

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT:

P.U.Z .

INTOCMIRE PUZ PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
SI IMPREJMUIRE TEREN

Beneficiar:

Amplasament: JUD. ARGES, MUNICIPIUL PITESTI

Proiectant: S.C. ARHIAMA PRO DESIGN S.R.L., str. NEGRU
VODA, NR. 30B PITESTI, JUD. ARGES

Proiectant de specialitate : Arh. Urb.

Faza de proiectare : P.U.Z.

Amplasament:
Beneficiar:

Mun. Pitesti, str. Intrarea : BALCESCU, NR. 88, jud. Arges

- MEMORIU TEHNIC -

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Initiator (beneficiar):

cu domiciliul in COMUNA MOSOAIA, STR.
judetul Arges;

Proiectant : S.C. ARHIAMA PRO DESIGN S.R.L. – sef proiect arh.

Specialist cu drept de semnatura R.U.R. – arh.

Amplasament: Terenul studiat cu nr. cad. 89851, este situat in intravilanul municipiului Pitesti, fiind delimitat la :Nord –Lot 1, ,Sud - Drum Acces, Est – Lot 2, Drum,Vest –Drum Acces – Domeniul Public, categoria de folosinta: teren arabil edilitare.Suprafata teren studiat in P.U.Z. – 5437,00 mp.

Denumirea proiectului: – Plan Urbanistic Zonal – “ INTOCMIRE PUZ
PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI IMPREJMUIRE
TEREN”

Data elaborarii: octombrie 2024.

1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal:

Dezvoltarea pietei imobiliare prin solicitarea crescuta pentru imobile locuinte individuale noi, cu un grad sporit de confort, spatioase si finisaje moderne, dar si localizarea terenului in zona pentru locuinte si functiuni complementare, au determinat beneficiarul sa utilizeze terenul pentru parcelarea acestuia in vedrea construirii de imobile individuale , cu regim de inaltime minim P+1E/M; maxim Ds+P+1E/M pana la P+2E (trei niveluri).

Aceasta solicitare se poate rezolva prin elaborarea unui PUZ care sa stabileasca parametrii urbanistici pentru parcelarea terenului in vederea construirii de imobile

Amplasament:
Beneficiar:

Mun. Pitesti, str. Intrarea . BALCESCU, NR. 88, jud. Arges

individuale cu regim de inaltime minim P+1E/M, maxim DS+P+1E/M pana la P+2E (trei niveluri).

Obiectul lucrarii este de a determina conditiile de parcelare a terenului dat, in vederea construirii de imobile locuinte individuale, urmarindu-se respectarea reglementarilor in vigoare si utilizarea cât mai eficienta a calitatilor terenului.

Pentru parcelarea terenului in vederea construirii imobilelor propuse, se impune analizarea si adaptarea noilor cladiri la zona studiata. Prin documentatia prezenta, se vor stabili conditiile tehnice de construire, respectiv reglementarile si rezolvarea acceselor auto si pietonale, a parcajelor, retragerile fata de limitele laterale/posterioare ale parcelelor, conformarea arhitectural – volumetrica, designul spatiilor publice si spatiilor verzi. Documentatia se constituie in suportul legal conform legislatiei in vigoare

2. INCADRAREA IN ZONA:

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:

2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii

Terenul este situat in intravilanul municipiului Pitesti, cu acces carosabil si pietonal din strada Plopilor (pe limita sudica a proprietatii) prin str. Intrarea Nicolae Balcescu .

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999prelungit prin HCL nr. 90/2010 teren situat in UTR nr. 23- LMB+ISb.

Funciunea dominanta a zonei – (locuinte cu regim mic e inaltime).

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investitia se va realiza in baza studiilor topografice si a studiului geotehnic.

2.1.3. Prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior

Reguli de construire conform P.U.Z, aprobat prin H.C.L. nr. 429/2003:

- Teren situat in zona pentru locuinte si functiuni complementare.
- **Funciunea dominanta a zonei** – locuirea;
- **Regim de inaltime in zona: minim P+M MAX. S+P+1E/M;**
- **POT maxim – 55%; CUT maxim – 0,70;**

Folosinta actuala a terenului studiat: teren arabil edilitare.

Conform P.U.G. aprobat, terenul este situat intr-o zona destinata locuirii (zona pentru locuinte cu regim mic de inaltime, institutii si servicii), iar functiunea propusa, respectiv rezidentiala, prin parcelarea terenului in vederea construirii de locuinte individuale cu regim mic de inaltime, se incadreaza in functiunile existente si admise in zona.

