

FOAIE DE CAPAT

<i>Denumire proiect:</i>	<i>STUDIU DE OPORTUNITATE CONSTRUIRE CAPELA SI AMENAJARE CIMITIR</i>
<i>Localitatea in care se amplaseaza obiectivul:</i>	<i>Municipiul Pitesti</i>
<i>Faza de proiectare:</i>	<i>Studiu Oportunitate</i>
<i>Denumirea proiectantului:</i>	<i>S.C. ARHIAMA PRO DESIGN S.R.L.</i>
<i>Denumirea beneficiarului:</i>	<i>Biserica Penticostala Filadelfia, Biserica Penticostala Maranata, Biserica Baptista Sfanta Treime, Biserica Penticostala Elim, Biserica Crestin Evanghelica</i>
<i>Elaborare proiect:</i>	<i>Arh. Urb.</i>

STUDIU DE OPORTUNITATE

Date generale:

1. " PUZ CIMITIR "– municipiul Pitesti
2. Judetul Arges, municipiul Pitesti, Zona strazii Banani (strada Izlazului) FN
3. Titularul investitiei: Biserica Penticostala Filadelfia, Biserica Penticostala Maranata, Biserica Baptista Sfanta Treime, Biserica Penticostala Elim, Biserica Crestin Evanghelica
4. Beneficiarul investitiei : Biserica Penticostala Filadelfia, Biserica Penticostala Maranata, Biserica Baptista Sfanta Treime, Biserica Penticostala Elim, Biserica Crestin Evanghelica
5. Elaboratorul studiului de concept – arhitectura si ilustrare de tema: S.C. Arhiama Pro Design S.R.L.
6. Elaboratorul studiului de urbanism: S.C. Arhiama Pro Design S.R.L.

Necesitatea si oportunitatea investitiei, date generale:

1. Necesitatea investitiei, date privitoare la localitate:

- a) Din cauza faptului ca bisericile evanghelice din Municipiul Pitesti se confrunta cu o problema deosebit de importanta privind lipsa locurilor de veci se propune amenajarea si administrarea unei suprafete de teren sub forma unui cimitir.

Proiectul contine o rezolvare ce permite si dezvoltarea capacitatii zonei de gospodarire comunala existenta.

2. Amplasamentul studiat:

- In momentul de fata in studiu este terenul in suprafata de 3813.00mp situat in intravilanul Municipiului Pitesti cu folosinta teren arabil pasune ce este liber de constructii.
- Zona studiata are avantajul ca se afla in vecinatatea unui cimitir existent (cimitirul Municipal Prundu) si a unor zone libere de constructii.
- Din punct de vedere natural ne aflam in zona de deal.
- Studiul geotehnic al terenului arata ca amplasamentul propus studiului este situat într-o zonă unde nu au existat construcții, actualmente terenul având o morfometrie ușor denivelată, cu cădere spre sud și o diferență de nivel de cca 1,00 ÷ 2,00 m în zona vestică în timp ce pe cele cinci extremități suprafața este denivelată.
- Din punct de vedere seismic perimetrul în studiu se încadrează, conform normativului P100-1 / 2019 privind zonarea teritoriului României în termeni de valori de vârf ale parametrilor seismici, astfel:

- Amplasamentul este liber de constructii, considerandu-se teren arabil pasune. Fondul construit existent – aflat in vecinatatea nordica si nord-vestica a amplasamentului – este in general foarte buna, compus din locuinte individuale. in general in stare foarte buna, compus din locuinte individuale .
- Terenul studiat este intravilan – adiacent unei zone cu cimitir existent.
- Indici de utilizare a terenului:
 - POT maxim = 0.50%
 - CUT maxim = 0,30
 - H max = P

6. Conditii de mediu:

- Proiectul nu genereaza efecte semnificative asupra mediului, si nici utilizarea unor cantitati ridicate de resurse naturale, atat in timpul constructiei cat si a functionarii.
- Principalele probleme de mediu ridicate de plan sunt legate de decopertarea solului, generarea de ape uzate si deseuri menajere, poluarea aerului si cea fonica (doar in faza de santier). Nu exista risc de degradare a elementelor mediului datorita fuctionarii spatiului rezidentiale din proximitate.
- Pentru evitarea pierderii solului , pe suprafata destinata realizarii constructiilor si a altor spatii betonate se are in vedere decopertarea si transferul stratului de sol.

7. Interferente functionale:

- Terenul studiat face obiectivul unui PUZ.
- Dispersia urbana care caracterizeaza spatial din proximitatea arealului(constructii disparate, fara unitate structural si arhitecturala) genereaza in prezent conturarea unui spatiu dezorganizat si dificil de gestionat din punct de vedere al serviciilor urbane.
- De asemenea, proiectul va contribui la reintegrarea in mediul urban a unui spatiu care are in prezent probleme legate de dezvoltarea de plante ruderales(cu risc de afectare a productivitatii terenurilor din proximitate), animale nedorite(caini, ciori, sobolani, insecte), salubritate (depozite de deseuri disparate), insecuritate si heterogenitate functionala (agricol, residential, servicii, depozitare).

8. Oportunitatea investitiei:

- Dezvoltarea cimitirului existent creaza posibilitatea implicarii fondurilor private in rezolvarea unor probleme sociale rezultate din cresterea fondului de locuit si implicit a populatiei in zona, degreveaza primaria de alocarea de fonduri in rezolvarea problemelor de gospodarie comunală .

