:</i>	6
4.3 - <i>capacitatea, suprafața desfășurată :</i>	6
4.4 - <i>principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.), modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale :</i>	7
4.5 - <i>integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute :</i>	7
4.6 - <i>principii de intervenție asupra construcțiilor existente :</i>	7
4.7 - <i>modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale;</i>	7
4.8 - <i>principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei :</i>	8
4.9 - <i>condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de aceasta :</i>	8
4.10 - <i>soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz) :</i>	8
4.11 - <i>prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz) :</i>	8
4.12 - <i>soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi :</i>	8
4.13 - <i>profiluri transversale caracteristice :</i>	8
4.14 - <i>lucrări necesare de sistematizare verticală :</i>	8
4.15 - <i>regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor) :</i>	8
4.16 - <i>coeficientul de utilizare a terenurilor :</i>	9
4.17 - <i>asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri) :</i>	9
4.18 - <i>bilanț teritorial, în limita zonei studiate (existent și propus):</i>	11
<i>Bilanțul teritorial al studiului Posibilități de Mobilare planșa S 5.</i>	11
5. CONCLUZII	12
5.1 - <i>consecințele realizării obiectivelor propuse :</i>	12
5.2 - <i>măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.-ului :</i>	12
5.3 - <i>punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției :</i>	12
6. ANEXE	12
6.1 - <i>tema program</i>	12
6.2 - <i>materiale grafice în format redus, pentru susținerea unor propuneri</i>	12

1. INTRODUCERE :

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului : „PLAN URBANISTIC de DETALIU – Mun. Pitești, str. Alexandru Kirîțescu nr.17 – Construire Clădiri de Locuințe Colective și Spații cu Altă Destinație”
- Beneficiari : ██████████ TRANZACȚII IMOBILIARE
- Proiectant : S.C. ”ARCA Proiect 2000” S.R.L. Pitești, Str. Eremia Grigorescu nr. 8
- Data elaborării : Martie 2018.

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării, constă în realizarea unor clădiri cu destinația locuire și comerț - apartamente de 1, 2 și 3 camere și spații de parcare corespondente numărului de apartamente și a ariei desfășurate a spațiilor cu alta destinație conform H.C.L. nr. 428/2007 - pe terenul aflat în proprietatea beneficiarilor. Planul Urbanistic de Detaliu stabilește amplasamentele construcțiilor și amenajărilor prevăzute a fi realizate în perioada imediat următoare și încadrarea acestora într-o soluție de ansamblu, corelată cu prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Planului Urbanistic General al mun. Pitești aprobate prin H.C.L. nr. 208/2008 și respectiv H.C.L. nr. 113/1999.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate :

2.1.1- situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus :

Suprafața studiată este amplasată într-o zonă din U.T.R. 14 pe cea de a patra platformă de dezvoltare a localității pornită din lunca Argeșului când Piteștiul era doar o așezare la răscruce de drumuri. Dezvoltarea naturală, logică și continuatoare a parcursului istoric al orașului presupune ocuparea acestei platforme cu clădiri și funcțiuni de importanță municipală chiar națională prin calitatea urbanistică ce o poate fructifica. Din motive greu de acceptat astăzi zona nu a devenit noul centru al municipiului pentru că politica timpului era desființarea proprietăților private și dezrădăcinarea individului legat secole de „glia” lui.

2.1.2 - Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat :

- planul topo - cadastral al zonei, scara 1 : 500
- studiu geotehnic -

Zona luata in studiu este un platou cu o declivitate insesizabila. Amplasamentul beneficiaza de o configuratie geografica ce permite realizarea unor clădiri care , dacă regimul de înălțime mediu al zonei ar putea fi altul, ar oferi o panoramă spectaculoasă către centrul municipiului și chiar către dealurile Stefanesti cu fundal lanțul munților Carpați.

Studiile GEO nu au evidențiat incompatibilități în ceea ce privește intenția de construire în regim multietaajat moderat (D+P+5 sau 6E și configurația geomorfologică a terenului.