3. SITUATIA EXISTENTA:

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie:

Terenul studiat, liber de constructii, are acces auto si pietonal din strada Strada Plopilor prin strada intrarea N. Balcescu

Strada Nicolae Labis, cu care terenul studiat se invecineaza si se propune acces, este o strada cu dublu sens, cu imbracaminte asfaltica si cu o banda rutiera pe sens.

Amplasament:
Beneficiar:

Mun. Pitesti, str. Intrarea . BALCESCU, NR. 88, jud. Arges

Terenul este deservit de infrastructura strazii adiacente (strada intrarea N. Balcescu), de retelele tehnico-edilitare necesare functiunilor propuse, respectiv retele existente de alimentare cu energie electrica, apa, gaze si canalizare menajera.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Terenul studiat are o suprafata de 5437,00 mp si se afla in proprietatea lui , asa cum reiese din Contract de Vanzare-Cumparare, autentificat sub numarul 3080 la data de 21.06. 2016 de catre S.P.N. "DIDEA LEX".

Terenul studiat are o forma dreptunghiulara in plan, cu deschidere la strada Strada Plopilor– limita sudica de proprietate pe aproximativ 32.50m si deschidere la str. intrarea Nicolae Balcescu pe aproximativ 170.00m.

Terenul studiat cu nr. cad. 89851, este situat in intravilanul municipiului Pitesti, fiind delimitat la :

- Nord –Lot 1, Dutan;
- Sud - Drum Acces;
- Est – Lot 2, Drum;
- Vest –Drum Acces – Domeniul Public ,

Categoria de folosinta: teren arabil edilitare.

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

Terenul studiat are categoria de folosinta arabil edilitare.

Terenurile din limita zonei studiate au grade diferite de ocupare (de la terenuri libere de constructii la terenuri cu grad mediu de ocupare), in principal cu functiuni rezidentiale, respectiv locuire in locuinte individuale/anexe.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural – urbanistic:

Zona studiata are in prezent caracter de zona rezidentiala, cu locuinte individuale cu regim de inaltime de la P, P+1E/M pana la P+2E.

3.5. Destinatia cladirilor:

Zona studiata este ocupata de locuinte individuale si anexe cu regim de inaltime P – maxim P+M/1E/2E.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate:

Terenurile din zona studiata sunt terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice si terenuri proprietate publica de interes local (domeniu public – strazi, trotuare).

Terenul studiat se afla integral in proprietate privata, iar investitia propusa nu implica schimbari in tipul de regim juridic al terenurilor din zona.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:

In urma cercetarilor de teren, a analizelor de laborator si birou efectuate, se desprind urmatoarele concluzii:

✓ amplasamentul cercetat este situat in partea vestica a municipiului Pitesti, pe strada Nicolae Labis, nr 88;

Amplasament:

Mun. Pitesti, str. Intrarea . BALCESCU, NR. 88, jud. Arges

Beneficiar:

✓ din punct de vedere morfologic, amplasamentul este relativ plan;
 ✓ zona studiata se gaseste in cadrul unitatii geologice Podisul Getic, in zona terasei superioare de pe partea dreapta a Raului Arges.

Pentru identificarea succesiunii stratigrafice a terenului în zona amplasamentului au fost executate doua foraje care au pus în evidență următoarea succesiune a straturilor:

Forajul nr. 1

0,00 - 0,30 m- Sol vegetal
 0,30 - 0,60 m- Praf argilos, cafeniu
 0,60 - 1,90 m- Argilă cafenie, plastic vârtoasă, cu proprietăți contractile
 1,90 - 2,60 m- Argilă nisipoasă, cafenie, plastic vârtoasă
 2,60 - 5,00 m- Nisip cu pietriș slab argilos

Forajul nr. 2

0,00 - 0,30 m- Sol vegetal
 0,30 - 0,60 m- Praf argilos, cafeniu
 0,60 - 2,00 m- Argilă cafenie, plastic vârtoasă, cu proprietăți contractile
 2,00 - 2,40 m- Argilă nisipoasă, cafenie, plastic vârtoasă
 2,40 - 5,00 m- Nisip cu pietriș slab argilos

Stratul de bază (de fundament) conform unor studii anterioare în zonă este alcătuit din argilă prăfoasă, plastic vârtoasă, cu aspect marnos, cu intercalații nisipoase, strat care se află la adâncimea de cca 6,00 ÷ 7,00 m.

