

-Memoriu de prezentare-
Intocmirea Plan Urbanistic Zonal in vederea construirii:
Imobil cu spatii comerciale, servicii medicale, locuinte
colective, parcare aferente, imprejurimi si organizare
de santier.

-Plan Urbanistic Zonal-

Calea Craiovei, nr. 34, mun. Pitesti, judetul Arges;

CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2. OBIECTUL LUCRARI
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. EVOLUTIA ZONEI
- 2.2. INCADRARE IN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULATIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPARE EDILITARA
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE PUG
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERRITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.7. PROTECTIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE

Memoriu de prezentare.

1. Introducere:

1.1 Data de recunoastere a documentatie.

DENUMIREA PROIECTULUI:	Elaborare P.U.Z. in vederea construirii: Construire imobil cu spatii comerciale, servicii medicale, locuinte colective, parcuri aferente, imprejurire si organizare de santier.
ADRESA OBIECTIVULUI:	Calea Craiovei, nr. 34, mun. Pitesti, judetul Arges;
FAZA DE PROIECTARE:	PUZ ;
PROIECTANT:	S.C. A-90 S.R.L. ;
BENEFICIAR:	S.C. FERPAS BEL CAS S.R.L.;
DATA:	03/2023;
URBANISM SI ARHITECTURA:	Arh. Urb. Arh

1.2 Obiectivul lucrarii.

Solicitari ale temei-program:

Obiectul lucrarii consta in construirea unui imobil cu functiuni mixte, pe terenul aflat in proprietatea privata a firmei S.C. FERPAS BEL CAS S.R.L, conform actului de vanzare cumparare autentificat sub nr. 1051/12.04.2006, la biroul Notarial Public Asociati Cirstoiu Marin si Cirstoiu Valerica.

Realizarea investitiei este conditionata de elaborarea si aprobarea unui plan urbanistic zonal prin care se vor stabili reglementari cu privire la: regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, procentul de utilizare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, retragerile cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele existente.

Din punct de vedere functional, zona studiata are un caracter central si cuprinde in teritoriul sau functiuni mixte: predominante fiind serviciile, comerțul ,activitățile de birouri si locuirea (atat individuală, cat si colectiva). Cladirea propusa nu va afecta sau agresa in nici un fel zona monumentului Biserica Armeneasca Sf. Ioan Botezatorul.

Terenul ce urmeaza a fi reglementat prin P.U.Z. se afla intre doua zone definite ale centrului Municipiului Pitesti – zona a cladirilor cu functiuni de servicii/comerciale si locuirea colectiva. Astfel este necesara o interventie de racordare a acestor regimuri pentru o percepere coerenta a fondului construit de-a lungul Caili Craiovei.

Investitia propusa urmareste integrare in caracterul zonei prin realizarea unei cladiri de mixte (servicii si locuinte colective), pentru obtinerea unei armonii in utilizarea spatiului urban asigurandu-se o conectivitate urbana sporita la nivelul zonei.

Cladirea nou propusa va completa frontul construit al Caili Craiovei, imobilul ampasanudu-se intre doua cladiri existente, rezultand un front continuu. (precum o plomba)

La nivelul subsolului se vor amenaja spatiile tehnice si adapostul civil.

La nivelul demisolului si la nivelul terenului se vor amenaja locuri de parcare. Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se

P.U.Z. pentru Construire imobil cu spatii comerciale, servicii medicale, locuinte colective, parcuri aferente, imprejurare si organizare de santier.

vor asigura în conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (indicativ P132-93) și Anexa nr.5 a Regulamentului General de Urbanism, precum și a H.C.L., nr. 428/2007 privind măsurile referitoare la asigurarea locurilor de parcare pentru construcțiile autorizate, pe raza administrativ-teritorială a municipiului Pitești, calculat si reprezentat mai sus.

Vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu dizabilități locomotorii, configurate și semnalizate corespunzător.

Tot la nivelul demisolului in partea frontala a cladirii se vor amenaja spatii comerciale.