- accelerația terenului: $a_g = 0,25 \text{ g}$;
- perioada de control (colț): $T_c = 0,70 \text{ sec}$.

Conform STAS 11.100/1 – 1993 perimetrul studiat se află în zona gradului 7₁ macroseismic după scara Richter.

- Nivelul hidrostatic al apei subterane nu a fost interceptat până la adâncimea investigată, însă apa poate să apară sub formă de infiltrații slabe în perioadele bogate în precipitații.
- Apa de suprafață are posibilități de stagnare în perioadele cu precipitații abundente în zona de platou iar în extremități apa de suprafață poate să apară sub forma apelor de șiroire.
- Zona studiată se înscrie în teritoriul cu climă temperat – continentală cu nuanțe ușor excesive. Temperatura medie anuală este de aproximativ 10° C și maximă în luna iulie de cca 22 ° C. Vara însumează în medie peste 30 de zile tropicale. Iarna se înregistrează de regulă -10 /-20° C, cu alternative variabile. În lunile decembrie, ianuarie, februarie, uneori se înregistrează zăpezi abundente și viscolite. De menționat că în zona există un topoclimat evident influențat de pădure, caracterizat prin umiditate mai ridicată și o atenuare a extremelor termice.

3. Infrastructura

- Arealul studiat se află în partea de est a municipiului, în imediata vecinătate a străzii Bananai .
- D.p.d.v. al infrastructurii urbane se poate concluziona accesibilitatea bună în zona, importantă pe care autoritățile locale o acordă proiectelor de infrastructură din vecinătatea arealului studiat.

4. Utilități

- În imediata apropiere există rețea publică de alimentare cu apă, deci alimentarea cu apă a noului cimitir se va realiza prin extinderea rețelei aflate în vecinătate. În vederea asigurării consumului maxim orar la presiunile de utilizare necesare tuturor consumatorilor. Precum și pentru păstrarea rezervei intangibile de apă necesare stingerii – incendiului în incintă.
- Rețelele de canalizare se vor realiza în sistem separativ, urmând a prelua pe rețele distinct apele uzate menajere și respective apele meteorice. Apele meteorice colectate de pe platforme, parcuri sau drumuri vor fi preluate prin guri de scurgere cu sifon și depozit, iar apoi transportate într-o rețea separată de canalizare ape meteorice, rețea pe care se vor prevedea cămine de vizitare.
- Alimentarea cu electricitate se va face prin intermediul unui post de transformare racordat la rețeaua de mediu tensiune existentă în zona.

5. Configurația spațial volumetrică a zonei:

Scenariile tehnico – economice prin care obiectivele proiectului de investitii pot fi atinse:

1. Scenarii propuse:

- Dezvoltarea unui cimitir cu fonduri proprii.

2. Avantajele scenariului recomandat sunt:

- Rezolvarea unor probleme sociale .
- Degrevarea Primariei de alocare fonduri pentru rezolvarea unor probleme de gospodarie comunală.

Date privind amplasamentul si terenul

Informatii despre terenul din amplasment:

Situatia juridica privind proprietatea asupra terenului:

- Terenul este dezafectat de la domeniul public al Municipiului Pitesti si transmis fara plata in proprietatea unitatilor de cult prin HCL nr. 71 din 23.02.2012 catre Biserica Penticostala Filadelfia, Biserica Penticostala Maranata, Biserica Baptista Sfanta Treime, Biserica Penticostala Elim, Biserica Crestin Evanghelica
- Suprafata terenului este de 3813.00mp.(documentatia cadastrala anexata)
- Caracteristicile geofizice ale terenului din amplasament (cf. studiu geotehnic)

Rezultatul acestui studiu este crearea unor zone de morminte si unor spatii anexe necesare functionarii acestora.

- ZONE DE MORMINTE (morminte simple, cripte, cusele si cavouri) – cca. 500 locuri
- Suprafata = 1886.50 mp
- SPATII ANEXA:
- Camera mortuara (camera priveghi, grup sanitar) Suprafata construita = 20,00 mp

9. Concluzii

- In baza concluziilor si a recomandarilor reiesite din analiza situatiei existente, prezentata in capitolele anterioare, pentru terenul cuprins in PUZ in suprafata de 3813,00 mp (, se propune urmatorul regulament:
- incadrarea zonei studiate in Zona de gospodarie comunală, regim de construire izolat si inaltimi maxime de P.
- Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor
Regim de construire:
- Alinierea cladirilor – va respecta o retragere de minim 3.00m de la aliniament;

- Edificabilul propus – limita maxima de implatare a constructiilor – se va respecta o retragere de minim 3.00 m de la aliniamentul stradal, minim 3.00 metri fata de limitele laterale de proprietate.
- Zona studiata este situata in partea de est la localitatii Pitesti, in imediata vecinatate aflandu se cimitirul Municipal Prundu. Una dintre marile probleme ale zonei o reprezinta modul haotic in care se construieste, cu toate ca exista o documentatie de urbanism aprobata.
- Dezvoltarea investitiei va favoriza imbunatatirea coeziunii teritoriului, rezolvarea unor probleme actuale de salubritate precum si integrarea functionala si structurala a acestui spatiu in municipiul Pitesti.
- Propunerea de circulatii va complete reteaua cu strazi locale, pentru o buna deservire a zonei. Drumurile ce deservesc arealul studiat, precum si drumurile propuse in interiorul zonei, vor fi configurate conform functiunii propuse.

Intocmit,

Arh. Urb.