Din punct de vedere al riscului geotehnic acest teren se încadrează, conform NP 074 / 2014, la categoria terenurilor dificile de fundare.

Factori avuți în vedere	Categorie	Punctaj
Condițiile de teren	Terenuri dificile	6
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Redusă	2
Risc seismic	ag = 0,25 g; Tc = 0,70 sec.	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Risc geotehnic	Moderat	13

Conform tabelului de mai sus amplasamentul se încadrează la categoria geotehnică 2 în funcție de riscul geotehnic („risc geotehnic moderat”).

Nivelul hidrostatic al apei subterane nu a fost interceptat până la adâncimea investigată, însă apa poate să apară sub formă de infiltrații în perioadele bogate în precipitații.

Apa de suprafață provenită din precipitații are posibilități de acumulare și stagnare în perioadele cu precipitații atmosferice abundente

În baza datelor obținute în urma investigațiilor putem concluziona că perimetrul propus studiului este corespunzător din punct de vedere geotehnic.

Analizând rezultatele obținute în urma investigațiilor geotehnice de teren și laborator putem concluziona următoarele:

Amplasament:

Mun. Pitesti, str. Intrarea . BALCESCU, NR. 88, jud. Arges

Beneficiar:

-
- Amplasamentul propus studiului de către beneficiar este corespunzător din punct de vedere geotehnic sistemul constructiv fiind stabilit prin tema de proiectare.
 - Adâncimea minimă de fundare, conform normativului NP126 / 2010 privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari, este de -2,00 m de la cota terenului amenajat dar nu mai puțin de -1,50 m de la cota terenului natural.
 - Terenul de fundare va fi argilă cafenie, plastic vârtoasă.
 - Calculul terenului de fundare în cazul unor construcții obișnuite (clasa de importanță III) când fundațiile transmit încărcări orizontale importante se face în cazul fundării directe în conformitate cu prevederile STAS 3300 / 2 - 85 pe baza presiunii convenționale, presiune corespunzătoare unei adâncimi de fundare $D_f = 2,00$ m și o lățime $B = 1,00$ m.
 - Presiunea convențională de calcul în cazul terenului de fundare precizat mai sus este $P_{conv} = 260$ KPa (conform STAS 3300 / 2 - 85, anexa B).

**Măsurile constructive în cazul fundării la adâncimea minimă indicată
conform normativului NP126 / 2010**

În cazul fundării la adâncimea minimă indicată la punctul 4.12. (normativul NP126 / 2010) și pentru construcții fără condiții speciale de exploatare, pentru prevenirea degradărilor sunt suficiente de regulă următoarele măsuri:

a) Secționarea clădirii și fundației în tronsoane de maximum 30 m, prin rosturi de tasare.

b) Conductele purtătoare de apă ce intră și ies din clădiri vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor.

Este indicat ca în interiorul clădirilor, conductele să fie montate aparent, în subsol, respectiv în primul nivel în cazul construcțiilor fără subsol, astfel încât să fie accesibile pentru controlul ce trebuie efectuat periodic și eventualele reparații ce trebuiesc efectuate imediat ce se depistează neetanșeitățile lor.

c) Se recomandă realizarea de trotuare etanșe în jurul clădirilor; trotuarul din jurul construcției, care va avea lățimea minimă de 1,00 m se va așeza pe un strat de pământ stabilizat, în grosime de 20 cm, prevăzut cu pantă de 5% spre exterior. El trebuie să fie etanș, putând fi confecționat din asfalt turnat sau din dale, din piatră sau beton, rostuite cu mortar de ciment sau mastic bituminos. Etanșeitățile în timp necesită o bună compactare a stratului de pământ stabilizat, conform prevederilor de la pct.5.5.

d) Evacuarea apelor superficiale și amenajarea suprafeței terenului înconjurător cu pante de scurgere spre exterior.

Evacuarea apelor de pe acoperiș trebuie făcută prin burlane la rigole impermeabile, special prevăzute în acest scop, cu deșeu asigurate și preferabil direct în rețeaua de canalizare.