În urma analizei studiilor de fundamentare, inițiatorul investitor a ajuns la o concluzie favorabilă în ceea ce privește oportunitatea realizării lucrărilor de construire pe terenul care însumează o suprafață de **7.702,00 mp.**

2.1.3 - prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior :

Prevederile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu se înscriu în P.U.Z.- TANCODROM II Municipiul Pitesti - Str. Nicolae Iorga F.N., în care o serie de reglementări sunt preluate fără interpretări din Regulamentul General de Urbanism, dintre acestea, cu privire la :

Art. 23 (RGU)- Amplasarea față de aliniament

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Art. 24 (RGU)- Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Art. 25(RGU) - Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

Extras Anexa 4 la RGU

4.11 - Construcții de locuințe

.....
4.11.3 - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

4.12 - Toate categoriile de construcții

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

Art. 26 (RGU)- Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art. 31(RGU) - Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

- protejarea cadrului construit și a vestigiilor istorice - Nu este Cazul

- intervenții asupra clădirilor existente - Nu este Cazul

- **acces la utilități / rețele edilitare**

Art. 27(RGU) - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Art. 28 (RGU) - Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Reglementări cuprinse în P.U.G. mun. Pitești și P.U.Z.- TANCODROM II - Str. Nicolae Iorga F.N. Mun. Pitești

- **destinația funcțiunilor (UTR 14) corespunde zonelor din P.U.G. – (LMb+ISb+Pb)14**
- **prevederi: zone cu locuințe mai înalte de P+3 , zone pentru instituții publice și servicii, spații verzi ce se pot dezvolta în baza unor planuri de urbanism zonale.**

Indicatorii zonei din P.U.Z. au fost aprobați prin H.C.L.nr.208/2008 în parametrii :

Subzona Locuire „L” : P.O.T.max = 35% ; C.U.T.max = 2,10

Subzona Mixta „LM” : P.O.T.max = 65% ; C.U.T.max = 5,20

Subzona Instituții+Servicii „IS” : P.O.T.max = 70% ; C.U.T.max = 4,20

Trebuie remarcat că indiferența dublată de incompetență a dus la ignorarea prevederilor din P.U.G. făcând posibil ca o zonă a orașului atât de atractivă dezvoltatorilor de ansambluri de locuințe colective să fie pierdută și nepotrivit ocupată majoritar de locuințe individuale P+1-2E, ignorându-se întocmirea un plan urbanistic zonal recomandat prin P.U.G.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Nu este cazul.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 - accesibilitatea la căile de comunicație :

Suprafața studiată are o așezare relativ favorabilă în ceea ce privește accesibilitatea la căile de comunicație din imediata apropiere. Considerăm relativ favorabilă fiindcă amplasamentul are acces direct la trei cai de comunicație Alexandru Kirîțescu, Nicolae Iorga și Prof. Nicolae Brânzei.

3.2 - suprafața ocupată, limite și vecinătăți :

Suprafața totală a zonei studiate în prezentul P.U.D. este de 7.702,00 mp, pentru care s-a întocmit un bilanț teritorial având ca bază reglementari și permisiuni din P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 208/2008

Vecinătăți :

- pe latura de N-E – propr. [REDACTAT]
- pe latura de S-V – dom. public str. Nicolae Iorga

- pe latura de N-E - dom. public str. Prof. Nicolae Brânzei
- pe latura de S-V - dom. public str. Alexandru Kirîțescu

3.3 - suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere :

- nu exista suprafețe construite pe teren, terenurile libere sunt înierbate și populate de diverse specii de plante ce apar natural.

3.4 - caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic :

Amplasamentul studiat face parte din UTR 14, zonă complet destructurată influențată în principal de apropierea unui potențial aerodrom utilitar care nu se va construi niciodată, chiar dacă a fost prevăzut încă înainte de 1989. Apariția unei asemenea dotări este nepotrivită din multe considerente care încep cu distanța prea mică față de nucleul central al municipiului, continuând cu limitarea artificială a dezvoltării orașului pe direcția N-S și până la lipsa de utilitate ținând cont și de faptul că mai există un altul mai mult neutilizat în localitatea Geamăna . Poziționarea potențialului aerodrom pe cea mai înaltă platformă a orașului a împiedicat și împiedică dezvoltarea firească a localității care în decursul istoriei sale de câteva sute de ani a ocupat rând pe rând câte o platformă superioară pornind din lunca Argeșului. Din punct de vedere urbanistic perimetrul larg în care se află amplasamentul studiat a fost tratat cum nu se poate mai lipsit de profesionalism, extinzând eronat restricțiile determinate de prezența unui potențial aerodrom. S-a limitat nejustificat regimul de înălțime transformând o zonă cu un excepțional potențial de dezvoltare urbană dintr-un centru de afaceri sau administrativ într-un mare cartier cu înfățișare rurală creându-se însă străzi ce poartă denumiri cu o puternică rezonanță istorică într-un nefericit contrast cu construcțiile realizate în câțiva ani. Toate aceste abordări administrative au determinat lipsa de interes a investitorilor imobiliari pentru zonă care se prezintă ca o margine de sat neîngrijită cu carosabile de pământ, fără trotuare alături de câte o fâșie de asfalt (str. Alexandru Kirîțescu) care nu a respectat ampriza și profilul transversal prevăzute prin P.U.Z.-ul aprobat.