La nivelul parterului se vor amenaja spatii comerciale.

In restul etajelor 1,2,3,4,5 si 6 se propun un total de 19 (apartamente).

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:

1.3 Surse documentare.

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ:

Documentații de urbanism și amenajarea teritoriului superioare Planului urbanistic zonal: Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L.nr. 113/1999 si Plan Urbanistic zonal prin H.C.L. nr. 53/1999.

Legea 10 / 1995 privind calitatea în construcții cu toate completările, modificările si adaugirile ulterioare;

Legea 18 / 1991 a fondului funciar cu completările ulterioare (Legea 247 / 2005).

Legea 50/1991 – Lege privind autorizarea si executarea lucrarilor de constructii ;

O.U. nr.214/2008 –Ordonanta de urgenta pentru modificarea si completarea Legii 50/1991;

Legea gazelor nr. 351 / 2004

Legea 372 / 2005 privind performanța energetică a clădirilor

HG 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism

HG 622 / 2004 privind stabilirea condițiilor de introducere pe piață a produselor pentru construcții

HG 796 / 2005 pentru modificarea HG 622 / 2004

Normativul C 107-2005 privind calculul termotehnic al elementelor de construcție ale clădirilor.- MO 1124 bis / 13.12.2005

Normativul I 9-2015 pentru proiectarea, executarea și exploatarea instalațiilor sanitare aferente clădirilor

Normativul I 13 – 2015 pentru proiectarea, executarea și exploatarea instalațiilor de încălzire centrală

Normativul I 31 – 1999 pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentară cu gaze petroliere lichefiate (GPL)

Normativul P 118 – 1999 de siguranță la foc a construcțiilor

Normativul C 300 - 1994 de prevenire și stingere a incendiilor pe durata executării lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora

Normele tehnice NT-PPE-89/2018 pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale

Prescripția tehnică ISCIR PT A1 – 2010 - Cerințe tehnice privind utilizarea aparatelor consumatoare de combustibili gazoși.

SR 8591 – 1997 Amplasarea in localități a rețelelor edilitare subterane executate în sapatura

P.U.Z. pentru Construire imobil cu spatii comerciale, servicii medicale, locuinte colective, parcuri aferente, imprejurare si organizare de santier.

Ord.9/N/15.03.1993-MLPAT- Regulament privind protectia si igiena muncii in constructii;

OMS 1957/1995 – Norme de medicina muncii

Legea 319/2006- Legea securitatii si sanatatii in munca ;

H.G. nr. 1425/2006 – privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor Legii securitatii si sanatatii in munca, nr.319/2006 ;

Legea 307/2006- Legea privind apararea impotriva incendiilor ;

H.G. nr. 1739/2006 – pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajari care se supun avizarii si/sau autorizarii privind securitatea la incendiu ;

Studiile de fundamentare, documentatiile si actele administrative care au stat la baza intocmirii documentatie:

Tema de proiectare data de Beneficiar,

Ridicare topografica, intocmit de ing. Dragne Alexandru

Studiul geotehnic, intocmit de OMEGA PROIECT CONSTRUCT SRL prin ing. Marian Gabriel-Emilian.

Certificatul de urbanism nr. 447/ 07.04.2023.

2. Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice:

2.1 Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei:

Din punct de vedere administrativ, terenul cu destinatia curti constructii este situat in intravilanul localitatii Pitesti, teren liber conform cadastru nr. 95850. Terenul este amplasat la limita zonei centrale a municipiului Pitesti.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii:

Zona este una aglomerata, aceasta fiind din cauza zone centrale, a serviciilor, a locuirii si a arterei principale de circulatie, strada ce leaga cele doua intrari principale ale municipiului Pitesti.

Potențial de dezvoltare :

Vecinatatea si infrastructura favorizeaza activitatile propuse servicii si locuire.

2.2 Incadrarea in localitate.

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii;

Terenul studiat are o suprafata de 1125mp (1131mp din acte) si se afla in intravilanul municipiului Pitesti.