Prin măsurile de sistematizare verticală trebuie să se evite stagnarea apelor superficiale la distanțe mai mici de 10 m în jurul fiecărei construcții.

e) Se recomandă evitarea plantării sau menținerii de arbori ornamentali, pomi fructiferi, arbuști sau plante perene în apropierea construcțiilor, cu un spațiu între clădire și copac de cca $3 \div 5$ m în funcție de importanța construcției, natura arborilor și potențialul de contracție - umflare al terenului.

f) Anexele clădirilor (scări, terase, etc.) vor fi fundare de regulă la aceeași adâncime cu construcțiile respective, pentru a se evita degradarea lor datorită tasărilor

Amplasament:

Mun. Pitestî, str. Intrarea . BALCESCU, NR. 88, jud. Arges

Beneficiar:

DANESCU VASILE

sau umflărilor diferite de la un punct la altul.

În funcție de tendințele și posibilitățile de deformare a terenului prin contracție sau umflare, se va studia fie legarea rigidă a anexelor de construcții, fie separarea lor completă și tratarea independentă.

**Măsuri privind organizarea și execuția lucrărilor de fundații pe
pământuri cu umflări și contracții mari conform normativului
NP126 / 2010, pct.6.**

Înainte de începerea săpăturilor pentru fundații, este absolut necesar ca suprafața terenului să fie curățată și nivelată, cu pante de scurgere spre exterior, spre a nu se permite stagnarea apelor din precipitații și scurgerea lor în săpăturile pentru fundații aceste lucrări se vor prevedea în proiect, ca lucrări de bază.

Toate lucrările ciclului zero se vor efectua pe tronsoane, fără întreruperi și în timp cât mai scurt, pentru a se evita variațiile importante de umiditate a pământului activ în timp execuției.

Ultimul strat de pământ, de circa 30 cm grosime, din săpătura pentru fundație trebuie excavat pe porțiuni eșalonate în timp – pe măsura posibilităților de execuție a fundațiilor în ziua respectivă - și imediat înainte de turnarea betonului în fundație, pentru a se evita defectele negative cauzate de variațiile de umiditate.

În cazul în care nivelul de fundare al construcției se află în zone de variație sezonieră a umidității pământului, executantul este obligat să solicite prezența proiectantului înainte de începerea turnării betonului în fundații, pentru a verifica măsura în care ipotezele luate în considerare la proiectare corespund cu situația reală de pe teren.

Dacă totuși se produc crăpături pe suprafața terenului de la cota de fundare, înainte de turnarea betonului se va proceda la matarea lor, fie cu lapte de ciment (dacă crăpăturile sunt mici) fie cu pământ stabilizat (realizat conform pct.6.) și apoi la compactarea suprafeței de fundare (conform pct.5.) precedată de o ușoară stropire a pământului, pentru a se realiza umiditatea optimă de echilibru.

Aceste operații necesită multă atenție și trebuie urmate imediat de turnarea betonului în fundație.

Măsurile prescrise la acest punct se vor aplica și înainte de realizarea umpluturilor sub pardoseli (pct.5.).

Umpluturile sub pardoseli se vor executa fie din pământuri lipsite de potențial de contracție - umflare – dacă se dispune de un astfel de material în zonă – fie din P.U.C.M. stabilizate (conform pct.6.); în toate cazurile, umpluturile vor fi bine compactate, în straturi de 15 ÷ 20 cm grosime, fiind interzisă utilizarea în acest scop a materialelor drenante.

Soluția de realizare a umpluturilor va fi, în mod obligatoriu menționată în proiectul de execuție.

Pentru controlul realizării umpluturilor de orice fel, se va proceda conform STAS 1913 / 13 - 83, aceste lucrări fiind prevăzute în proiect ca lucrări de bază.

6.6. Stabilizarea P.U.C.M. folosit la umpluturi, care se realizează în scopul de a se reduce umflarea relativă a pământului sub limita care-l face insensibil la variațiile de umiditate, se poate efectua fie prin metode chimice, fie prin degresare cu nisip.

Pentru stabilizarea prin metode chimice, se recomandă utilizarea prafului de var

Amplasament:

Mun. Pitesti, str. Intrarea . BALCESCU, NR. 88, jud. Arges

Beneficiar:

nestins, în proporție de $3 \div 6\%$ (din greutatea pământului uscat), procentul stabilindu-se prin încercări, fiind în funcție de natura și umiditatea naturală a pământului activ respectiv, stabilizarea prin degresare cu nisip necesită un procent de $20 \div 40\%$ nisip grăunțos care de asemenea se stabilește prin încercări.