3.5 - destinația clădirilor existente :

- nu este cazul

3.6 - tipul de proprietate asupra terenurilor

Este evidențiat de cartea funciară a terenului care a generat P.U.D. respectiv proprietate privată a persoanelor juridică și domeniul public.

3.7 - concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare (extras) :

Perimetrul supus studiului este corespunzător terenurilor construibile, în concluzie se pot amplasa construcții pe toată suprafața. În funcție de stratificația terenului din tot cuprinsul perimetrului în studiu, distingem următoarele situații privind adaptarea la teren a viitoarelor construcții:

- pentru cazul de față în care la suprafața terenului este prezentă argila de natura contractilă, se impun măsuri speciale de fundare: adâncimea minimă de fundare -2,00 m de la cota terenului amenajat, conform normativului NP126/2010 privind fundarea și executarea construcțiilor în terenuri cu umflări și contracții mari. Presiunea convențională de bază poate lua valori în intervalul 230-270 KPa (conform STAS 3300/2-85). Se vor respecta în acest caz normativele în vigoare cu privire la fundarea pe terenuri cu umflări și contracții mari.

Corecțiile de lățimi și adâncimi se vor efectua conform anexei B din STAS 3300/2-85, respectiv presiunea convențională de calcul se va corecta cu relația $P_{conv} = P_{conv} + C_B + C_D$.

Pentru detalii suplimentare se anexează studiul Geo, care face parte integrantă din P.U.D., reprezentând unul din studiile de fundamentare principale.

3.8 - accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora ;

- nu este cazul

3.9 - analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.) ;

- pe teren nu au existat construcții de nicio categorie, construcțiile din preajma amplasamentului sunt analizate în planșa (S1) Situația Existentă

3.10 - echiparea edilitară existentă.

În planul coordonator de instalații sunt prezentate rețelele edilitare existente studiate în P.U.D.

4. REGLEMENTĂRI

- Propuneri de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condițiile de realizare a construcțiilor privind :

4.1 - obiectivele noi solicitate prin tema-program;

Se propune realizarea unor clădiri amplasate pe parcela cu suprafața de **7.202,00 mp**.

Edificabilul s-a determinat ținând cont:

- de R.G.U. propus ca reglementare în zonă prin P.U.Z.-ul aprobat,
- de distanțele minime față de limitele proprietății sau față de clădirile amplasate pe aceeași parcelă, sau parcele alăturate,
- de condițiile de însorire și prevederile Codului Civil.

Construibilul s-a determinat respectând condițiile din Codului Civil în așa fel încât să nu fie necesar acordul vecinilor și este limitat la $H=0,90$ m. suprateran, excepție fac lucrările pentru împrejmuirea proprietăților și cele care privesc lucrări de alimentare cu energie, gaze, apa și canalizare, telefonie, etc. Construcțiile subterane sunt limitate de condițiile tehnice față de vecinătățile construite, de respectarea Codului Civil cu privire la distanțele față de limitele proprietăților și de condiția ca cel din afara zonei edificabile să asigure un strat vegetal de minim 0,50 m deasupra planșeului peste subsol.

Edificabilul s-a determinat de condițiile de amplasament pe aceeași parcelă și în relație cu fronturile opuse ale străzilor ce delimitează pe trei laturi parcela respectând formula $H \leq D$ (unde H este înălțimea clădirii cea mai înaltă, iar D este distanța între fronturile opuse la strada). O altă condiție de configurare a volumetriei a fost asigurarea însoriri în conformitate cu prevederile Ordinului 119/2014 și a normativului NP 057-02, privind proiectarea clădirilor de locuințe.

4.2 - funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Clădirile sunt concepute și vor fi utilizate pentru funcțiune mixtă locuire și funcțiuni complementare locuirii (comerciale sau servicii) vor cuprinde un număr de apartamente și spații cu altă destinație, totul condiționat de posibilitățile de asigurare a unui număr de locuri de parcare corespondent cerințelor din H.C.L. 428/2007 și de zonificarea din P.U.Z.-ul aprobat.

Clădirile propuse se pot construi în regim de subsol/demisol, parter și 5 sau 6 etaje, doar în condițiile de respectare a tuturor condițiilor menționate în prezentul .

4.3 - capacitatea, suprafața desfășurată :

Parcela din studiu cuprinde două zone funcționale conform P.U.Z.-ului aprobat, respectiv o subzonă de locuire cu indicatori urbanistici corespondenți funcțiunii și o subzonă cu funcțiuni mixte – locuire și alte funcțiuni complementare locuirii pentru care s-a stabilit pe baza planului Posibilități de Mobilare (S5) un alt nivel al indicatorilor urbanistici. In urma acestei situații se disting două zone de calcul al indicatorilor urbanistici prezentate în tabelul „Indicatori Urbanistici : – Construire Clădiri de Locuințe Colective și Spații cu Altă Destinație ”.