Amplasamentul este situat in zona centrala a mun. Pitesti, invecinat cu Administratia Judeteană a Finantelor Arges, Agentia regionala de Mediu Arges, parcul Republicii, Biserica SF Ioan Botezatorul, sedii cu servicii bancare si locuinte colective si individuale.

Terenul este situat pe Calea Craiovei, nr. 34.

Acesta este delimitat de urmatoarele vecinatati :

--LA Nord Est : Calea Craiovei,

--LA Nord Vest : proprietate privata : _____ si Nr. Cad : 95753,

--LA Sud Vest : proprietate privata

--LA Sud Est : proprietate privata :

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.:

Terenul este accesibil din Calea Craiovei, nr. 34. In zona se regasesc toate retelele edilitare ale mun. Pitesti.

2.3 Elemente ale cadrului natural.

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale:

Zona seismica:

Conform hartilor de zonare seismica (P100-1/2013) , amplasamentul este situat intr-o zona care corespunde unei acceleratii la nivelul terenului de $a_g=0,25g$, cu o perioada de colt a spectrului seismic de raspuns $T_c=0,7s$.

Zona se risc:

Conform lege575/2001-lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national -Sectiunea a V-a – Zone de risc natural - in cele ce urmeaza se prezinta incadrarea amplasamentului in zone de risc natural.

Din punct de vedere al intensitatii seismice, exprimata in grade, definite conform scarii MSK, amplasamentului investigat ii corespunde o intensitate seismica de 7.1grade, avand o perioada de revenire de 50 de ani.

Amplasamentul studiat prezinta o topografi uniforma, fara diferente semnificative de nivel de natura sa produca fenomene de instabilitate locala.

Geomorfologie:

Din punct de vedere geomorfologic, ca limita de relief amplasamentul este situat in partea centrala a municipiului Pitesti in extremitatea de vest a Piemontului Codmenei in zona denumita Campia Pitestilor. Din punct de vedere morfologic, amplasamentului se incadreaza in Subcarpatii Prahovei . Altitudinea terenului este de **cca 274m** deasupra Nivelului Marii Negre.

Geologic:

Din punct de vedere geologic formatiunile tectonice care sunt la baza, semnalate in forajele de mare adancime ale institutului Geologic in zona orasului Pitesti, sunt legate de miscarile tectonice mari si au suferit in decursul timpului modificari.

Hidrologic:

Din punct de vedere hidrologic, principala sursa de apa din municipiului Pitesti este reprezentata de raul Arges. Apele subterane sunt cantonate in depozitele aluvionar formate din nisipuri si pietrisuri. Principalele surse de alimentare a orizontului acvifer sunt reprezentate de precipitatii si apele provenite de pe versanti.

Date climatice:

Orasul proprus-zis, asezat intre dealuri inalte, pe terasele raului Arges, are un topoclimat de vale, calm si moderat. Temperatura medie anuala variaza intre 9g si 10g, media lunii ianuarie fiind de -2,4g, iar cea a lunii iulie de +20.8g. Precipitaiile atmosferice depaseste media pe tara, osciland intre 680 si 700mm anual.

2.4 Ciruclatia.

Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupacaz:

Circulatia rutiera de pe Calea Craiovei este o circulatie aglomerata in cursul saptamanii in intervalul orar 08 -17, iar pe perioada weekendului si a sarbatorilor traficul are un volum scazut. Terenul studiat are deschidere la Calea Craiovei.

P.U.Z. pentru Construire imobil cu spatii comerciale, servicii medicale, locuinte colective, parcuri aferente, imprejurare si organizare de santier.

Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati:

Nu este cazul modificarii strazii Calea Craiovei, avand in vedere ca in aceasta zona strada are un profil cu 3 benzi. Se va modifica local pentru accesul pe teren, conform propunerii.

2.5 Ocuparea terenului.

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:

In prezent pe teren nu se regasesc constructii.