Încercările pentru stabilirea proporțiilor optime de praf de var nestins sau de nisip grăunțos constau din efectuarea în laborator a unor amestecuri de probă cu P.U.C.M. ce urmează a fi stabilizat, cărora li se determină capacitatea de variație a volumului conform celor arătate la pct.3.2. Pe baza acestor încercări de laborator, proiectantul va stabili valorile umidității optime, w_{opt} , și a densității în stare uscată, necesare a fi realizate de executant pe șantier, menționând aceste valori în proiect, împreună cu procente de var nestins, respectiv de nisip grăunțos.

Operația propriu-zisă de stabilizare a P.U.C.M. constă din amestecarea cât mai omogenă a pământului respectiv cu praful de var nestins sau cu nisipul grăunțos, în proporțiile și la umiditățile rezultate din încercări, și prescrise de proiectant. Punerea în operă a pământurilor stabilizate se face în straturi orizontale de $15 \div 20$ cm grosime în stare afânată, bine compactate conform prevederilor de la pct.5.

În toate cazurile, pentru asigurarea calității lucrărilor, toate operațiunile trebuie realizate într-un timp cât mai scurt, inclusiv compactarea pământului stabilizat pus în operă, pentru ca umiditatea materialului să nu se modifice cu mai mult de $+2\%$ față de umiditatea prescrisă în proiect.

- La proiectare și execuție vor fi respectate prevederile normativului în vigoare NP126 / 2010 privind fundarea și executarea construcțiilor în terenuri cu umflări și contracții mari.

- În jurul elevațiilor vor fi construite trotuare etanșe elevațiilor de minim 1,00 m lățime având o pantă de cca 5% spre exterior.

- Se vor lua măsuri contra diferențelor de tasare ce pot apare în timp prin prevederea unor centuri armate la partea superioară a fundațiilor capabile să preia eventualele tasări diferențiate.

- Se va acorda o atenție deosebită proiectării și executării rețelelor subterane (apă, canalizare) având în vedere că orice pierdere de apă poate influența negativ comportarea terenului de fundare. Conductele și canalele vor fi proiectate pe linia de cea mai mare pantă.

- Se va prevedea un sistem de preluare și drenare la canalizare a apelor de suprafață provenite din precipitații și din infiltrații astfel încât acestea să nu poată pătrunde în zona perimetrului constructibil afectând negativ comportarea terenului și implicit stabilitatea viitoarei construcții.

- Se vor prevedea lucrări adecvate de sistematizare verticală în jurul viitoarei construcții astfel încât apa de suprafață să nu pătrundă la talpa fundațiilor având în vedere faptul că morfometria amplasamentului favorizează acest lucru influențând negativ comportarea terenului de sub fundații.

- Săpăturile vor fi sprijinite corespunzător astfel încât să nu se creeze dezechilibre locale ale terenului acestea având consecințe asupra stabilității viitoarelor construcții.

- Nu se vor executa decapări fără sprijiniri.

- Vor fi respectate prevederile normativului NP 120 / 2006 privind cerințele de proiectare și execuție a excavațiilor.

- Preluarea apelor (dacă există) se va face prin lucrări specifice: epuismențe, drenuri, etc., în afara perimetrului constructibil.

Amplasament:

Mun. Pitești, str. Intrarea . BALCESCU, NR. 88, jud. Arges

Beneficiar:

- Nu se vor depozita materiale de construcție sau pământ în apropierea săpăturilor pentru a nu deranja echilibrul natural al terenului.
- Conform normativului Ts / 1995 pentru săpături terenul va fi încadrat la categoria „terenurilor tari” – argila.
- La proiectare va fi avută în vedere existența gospodăriilor subterane (conducte, canale, cabluri, etc.).
- Având în vedere caracterul punctiform al investigațiilor de teren, lipsa temei definitive de proiectare menționăm că se pot întâlni în cadrul săpăturilor pentru fundații situații diferite de cele menționate în studiu. În acest caz se vor lua măsuri în consecință în funcție de situația din teren de către geotehnician, structurist și constructor.
- Înaintea turnării betoanelor în fundații va fi chemat geotehnicianul pentru verificarea terenului de fundare.

3.8. Adancimea apei subterane:

Nivelul hidrostatic al apei subterane nu a fost interceptat până la adâncimea investigată, însă apa poate să apară sub formă de infiltrații în perioadele bogate în precipitații.

Apa de suprafață provenită din precipitații are posibilități de acumulare și stagnare în perioadele cu precipitații atmosferice abundente.