Analiza capacităților, suprafețele desfășurate permise se prezintă în rândurile ce urmează pentru întreg ansamblul. Pe baza analizării unor variante compoziționale s-au stabilit, respectând zonificarea, limitele maxime ce pot fi realizate în limita indicatorilor urbanistici prevăzuți în P.U.Z.-ul aprobat.

Suprafața ocupată la sol de construcțiile propuse va putea fi de maxim **3.465,90 mp (POT = 45%)**, iar suprafața desfășurată maximă admisă poate fi de **24.261,30 mp (CUT = 3,15)**, ambele suprafețe fiind condiționate de posibilitățile de obținere a locurilor de parcare în conformitate cu H,C,L, 428/2007 și celelalte condiții ale reglementărilor urbanistice pentru amplasament, ceea ce ar presupune amplasarea în demisol a unor locuri de parcare.

Varianta ”Posibilități de Mobilare” planșa S5 se încadrează în prevederile PUZ-ului aprobat prin configurația spațială ce cuprinde 3 blocuri de locuințe colective în regim P+5E și unul cu spații comerciale la parter și 6 etaje (P+6E) de locuințe colective. Indicatorii urbanistici sunt sub valorile permise prin P,U,Z, respectiv suprafața totală construită la sol este de 1.944,54 mp reprezentând un procent de ocupare **POT = 27%** , iar suprafața desfășurată totală a celor patru clădiri este de **13.657,40 mp** reprezentând un coeficient de ocupare **CUT = 1,90**. La un

total de **144 de apartamente și 470,00 mp spații cu altă destinație** au fost prevăzute un număr de **170 locuri de parcare** la nivel corespondent cerințelor H,C,L, 428/2007. Aceasta este varianta care este recomandată pentru că nu presupune cheltuieli suplimentare pentru realizarea unui număr de locuri de parcare în demisolul clădirilor de locuințe colective.

4.4 - principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.), modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale :

Amplasamentul adiacent unor străzi, ușurează realizarea unor soluții care să respecte toate condițiile urbanistice generale de configurare reglementate prin R.G.U. Înălțimea clădirilor amplasate către domeniul public reprezentat de străzi trebuie să respecte condiția $H = D$ unde H este înălțimea maximă a construcției iar D este distanța între fronturile construite în lungul cailor de circulație rutiera și pietonală. Această înălțime, măsurată de la trotuarul clădirii, cea mai înaltă, la cel mai înalt punct al aticului sau cornișei acesteia nu depășește distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Aliniamentul este definit ca fiind limita între domeniul public și cel privat. Regimul de aliniament așa cum este definită limita edificabilă în documentațiile de urbanism, este reprezentat grafic stabilind limita către stradă a frontului clădirilor și după caz regim de aliniament secundar care stabilește aliniamentul clădirilor către limitele posterioare ale parcelelor. Trebuie semnalată o diferență între suprafața edificabilă și cea construibilă. În înțelesul dat în această documentație edificabilul este suprafața de teren ce poate fi ocupată de construcții cu unul sau mai multe niveluri. Zona construibilă permite realizarea la nivel sau subteran a unor construcții auxiliare – împrejmuiri, parcaje, rețele subterane, etc.

Prin analiza vecinătăților imediate ale incintei care a generat PUD se poate observa că din punct de vedere pietonal se pot semnală disfuncționalități majore legate de configurația sau lipsa trotuarelor la carosabil, a suprafețelor carosabile nerealizate din materiale durabile, a amprizelor permise între fronturi din punct de vedere al categoriei de stradă, etc..

4.5 - integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute :

Arhitectura propusă pentru realizarea clădirilor, se încadrează unei imagini unitare a unui ansamblu care se poate dezvolta în arealul U.T.R.14, o unitate teritorială cu un potențial semnificativ pentru configurarea modernă a municipiului. Cromatica și materialele alese trebuie să susțină imaginea unui ansamblu conceput cu responsabilitate din materiale care să se încadreze în conceptul de dezvoltare durabilă.

- condiții de integrare:

Trebuie menționat că Planul Urbanistic de Detaliu în partea referitoare la aspectul clădirilor nu are un caracter imperativ ci orientativ. Arhitectul care va realiza fazele de execuție inclusiv documentația de autorizare de construire poate avea o poziție diferită cu privire la detalii compoziționale de arhitectură față de urbanist, în contextul în care totuși respectă condiționările imperative ale documentațiilor de urbanism. Practica demonstrează că aprobarea obținută la documentația de urbanism se consideră formal valabilă și pentru autorizația de construire. În realitate pentru că acest acord cu privire la aspectul clădirilor este de principiu, definitorie pentru această calitate a clădirilor este faza de autorizare.