Relatii intre functiuni:

Fata de zona mai larga, functiunea propusa se incadreaza in profilul PUG-ul aflat in vigoare. Functiunile prezente in zona sunt: servicii si locuinta, functiuni pe care le regasim si in propunerea noastra.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

In acest moment, terenul este liber de construit. Pentru zona imediata, gradul de ocupare actual cu fond construit este specific zonei centrale.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine:

Zona mai larga din care face parte terenul analizat este dezvoltata la nivel de servicii private si administrative, spatii comerciale si locuire.

Asigurarea cu spatii verzi:

Se vor asigura spatiile verzi necesare raportate la suprafata terenului, pentru a mentine imaginea pasajului si a respecta normele.

2.6 Echipare edilitara.

Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz)

Alimentare cu apa;

Exista reseaua in zona.

Retea de canalizare menajera si pluviala;

Exista reseaua in zona.

Retea de energie electrica;

Exista reseaua in zona.

Retea telecomunicatii;

Exista reseaua in zona.

Retea gaze naturale ;

Exista reseaua in zona.

Alimentarea cu caldura a imobilului ;

Exista reseaua in zona.

2.7 Probleme de mediu.

Relatia cadru natural – cadru construit:

Nu se regasesc pe teren elemente naturale pitorești – din categoria arborilor secolari, specii de plante protejate sau rare, peisaje de fundal spectaculoase ș.a.m.d. - care sa condiționeze compoziția urbanistica.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice :

Terenul studiat nu prezinta fenomene fizico-geologice active in perimetrul studiat sau in vecinatatea acestuia. De asemenea, nu au fost identificate situații de poluare a factorilor de mediu: apa, aer, sol.

Marcarea punctelor si traseelor, din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona:

Riscurile puse de circulația de incintă și de racordarea acesteia la circulația existentă din afara terenului (respectiv Calea Craiovei), respectiv de viitoarele rețele de incintă pentru utilități și branșarea acestora la rețelele publice existente nu pun probleme deosebite, care să poate fi privite drept riscuri pentru zonă, în condițiile executării acestora conform normativelor și reglementărilor în vigoare.

Evidențierea valorilor de patrimoniu care necesita protectie:

Nu este cazul.

Evidențierea potentialului balnear si turistic – dupa caz:

Nu este cazul.

2.8 Optiuni ale populatiei.

Se vor prezenta optiunile populatiei , precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii de dezvoltare urbanistica a zonei:

Investițiile propuse prin PUZ-ul de față au drept impact direct ridicarea nivelului de confort și de atractivitate a zonei.

Se va expune si punctul de vedere al elaboratorului privind solictsrile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ:

Beneficiarul a solicitat realizarea unei cladiri cu functiuni miste, iar pentru punerea în practică a acestei solicitări, beneficiarul a pus la dispoziție terenul studiat. Destinației terenului pentru prezenta documentatie ramanne de: locuirii – servicii.

3. Propuneri pentru dezvoltarea urbanistica:

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior sau concomitent cu PUZ, in special a celor ce justifica enuntarea unor reglementari urbanistice:

Conform studiului geotehnic realizata pentru terenul studiat.

Studiile de fundamentare care au stat la baza planului urbanistic zonal sunt studiul topografic și studiul geotehnic. Acestea sunt favorabile realizării investiției propuse.

Studiul topografic :

Ridicarea Topo a fost declarata admisa de catre Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Arges.

Studiul geotehnic :

Se recomanda ca fundarea viitoarei constrcutii sa fie realizata prin fundare directa cu fundatii continue de tip Radier general in complexul streatului coeziv format de argile prafoase cafenii-brune plastic vartoase cu o presiune coventionala $p_{con}=190Kpa$ pentru o adancime de fundare $D=2,00m$ si po latime a talpii de beton $B=1,00m$.

P.U.Z. pentru Construire imobil cu spatii comerciale, servicii medicale, locuinte colective, parcuri aferente, imprejurimi si organizare de santier.