3.9. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare):

În vecinătatea terenului studiat, regimul de înălțime variaza de la un minim P (locuințe individuale și anexe) la un maxim $P+1E+M/2E$.

Imobilele cu funcțiunea rezidențială – locuințe individuale au un regim de înălțime variabil, de la P(anexe) la maxim $P+1E+M/2E$. Majoritatea sunt construite recent, după anul 2000, au o structură durabilă, din zidărie portantă și sunt în stare bună.

Regimul de construire specific zonei este reprezentat atât de imobile cuplate, cât și de imobile construite în regim izolat.

3.10. Echiparea existentă:

Zona are asigurată în infrastructura rețele edilitare urbane de alimentare cu apă, canalizare, electricitate, gaze și telecomunicații.

4. REGLEMENTARI:

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema – program

Soluția urbanistică a fost elaborată pentru parcelarea terenului în vederea amplasării unor imobile locuințe individuale cu regim de înălțime de la min. $P+1E/M$ până la max, $DS+P+1E/M$ până la $P+2E$, (trei niveluri supraterane) adaptate contextului urbanistic, dar și amenajări auxiliare (accese carosabile și pietonale, locuri de parcare, platforme de gunoi, spații verzi).

Prevederi P.U.Z. propuse:

Funcțiunea propusă – rezidențială;

Amplasament:
Beneficiar:

Mun. Pitesti, str. Intrarea . BALCESCU, NR. 88, jud. Arges

Se propune parcelarea terenului 12 loturi in vederea construirii de locuinte individuale, cu suprafete cuprinse intre 380.00mp-495.00mp, cu o deschidere de cca. 14,00 m si un lot in vederea largirii strazilor Plopilor si Intrarea N. Balcescu.

Regimul de inaltime propus este de la min. P+1E/M pana la max,DS+P+1E/M pana la P+2E, (trei niveluri supraterane) si se va construi in regim individual.

Se propune largirea drumurilor prin cedarea unei portiuni din teren in suprafata totala de aproximativ 474,00mp, repartizata pe cele doua laturi invecinate cu strazile Plopilor si str. Intrarea N. Balcescu pentru crearea platformei drumurilor de L=9.00 m, dar si zona pentru intoarcere autospeciala pompieri.

- **Retragerea minima fata de aliniament:**
 - 5.00 m de la limita de proprietate cu strada intrarea Nicolae Labis;
 - 3.00 m de la limita de proprietate cu strada Plopilor.
- **Retrageri minime fata de limitele laterale:**
 - 3.00 m.
- **Retrageri minime fata de limita posterioara (str. cu nr. Cad. 102806):**
 - 3.00 m.
- **Circulatii si accese** – accesul auto se va realiza din strada Plopilor prin strada intrarea Nicolae Balcescu.
- **Spatii verzi** - o suprafata de min. 30% spatii verz in cadrul fiecarui lot.
- **Echipare tehnico – edilitara** – asigurarea echiparii cu retele tehnico – edilitare se va face prin racordarea la retelele urbane de utilitati edilitare existente in zona (alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa si canalizare menajera).
- **Structura constructiva** – obiectivele de investitie propuse vor avea structura din zidarie portanta cu stalpi, grinzi, centuri si plansee din B.A. si fundatii continue, iar compartimentarile interioare din zidarie. S-au prevazut acoperiri cu sarpante termo si hidroizolate. Tamplaria propusa va fi din PVC cu geam termopan.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Din punct de vedere functional, propunerea urmareste pastrarea caracterului zonei, respectiv locuirea.

Solutia urbanistica propune parcelarea terenului in vederea amplasarii unor imobile astfel:

- retragere minima fata de limita posterioara = 3.00 m;
- retragere minima fata de limitele laterale = 3.00 m;
- retragere minima fata de aliniament: de la str. Intrarea N. Balcescu- 5.00 m; 3.00 m de la limita de proprietate cu strada Plopilor.

4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata

Funciunea propusa – rezidentiala (locuinte individuale).

Suprafata construita propusa	2174,80
Suprafata desfasurata propusa	4567,08

Regimul de inaltime propus este minim P+1E,max. DS+P+1E/M pana la P+2E (trei niveluri supraterane) .

Amplasament:

Mun. Pitesti, str. Intrarea . BALCESCU, NR. 88, jud. Arges

Beneficiar:

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor propuse**Distante fata de constructiile existente:**

Fata de imobilele invecinate existente, constructiile propuse vor pastra urmatoarele distante cuprinse intre 10.00m-30.00m.