4.6 - principii de intervenție asupra construcțiilor existente :

Nu este cazul

4.7 - modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale;

Zona studiată fiind o parte a unui areal ocupat până în 1989 de grădini de legume sau pur și simplu zone cu configurație de terenuri părăsite. Circulația auto se reduce exclusiv la traficul riveran, traseele carosabile sunt configurate pe baza unor planuri urbanistice necorelate . Accesul auto și pietonal nu se poate asigura decât prin extinderea, reabilitarea sau modernizarea traseelor carosabile și pietonale existente ce altfel poartă denumiri ale unor personalități remarcabile ale istoriei municipiului. În incintă este prevăzută o alee carosabilă colectoare ce unește pe lângă limita proprietății pe latura de N-V străzile Alexandru Kirilșescu și Prof. Nicolae Brânzei. Aceasta alee carosabilă de incintă împreună cu str. Nicolae Iorga asigură accesul la parcarile prevăzute în incintă care vor trebui să acopere necesarul de locuri de parcare prevăzut în H.C.L.

428/2007. Trotuarele clădirilor și aleile pietonale de incinta vor prelua traficul pietonal desfașurat perimetral pe cele trei străzi adiacente parcelei conducând-ul către punctele de interes din incintă (acces la locuințe sau la spații cu altă destinație)

4.8 - principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei :

Terenul de amplasament este compatibil cu orice gen de construcții, prezentând o declivitate nesemnificativă pe direcția S-V N-E care va contribui la ușurarea lucrărilor de sistematizare verticală asigurând scurgerea apelor pluviale.. La finalizarea lucrărilor de construcții prevăzute în prezentul P.U.D., se va amenaja zona din preajma clădirilor, păstrându-se și amplificând suprafețele de spații verzi amenajate și dezvoltând echiparea cu mobilier urban și elemente decorative, într-o concepție unitară la care trebuie să tindă zona în ce privește aspectul peisagistic general.

4.9 - condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de aceasta :

-Nu este cazul.

4.10 - soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz) :

-Nu este cazul

4.11 - prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz) :

- cedarea către domeniul public a unei suprafețe de teren in suprafață de 364,15mp reprezentând majorarea trotuarului la carosabilul adiacent pe trei laturi pentru asigurarea deplasării persoanelor cu dezabilități fizice sau a mijloacelor lor de deplasare precum și pentru biciclete sau trotinete.

- suprafețele carosabile ce mărginesc parcela studiată pe trei laturi însumează o suprafață de cca. 1.820 mp, respectiv străzile Alexandru Kirițescu, Nicolae Iorga si Niculae Brânzei trebuie reabilitate, completate, reconfigurare conform secțiunilor tipizate atât la nivelul profilelor transversale cât și a structurii suportului carosabil.

4.12 - soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi :

Se propun următoarele măsuri:

- amenajarea, ca spații verzi controlate prin ocuparea tuturor suprafețelor domeniului public ce în prezent sunt reprezentate de vegetație spontană, neîngrijită. Refacerea prin sistematizare verticală și prin dirijare a traseelor pentru scurgerea apelor pluviale.

4.13 - profiluri transversale caracteristice :

- Medalion în planșa (S3) Reglementări Edilitară.

4.14 - lucrări necesare de sistematizare verticală :

- lucrările de sistematizare verticală se vor realiza în așa fel încât apele pluviale să se dirijeze către domeniul public la rețeaua de ape pluviale existentă în zonă și nu către clădiri sau parcelele alăturate.

4.15 - regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor) :

Indicatorii urbanistici aprobați prin **H.C.L. 208/2008** sunt următorii nu se modifică prin PUD:

6.3- procentul de ocupare a terenului (POT)

- Procentul de ocupare a terenurilor exprima limita maxima a suprafeței permis să fie ocupată, la sol, cu construcții (vor fi luate în calcul proiecția la sol a clădirilor și anexelor lor).

- In calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în consolă și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Nu se iau în calcul podestele și treptele de acces și nici terasele deschise și neacoperite.

- **POT subzona locuințe = max. 35%.**

- **POT subzona mixta = max. 65% (locuințe + spații cu alte funcțiuni)**

- Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizare la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil, chiar și în situația înstrăinării acestuia sau divizării parcelelor.