Pentru imbunatatirea starii terenului sub talpa fundatiilor si asigurarea conditiilor de executie, se recomanda pozarea acestora pe un strat de balast cu grosimea compactata de 20cm, la un grad de compactare de D=95%, fara a schimba cota de fundare.

Adancimea de inghet de 0.90m se masoara de la nivelul unpluturii in jurul constructiei.

Terenul se încadrează în categoria geotehnica 2, cu risc geotehnic moderat.

3.2 Prevederi ale planului urbanistic general-PUZ:

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice a zonei de studiu: cai de comunicatie; relatiile zonei studiate cu localitatea si in special cu zonele vecine; mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor; lucrari majore prevazute în zona; dezvoltarea echiparii edilitare; protectia mediului etc.:

Terenul studiat este supus reglementarilor documentatiilor: P.U.G. - Municipiul Pitesti si reglementarilor Planului Urbanistic Zonal intrucat acesta este amplasat la limita zonei centrale.

Terenul situat partial in zona de protectie a monumentului Biserica Armeneasca Sf. Ioan Botezatorul Inclus in lista monumentelor istorice, cod LMI AG-II -a-B-13413.

Destinatia stabilita conform Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L.nr. 113/1999 : teren situat in U.T.R. nr.1 -Lib+Isb+Pb ; potrivit Plan Urbanistic zonal prin H.C.L. nr. 53/1999, terenul este situat in subzona cu cladiri existente, cu propuneri de spatii comerciale, finaciare-bancare, locuinte si functiuni complementare admise (spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, retele tehnico-edilitare).

Reguli de construire in vigoare conform PUG aprobat prin HCL nr113/1999 si nr.90/2010 :

Funcțiunea dominantă a zonei: institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial ;

Funcțiuni complementare admise :rețele tehnico edilitare si constructii aferente ;

Interdictii : activitati industriale sau alte activitati care genereaza noxe si care sunt direct legate de activitatile permise in zona, activitatile de depozitare en gros, activitati de comert sau prestari servicii amplasate pe domeniul public.

Indicatori urbanistici : POT: 80% si CUT:2.40

Regim de inaltime : min P+3 E

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ aprobat cu HCL 53/1999, stabileste urmatoarele conditii de amplasare si conformare :

Funcțiunea propusa : constructii insiruite cu functiuni comerciale, financiar bancare, locuinte colective si locuinte individuale in frontul II la Calea Craiovei ;

Regim de aliniere de la carosabilul Căii Craiovei : front I-10m constructii in regim insiruite, cu functiuni comerciale, financiar bancare, sedii firme, servicii, locuinte colective ; front II-30,0m locuinte individuale,

Indicatori urbanistici :

P.O.T. maxim = 51 % ; C.U.T. maxim = 2 (conform PUZ pentru subzona 2)

Regimul de inaltime : max. S+P+2-5 E sau 24.0m de la cota terenului natural.

Reglementari noi cu privire la : regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului(CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament, distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se vor stabili print-un Plan Urbanistic Zonal(PUZ).

Planul Urbanistic Zonal se va elabora si finanta prin grija investitorului in baza unui aviz de oportunitate intocmit de structura specializata condusa de arhitect sef si aprobat de primarul

P.U.Z. pentru Construire imobil cu spatii comerciale, servicii medicale, locuinte colective, parcuri aferente, imprejmuire si organizare de santier.

localitatii. In aceasta situatie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu il va putea depasi pe cel aprobat initial cu mai mult de 20%, o singura data.

3.3 Valorificarea cadrului natural:

Se vor mentiona posibilitățile de valorificare a cadrului natural: relationarea cu formele de relief; prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor plantate; construibilitatea si conditiile de fundare ale terenului; adaptarea la conditiile de clima; valorificarea unor potentiale balneare etc. - dupa caz:

Prin investitia propusa a se realiza nu se afecteaza mediul inconjurator in mod negativ si nu aduce probleme de poluare a mediului inconjurator, fiind vorba de o functiune de servicii si locuire, caracteristica tendintei de dezvoltare a zonei.