Accese pietonale si auto

Accesul auto si pietonal la teren se realizeaza direct din strada Strada Plopilor prin strada intrarea N. Balcescu

Accesul auto la locurile de parcare se realizeaza astfel:

- din strada Strada Plopilor pentru lotul adiacent acesteia si din strada intrarea N. Balcescu pentru celelalte loturi .
- pentru imobilele propuse, au fost prevazute cate 2 locuri de parcare pe platforme betonate la nivelul solului pentru fiecare imobil.

Accesul pietonal se va realiza din strada Strada intrarea N. Balcescu.

In interiorul fiecarei parcele se vor asigura alei pietonale si platforma de gunoi.

Accese pentru utilaje de stingere a incendiilor

Accesul utilajelor de stingere a eventualelor incendii se poate realiza din strada Plopilor prin strada intrarea N. Balcescu, dar si zona pentru intoarcere autospeciala pompieri.

4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Integrarea si amenajarea imobilelor propuse si armonizarea cu cele existente se vor realiza prin materialele de finisaj propuse.

Cladirile vor avea o arhitectura specifica zonei, pentru a crea un ansamblu stradal unitar. Finisajele exterioare (materiale si culori) se vor armoniza cu cele existente in zona. Imprejmuirile vor avea inaltimi de minim 1.80m pentru asigurarea protectiei proprietatii. Imprejmuirile spre aliniament vor fi de preferinta transparente, iar cele pe limitele laterale si posterioare a cladirilor vor fi de preferinta opace.

4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente

Nu este cazul, pentru ca terenul studiat este in prezent liber de constructii.

4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Asigurarea acceselor carosabile si pietonale pentru toate constructiile la reseaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare, conformare si autorizare a acestora.

Se propun accese carosabile si pietonale din strada Strada intrarea N. Balcescu cat si din strada Plopilor.

4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Amplasarea imobilelor propuse in teren si amenajarea peisagistica s-a realizat in functie de forma terenului, pozitia acestuia fata de strazile invecinate si de accesul la teren.

Amplasament:
Beneficiar:

Mun. Pitesti, str. Intrarea . BALCESCU, NR. 88, jud. Arges

4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Zona tratată în prezentul Plan Urbanistic Zonal nu este în raza de protecție a vreunei clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică, în sit-uri Natura 2000 și nu este afectat de rețele tehnico – edilitare.

În concluzie, nu se impun conditii speciale de protectie.

4.10. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz)

Prin functiunile propuse, în cadrul obiectivelor propuse nu se desfasoara activitati productive sau potential poluante; prin urmare, nu se impun solutii pentru reabilitarea ecologica sau diminuarea poluarii.

Din activitatile propuse, rezulta deseuri menajere, care vor fi colectate selectiv și stocate în europubele, care se vor amplasa pe platformele gospodaresti propuse în imediata vecinatate a acceselor auto. Deseurile menajere vor fi preluate de societatea de salubritate care deservește municipiul Pitesti, în baza unui contract de prestari servicii.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinatatea amplasamentului (dupa caz)

Nu este cazul.

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi;

În prezent, pe terenul studiat nu exista spatii verzi amenajate.

Pe parcelele rezultate, se vor amenaja spatii verzi și plantate la sol pe o suprafața de, respectiv un procent de min. 30 % din suprafața fiecăreia.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Topografia terenului nu necesita lucrari speciale de sistematizare, nefiind necesare interventii speciale.

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Terenul pe care se vor construi imobilele are o topografie plana și nu necesita lucrari speciale de amenajare sau sistematizare verticala.

4.15. Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Alinierea constructiilor

Retragerea minima fata de aliniament:

- 3.00 m de la limita de proprietate cu strada Plopilor
- 5.00 m de la limita cu strada intrarea N.Balcescu.

Inaltimea constructiilor

Regim maxim de inaltime propus: min.P+1E/M,maxim DS+P+1E/M pana la P+2E(trei niveluri supraterane)

H. maxim coama = 10.50 m

Procentul de ocupare a terenurilor

Terenul studiat va avea un procent de utilizare maxim de 40%.

Amplasament:
Beneficiar:

Mun. Pitesti, str. Intrarea . BALCESCU, NR. 88, jud. Arges

4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

Terenul studiat va avea un coeficient de utilizare maxim de 0,84.