6.4- coeficientul de utilizare a terenurilor (CUT)

- *Coeficientul de utilizare a terenurilor calculat ca raport între aria desfășurată a construcției (fără nivelurile demisol și din subteran utilizate pentru funcțiuni tehnice) și suprafața totală a terenului se prezintă astfel:*

- **CUT subzona locuințe = max. 2.10.**

- **CUT subzona mixtă = max. 5,20 (locuințe + spații cu alte funcțiuni).**

Înălțimea clădirilor va rezulta luându-se în calcul ca pardoseala ultimului nivel folosibil să nu fie la peste 28,00 m față de terenul (carosabilul adiacent).

Suprafața de teren a incintei care a generat PUD este de : 7.702,00 mp

Pentru varianta de mobilare urbană fără spații de parcare în demisol sau subsol pe care o recomandăm, dar care nu anulează și posibilitatea realizării soluției cu o parte din locurile de parcare amplasate în demisol sau subsol au rezultat următoarele valori :

Suprafața construită totală a clădirilor propuse var. mobilare zona "L": 798,10 mp

Procentul de ocupare a terenului obiectivului var. mobilare zona "L" : 30 % (P.O.T.)

- Numai în situația respectării prevederilor HCL nr. 428/2007, cu privire la numărul locurilor de parcare

Suprafața construită totală a clădirilor var. mobilare zona "LM" : 1.043,05 mp

Procentul de ocupare a terenului obiectivului var. mobilare zona "LM" : 23 % (P.O.T.)

Cumulat pentru zona din P.U.D. au rezultat următoarele valori pentru procentul de ocupare:

Suprafața construită totală a clădirilor varianta mobilare urbanistică : 1.841,15 mp

Procentul de ocupare a terenului varianta mobilare urbanistică : 26 % (P.O.T.)

4.16 - coeficientul de utilizare a terenurilor :

Suprafața desfășurată totală a clădirilor varianta mobilare zona "L" : 5.682,95 mp
(pentru calcul indici urbanistici, fără subsol/demisol garaje)

Coeficientul de utilizare a terenului varianta mobilare : 2,15 (C.U.T.)

Suprafața desfășurată totală a clădirilor zona "LM" : 7.771,90 mp

(pentru calcul indici urbanistici, fără subsol/demisol garaje)

Coeficientul de utilizare a terenului obiectivului varianta mobilare : 1,75 (C.U.T.)

- Numai în situația respectării prevederilor HCL nr. 428/2007, cu privire la numărul locurilor de parcare

Suprafața desfășurată totală a clădirilor varianta mobilare urbanistică : 13.454,85 mp
(pentru calcul indici urbanistici, fără subsol/demisol garaje)

Coeficientul de utilizare al terenului obiectivului varianta mobilare : 1,90 (C.U.T.)

În condițiile respectării tuturor reglementărilor urbanistice, cu privire la zona de amplasament a clădirilor din prezenta documentație, rezultă în varianta de mobilare urbanistică pentru indicatorii urbanistici cumulați valorile:

P.O.T. (procent de ocupare teren) = 26%

C.U.T. (coeficient de ocupare teren) = 1,90

Menționăm că acești indicatori urbanistici sunt rezultați din varianta de mobilare urbană realizată, în conformitate cu metodologia de cadru-conținut, pentru facilitarea înțelegerii propunerilor, precum și pentru determinarea unor capacități de calcul pentru utilități. Valabili rămân indicatorii urbanistici din P.U.Z.-ul aprobat care a stat la baza elaborării prezentului P.U.D.

4.17 - asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri) :

- energie electrică și telecomunicații

Alimentarea cu energie electrică a celor patru clădiri se va realiza de către Societatea Furnizoare de energie electrică la comanda beneficiarului. Acesta va lua măsurile necesare și va impune beneficiarului condiții pentru realizarea bransamentelor. Așa după cum a rezultat din calculul necesității de posturi de transformare, se va asigura zona / locul pentru amplasarea unui post de transformare în cabină cu una / două unități, luând în calcul și momentul realizării investițiilor din zona P.U.D. Aceste lucrări vor fi în concordanță cu avizele de specialitate - de amplasament și de soluție obținute de la furnizor.

Pentru realizarea convorbirilor telefonice , programe TV,NET se vor lua în calcul rețeaua telefoniei mobile GSM și rețelele clasice, în funcție de situația existentă în zonă, de avizele tehnice de la furnizori și de costuri.

- apă și canalizare

A. Alimentarea cu apă a clădirilor studiate prin prezentul P.U.D. s-a propus a se face conform avizului S.C. APA – CANAL 2000 S.A. Pitești, prin care se precizează ca deține în administrare rețele de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvial pe strada Alexandru Kirițescu și strada Nicolae Iorga, conform planului de situație anexat.