3.4 Modernizare circulatiei:

Organizarea circulatiei si a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare + garare, amplasarea statiilor pentru transportul in comun, amenajarea unor intersectii, sensuri unice, semaforizari etc :

Pentru circulatia transportului in comun nu este nevoie de modificari.

Terenul studiat are deschidere la Calea Craiovei. Accesul se va realiza din Calea Craiovei prin racord simplu. Parcajele necesare functiunii obiectivului propus, vor fi amenajate in interiorul terenului reglementat.

Calculul locurilor de parcare: va respecta HCL 428/2007 prin urmare se vor aloca la:

-Pentru functiunea de Locuinta unifamiliala- pentru locuinte cu suprafata sub 100mp -1 locuri de parcare, + 10% iar peste 100mp -2 locuri de parcare, suplimentar pentru vizitatori;

Rezulta: $17+10\%=19$ buc

-Pentru functiunea de spatiu comercial-La fiecare 50mp ai suprafetei utile- un loc de parcare si 10% suplimentar pentru vizitatori.

Rezulta: $430\text{mp}/50\text{mp}+10\%=8.6+1=9$ buc,

Total locuri de parcare necesare=9buc,

Total locuri de parcare propuse= 28 din care:

4 locuri simple

24 locuri tip KLAUS

Organizarea circulatiei feroviare – dupa caz (constructii si instalatii necesare circulatiei specifice, devieri de linii, linii noi, depozitari, locuri de parcare-garare etc.):

Nu este cazul.

Organizarea circulatiei navale – dupa caz (lucrari, instalatii și constructii specifice, necesare extinderii si modernizarii transportului de marfuri și calatori, amenajari portuare etc.):

Nu este cazul.

Organizarea circulatiei aeriene – dupa caz (conditii impuse amplasarii și modernizarii aeroporturilor, servituti impuse zonelor construite limitrofe, reducerea poluarii fonice etc.):

Nu este cazul.

Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti, conditii speciale pentru handicapati):

Circulatia pietonala se desfasoara comod si in conditii de siguranta, fara amenajari speciale in afara unor limitatoare de viteza. Locurile de parcare pentru handicapati vor fi

P.U.Z. pentru Construire imobil cu spatii comerciale, servicii medicale, locuinte colective, parcuri aferente, imprejurare si organizare de santier.

amplasate aproape de intrarea in imobilul/imobilele propus/e și accesul va fi amenajat corespunzator.

3.5 Zonificare functionala- reglementari, indicatori urbanistici, bilant teritorial:

Se vor prezenta principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati și subunitati teritoriale (delimitate ca artere), care sa permita enunțarea reglementarilor precum si a conditiilor de conformare si construire prevazute de regulament:

Destinatia stabilita conform Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L.nr. 113/1999 : teren situat in U.T.R. nr.1 -Lib+Isb+Pb ; potrivit Plan Urbanistic zonal prin H.C.L. nr. 53/1999, terenul este situat in subzona cu cladiri existente, cu propuneri de spatii comerciale, finaciare-bancare, locuinte si functiuni complementare admise (spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, retele tehnico-edilitare).

Limita reglementata prin PUZ in care se va intervenii pentru reglementare urbana este de 1125mp, suprafata terenului studiat.

Bilant Teritorial:

Bilanțul teritorial este instrumentul prin care se masoara/ stabilesc/ calculeaza și ofera o imagine dinamică a suprafețelor cuprinse in teritoriul reglementat prin PUZ.