4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va face prin bransament propriu din reseaua stradala a municipiului (existenta in zona). La limita proprietatilor, se va monta un camin cu vane de inchidere si aparat de contorizare a consumurilor.

Canalizare

Canalizarea menajera se va face prin racordare la reseaua existenta in zona. Evacuarea apelor pluviale si a celor rezultate din sistemul de drenare se va face prin canale colectoare la canalizarea pluviala existenta.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivelor propuse se va face din reseaua publica; aceasta se va realiza printr-un bransament in cablu subteran din cupru CYABY din reseaua de joasa tensiune existenta in zona. Furnizorul energiei electrice, va stabili in etapele superioare de proiectare solutia definitivă pentru alimentarea cu energie electrică a imobilului.

Telecomunicatii

In functie de necesitatile functionale ale beneficiarului, asigurarea telefoniei si instalatiilor speciale (cablu, internet etc) se va face de firme specializate care deservesc zona respectiva.

Alimentarea cu caldura

Spatiile nou create vor fi incalzite cu centrale termice proprii pe gaze (pentru preparare apa calda menajera si incalzire), care vor fi amplasate in spatii special amenajate.

Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea se va face prin racord la reseaua existenta in zona.

Gospodaria comunală

Deseurile si resturile menajere se vor colecta in pubele tip, care se vor amplasa pe o platforma gospodareasca, propusa spre amenajare in imediata vecinatate a accesului auto; vor fi prevazute europubele pentru depozitarea deseurilor menajere, cu sortarea deseurilor pe tipuri, in vederea colectarii selective.

Deseurile rezultate se vor colecta selectiv si vor fi ridicate de firma de salubritate care deserveste municipiul Pitesti (cu care se va incheia contract de prestari servicii) odata la 3 zile.

4.18. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

Amplasament:

Mun. Pitesti, str. Intrarea . BALCESCU, NR. 88, jud. Arges

Beneficiar:

BILANT TERITORIAL					
Nr crt	ZONA FUNCTIONALA	SUPRAFATA, mp		PROCENT, %	
		Existent	Propus	Existent	Propus
1	SUPRAFATA TEREN	5437,00	-	-	-
2	Suprafata construita	-	2174,80	-	40.00%
3	Suprafata desfasurata	-	4567,08	-	-
4	SPATII VERZI amenajate la sol	-	2302.20	-	42.34%
5	CIRCULATII	-	960,00	-	17.66%
P.O.T. propus				40%	
C.U.T. propus				0,84	

5. CONCLUZII:

5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Categoria de folosinta actuala a terenului studiat este teren arabil edilitar, liber de constructii, teren propus pentru parcelare, cu functiunea rezidentiala in vederea construirii de locuinte individuale.

Prin urmare, solutia urbanistica adoptata se inscrie in prevederile P.U.G. aprobat prin H.C.L. 113/1999, iar realizarea investitiei propuse creeaza noi spatii pentru locuit moderne intr-o zona a municipiului Pitesti, aflata in plina dezvoltare urbanistica.

5.2. Masuri ce decurg in continuarea P.U.Z. – ului

Dupa avizarea P.U.Z. prin H.C.L. a municipiului Pitesti, propunerile din cadrul P.U.Z. vor sta la baza urmatoarelor faze de proiectare (D.T.A.C. si Pth).

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei

Prezentul plan urbanistic Zonal parcelarea terenului in vederea construirii unor imobile individuale cu functiune rezidentiala, cu regim de inaltime min. P+1E/M, maxim DS+P+1E/M, P+2E (trei niveluri supraterane); aceasta analiza s-a realizat din punct de vedere functional, economic, spatial, tehnic si juridic, stabilind reglementarile functiunii propuse pentru amplasament, relatiile cu vecinatatile, indicii de ocupare si regimul de inaltime. Din punct de vedere functional, propunerea urmareste dezvoltarea unor functiuni care sa pastreze caracterul zonei – subzona pentru locuinte cu regim mic de inaltime.

Parcelarea propusa nu pune probleme de mediu, cadru national sau reabilitare ecologica.

Aceste categorii de interventie sustin modernizarea programului de dezvoltare urbanistica a zonei prin mobilarea imobile locuinte, creand accente volumetrice si arhitecturale cu caracter deosebit pentru sistematizarea si modernizarea pozitiei amplasamentului studiat.



Intocmit

Arh. Urb.