În planul coordonator de instalații sunt prezentate rețelele edilitare apă și canalizare existente și propuse pentru clădirile studiate în prezentul P.U.D.

Pentru alimentarea cu apă s-a propus o conducta de apă care să se racordeze la rețeaua existentă pe strada Alexandru Kirițescu, aceasta va trebui să asigure atât consumul menajer al clădirilor, cât și debitul de incendiu pentru hidranții exteriori necesari clădirilor studiate și pentru parcare supraetajată auto cu 170 autoturisme. Conducta de apă se va monta îngropat sub limita de îngheț la – 1,0 m și va intra în cele 4 clădiri prin subsol tehnic și va urca până la ultimul nivel prin casa scării. Din coloana principală, la fiecare nivel se vor monta apometrii pentru fiecare unitate locativă, care se vor racorda la distribuitorul de nivel. Atât apometrii cât și distribuitorul se vor proteja într-o cutie metalică încuiată.

Apa caldă menajeră va fi asigurată de microcentralele de apartament ce se vor amplasa în bucătăriile fiecărei unități locative.

În conformitate cu **NORMATIV PRIVIND SECURITATEA LA INCENDIU A CONSTRUCȚIILOR** partea II-a – **INSTALAȚII DE STINGERE**, Indicativ P 118/2 – 2013 punctul 6 – Instalații cu hidranți de incendiu exterior – se precizează la punctul 6.1.4.C. necesitatea echipării cu hidrant de incendiu exterior pe rețeaua de alimentare cu apă pentru clădirile de locuit colective cu mai mult de 5 niveluri superioare.

B. Canalizare

Apele uzate menajere provenite de la obiectele sanitare, din bucătăriile și băile apartamentelor și grupurilor sanitare din spațiile comerciale vor fi preluate de coloanele de canalizare menajera și conduse la plafonul subsolului, adunate și apoi evacuate la căminul exterior de canalizare menajera care se va racorda la rețeaua de canalizare menajera existentă pe strada Nicolae Iorga.

Apele de ploaie vor fi dirijate de pantele terasei spre recipientii de terasă care vor fi preluate de coloanele canalizării pluviale, coborâte până la plafonul subsolului tehnic adunate și apoi conduse la căminul exterior al canalizării menajere care se va racorda la rețeaua de canalizare pluviale existentă pe strada Nicolae Iorga și care funcționează în regim unitar.

- alimentare cu gaze

Alimentarea cu căldură a noilor consumatori propuși în zona studiată prin prezentul PUD se va face folosind drept combustibil, în principal, gazele naturale.

A. Încălzire

Necesarul de energie termică pentru încălzirea cu corpuri statice s-a estimat în conformitate cu standardele de referință SR 1907/1 și 2 - 1997 și ale Normativului C 107-2005 privind calculul termotehnic al elementelor de construcție ale clădirilor, precum și folosind valori specifice obținute din proiecte tehnice similare.

Detaliile de execuție ale anvelopei și izolațiilor termice se vor defini în condiții de eficiență economică, pentru ca locuințele și celelalte clădiri proiectate să se încadreze în prevederile normativului amintit și, implicit, ale Legii 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor. Prepararea apei calde menajere se va face în sursele termice proprii ale fiecărui obiectiv. Aceasta se poate face instantaneu, prin intermediul unor schimbătoare de căldură cu plăci, sau cu acumulare folosind boilere încorporate în centralele termice murale sau prin boilere independente - care permit stocarea unui volum de apă caldă menajeră evitând astfel variațiile mari ale temperaturii apei, precum și pornirea arzătorului la cel mai mic consum de apă. Soluția se alege în funcție de mărimea obiectivului și de consumul de apă caldă menajera calculat.

B. Preparare hrană

Pentru prepararea hranei, fiecare locuință va fi dotată cu o mașină de gătit tip aragaz, funcționând cu gaze naturale cu un debit instalat de cca 1,0 mc/h / aparat. Se apreciază că locuințele propuse vor fi unifamiliale, deci cu o singură bucătărie pe locuință.

Ca urmare, se consideră o singură mașină de gătit / locuință.

C. Calculul consumului de gaze naturale

Ca urmare a tuturor celor expuse mai sus, se apreciază următoarele consumuri, de gaze naturale, pentru propunerile făcute:

- Locuințe:

- prin prezenta documentație se propune ca fiecare unitate locativa să fie prevăzută cu următorii consumatori de gaze naturale:

- cazan mural, în condensatie, pentru preparare agent termic pentru încălzire și preparare a.c.m., funcționând cu gaze naturale.