Bilant Teritorial-TEREN NR CADASTRAL: 95856				
Destinatie	PUG	PUZ	Propus	
DESTINATIE	Lib+Isb+Pb	M(L+Is)	M(L+Is)	
SUPRAFATA TEREN	1125.00mp	1125.00mp	1125.00mp	100%
INTRAVILAN	1125.00mp	1125.00mp	1125.00mp	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA	-	-	562.0mp	
SUPRAFATA DESFASURATA	-	-	2700mp	
P.O.T.	max.80%	max.51%	50.00%	
C.U.T.	max 2.40%	max 2.	2.40	
H(nivel si m)			S+D+P+3E,4,5,6E retrase.	
H cornisa			18.00m* se regaseste la frontul stradal al Căii Craiovei. 27.00m** se regaseste la retragerea etajului 6 fata de frontul stradal al Căii Craiovei.	
SPATII VERZI AMENAJATI			minim 25.00%	

Cladire cu functiuni mixte cu regim de inaltime: S+D+P+3E+4,5,6E (cu retrageri succesive si acces pe terasă).

* Inaltimea de 18.00m se regaseste la frontul stradal al Căii Craiovei.

** Inaltimea de 27.00m se regaseste la retragerea etajului 6 fata de frontul stradal al Căii Craiovei.

Indicatori urbanistici propusi:

Au fost stabilite valori maxime pentru POT si CUT, raportand suprafata construita a clădirii, respectiv suprafata desfășurata a clădirilor, la suprafata terenului ce fac obiectul de studiu:

Indicatorii urbanistici maxim admisi :

POT maxim admis 50,00%, (suprafata construita maxim admisa=562.00mp)

CUT maxim admis=2.40, (suprafata desfasurata maxim admisa=2700.00mp)

H cornisa= 18.00m se regaseste la frontul stradal al Căii Craiovei

27.00m se regaseste la retragerea etajului 6 fata de frontul stradal al Căii Craiovei.

Regim de inaltime: S+D+P+3E+4,5,6 E cu retrageri succesive si acces pe terasa.

Se va respecta o retragere generala de minim de 10.00m a frontului I, de la carosabilul Căii Craiovei.

- retragerea minima fata de limita din partea de Nord-Vest - **Retragere minima de 3.00m,**

- retragerea minima fata de limita din partea de Sud-Vest - **Retragere minima 3.00m si 6.00m,**

- retragerea minima fata de limita din partea de Nord-Est - **Retragere minima conf planseii 4.00m si minim 10.00m fata de limita carosabilului;**

- retragerea minima fata de limita din partea de Sud-Est - **Retragere minima de 3.00m si 6.00m, si alipire la calcan.**

Retrageri succesive de la frontul stradal. Pentru etajele superioare (4,5 si 6), conform planselor anexate. Se va respecta o retragere generala de nu mai putin de prevederile codului civil in vigoare.

In functie de concluziile analizei critice a situatiei existente si de prevederile din PUG se vor trata urmatoarele categorii de probleme:

Alimentare cu apa: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zona; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.:

Se va face prin bransament propriu din rețeaua stradală a municipiului, respectiv din Calea Craiovei.

Alimentarea cu apă a noului consumator - se va face printr-un racord prevăzut cu un camin de apometru prevăzut la limita de proprietate – racord extins de apă de la rețeaua existentă în zona.

Se vor edifica rezerve de apă pentru a satisface prevederile ISU.

Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zona; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.:

Canalizările menajeră și pluvială vor fi rezolvate prin racordare la rețelele existente în zona. Apele uzate menajere vor fi dirijate către rețeaua existentă în zona. Apele pluviale provenite de pe terasa, parcuri, alei vor fi dirijate prin sistematizarea verticală spre spațiile verzi amenajate.

Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.:

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului propus se va face din reseaua publica. Furnizorul energiei electrice va stabili in etapele superioare de proiectare solutia definitiva pentru alimentarea cu energie electrica a imobilului propus.

Telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicatii; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio si TV etc:

Daca proprietarul va decide racordarea la o linie terestra, nu este nevoie de lucrari suplimentare pentru extinderea retelelor comune.

Retea gaze naturale;

Alimentarea cu gaze naturale se va face din reseaua existenta in zona.