- Spații cu altă destinație:

- pentru spațiile cu altă destinație, se consideră un coeficient de consum de gaze naturale de 0,020 mc/h / mp suprafață construită pentru preparare agent termic pentru încălzire

Detalierea soluțiilor pentru asigurarea utilităților se prezintă în memoriile de specialitate anexate.

4.18 - bilanț teritorial, în limita zonei studiate (existent și propus):

Bilanțul teritorial, pentru parcela care a generat P.U.D. (existent și propus în parametrii P.U.Z.) în varianta optimă de ocupare luând în considerare și amplasarea unor locuri de garare și în demisol. **Reiterăm faptul că indicatorii urbanistici dintr-o documentație de urbanism (P.U.Z.) nu pot fi modificați, conform Legii 350/2001 republicată, de o documentație de urbanism de rang inferior (P.U.D.)**

Indicatori urb. :PUD – Construire Clădiri de Locuințe Colective și Spații cu Altă Destinație - Mun. Pitești, str. Al. Kiriteșcu nr.17									
		POT si CUT aprobat Conform P.U.Z. zona L	POT si CUT aprobat Conform P.U.Z. zona L	POT si CUT aprobat conform P.U.Z. zona LM	POT si CUT aprobat conform P.U.Z. zona LM	POT si CUT propus zona L	POT si CUT propus zona L	POT si CUT propus zona LM	POT si CUT propus zona LM
	Destinații	mp	%/nr	mp	%/nr	mp	%/nr	mp	%/nr
St	S. teren care a generat P.U.D.	2.660,36		4.541,64	-	2.660,36	-	4.541,64	-
Ac	S. Construite Cladiri (POT)	931,13	35,00%	2.952,07	65,00%	931,13	35,00%	2.952,07	65,00%
Ad	S. Desfasurate Cladiri (CUT)	5.586,76	2,10	23.616,53	5,20	5.586,76	2,10	18.166,56	4,00

Bilanțul teritorial al studiului Posibilități de Mobilare planșa S 5.

Indicatori urbanistici rezultați din varianta de mobilare urbanistică - Mun. Pitești, str. Al. Kiriteșcu nr.17							
		Propus posibilitati de mobilare Zona "L"	Procent sau Nr.in Zona "L"	Propus posibilitati de mobilare Zona "LM"	Procent sau Nr.in Zona "LM"	Propus posibilitati de mobilare	Propus posibilitati de mobilare
	Destinații	mp	%/nr	mp	%/nr	mp	%/nr
St	Suprafata teren care a generat P.U.D.	2.660,36	-	4.541,64	-	7.202,00	-
Sc	Alei carosabile de incinta	467,30	17,57%	378,54	8,33%	845,84	11,74%
Sp	*Parcaje incinta dalaje eco	376,80	14,16%	926,53	20,40%	1.303,33	18,10%
Sa	Alei pietonale, trotuare	235,15	8,84%	1234,35	27,18%	1469,50	20,40%
Sv	Spatii verzi sau terenuri amenajate	637,50	23,96%	882,62	19,43%	1.520,12	21,11%
Sj	Spatii joaca	124,45	4,68%	53,10	1,17%	177,55	2,47%
PG	Platforma gospodareasca	21,05	0,79%	23,45	0,52%	44,50	0,62%
Ac	Suprafete Construite Cladiri (POT)	798,11	30,00%	1.043,05	22,97%	1.841,16	25,56%
Ad	Suprafete Desfasurate (CUT)	5.682,95	2,14	7.771,90	1,71	13.454,85	1,87
	Verificare	2.660,36	100,00%	4.541,64	100,00%	7202,00	100,00%
	* 1/3 din Sp total este inregistrat la spatii verzi						

5. CONCLUZII

5.1 - consecințele realizării obiectivelor propuse :

Soluția adoptată pentru clădiri intenționează să reformuleze, configurația volumetrică și estetică către o imagine compatibilă statutului de municipiu reședință de județ pentru zona de amplasament, respectând toate condițiile rezultate din documentele și reglementările legislative aflate în vigoare,..

5.2 - măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.-ului :

Planul Urbanistic de Detaliu, însoțit de avizele de specialitate, se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Pitești, iar după aprobare va fi utilizat pentru autorizarea directă a lucrărilor de construcții necesare realizării obiectivelor de investiție propuse.

5.3 - punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției :

Realizarea unor obiective la un nivel de compatibil cu regimul de municipiu, reprezintă o provocare și sperăm că se va ridica și la înălțimea exigențelor locuitorilor municipiului Pitești.

6. ANEXE

6.1 - tema program – verbal

6.2 - materiale grafice în format redus, pentru susținerea unor propuneri

- nu este cazul

Coordonator proiect urbanism,

arh