Alimentarea cu caldura a imobilului ;

Alimentarea cu caldura a noului imobilului se va face cu sursa proprie de caldura prin montarea de centrale termice.

Gospodarie comunala: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor; extinderi pentru baze de transport in comun; constructii si amenajari specifice etc;

Deseurile si resturile menajere se vor colecta selectiv in pubele tip si depozitate in demisol, in spatii special amenajate. Colectarea deseurilor se va face periodic, la termenele stabilite prin contractele ce se vor incheia cu firme specializate.

3.6 Protectia mediului:

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.):

Noxele si deseurile aferente viitoarei cladiri de locuinte sunt tipice zonei si se pot gestiona prin respectarea normelor in vigoare.

Epurarea si preepurarea apelor uzate: Nu este cazul, apele uzate se vor evacua in reseaua publica a orasului. Apele meteorice vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi inainte de a fi deversate in reseaua publica.

Depozitarea controlata a deseurilor: Pe teren este prevazuta o platforma de colectare a deseurilor, situata in demisolul caldirii.

Organizarea sistemelor de spatii verzi: Spatiile verzi se vor amenaja in principal in zonele lasate descoperite in urma construirii imobilelor si realizării aleilor de incinta, parcarilor si a echipamentelor edilitare si de gospodarie proprie. Rolul lor va fi in principal sa fixeze solul existent, astfel incat să previna innorirea, si sa ajute la incetinirea vitezei de scurgere a apelor pluviale.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: Nu este cazul

Refacere peisagistica si reabilitare urbana: Nu este cazul.

3.7 Obiective de utilitate publica:

Racordarea Căii Craiovei cu limita terenul studiat, la nivelul trotuarului si al carosabilului.

Conform reglementarilor in vigoare si prescriptiilor autoritatilor locale sau furnizorilor de utilitati, costurile legate de racorduri, bransamente sau solutii alternative ale acestora, constituie exemple de costuri ce vor cadea in sarcina investitorului privat.

De asemenea, construirea obiectivului propus, utilizarea si dotarea acestuia, dar si sistematizarea si amenajarea terenului studiat (platforme carosabile, parcaje, trotuare, spatii verzi decorative, accesele carosabile in incinta) genereaza costuri care vor fi suportate de investitor.

4. Concluzii – Masuri in continuare:

Modul de integrare in zona a dezvoltarii propuse :

Modalitatea de integrare in zona se realizeaza prin adaptarea la mediul urban, din punct de vedere urbanistic, functional, al spatiilor verzi si ecologice.

Prin prezentul P.U.Z. se urmareste ridicarea confortului precum si a aspectului vizual in zona. Astfel prin tipul de functiune, proiectul va aduce beneficii zonei.

Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta si la nivelul localitatii.

Funciunea propusa pentru terenul studiat (locuire colectiva, servicii si spatii comerciale) va dezvolta zona studiata cu functiuni caracteristice zonei centrale, avand implicatii economice si sociale favorabile.

Investitia propusa va contribui la structurarea urbanistica a zonei studiate, iar implicatiile economice sunt favorabile investitiei propuse.

Din punct de vedere al implicatiilor sociale, dezvoltatorul, prin investitia propusa, va contribui la crearea de noi spatii de cazare moderne, cu suprafete bine echipate comparativ cu fondul existent la nivelul municipiului Pitesti. Asezarea acestora in zona centrala cu functiune predominata de locuita accentueaza specificul de functiune mixta a zonei – necesar pentru o dezvoltare durabila a oraselor (principiul mixitatii functionale).

Construirea obiectivelor propuse, dar si sistematizarea si amenajarea terenului studiat (platforme carosabile, parcaje, trotuare, spatii verzi decorative, accesele carosabile si pietonale in incinta) vor dezvolta si completa zona studiata.

Consideram ca investitia propusa este oportuna pentru zona studiata, iar obiectivul propus are implicatii sociale si economice favorabile, contribuind la dezvoltarea urbanistica si economica a zonei studiate.

Şef proiect,

Intocmit,
Arh