

S.O.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE

CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Amplasament:

ZONA ALEEA IOAN URSU, NR. 25. MUN PITESTI jud. Arges

Beneficiar:

S.C. ENERGOMONTAJ GRUP S.R.L.

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT:

STUDIU OPORTUNITATE

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Beneficiar:

S.C. ENERGOMONTAJ GRUP SRL

Amplasament:

JUD. ARGES, MUN. PITESTI, ZONA ALEEA IOAN URSU, NR. 25

Proiectant:

S.C. ARHIAMA PRO S.R.L. STR. NEGRU VODA,
NR. 30B PITESTI, JUD. ARGES

Proiectant de specialitate :

Arh. Urb. GUGUI AMALIA

Faza de proiectare :

STUDIU OPORTUNITATE

Amplasament:

ZONA ALEEA IOAN URSU, NR. 2S. MUN PITESTI jud. Arges

Beneficiar:

S.C. ENERGOMONTAJ GRUP S.R.L.

STUDIU DE OPORTUNITATE

1. Prezentarea investitiei- teritoriul ce urmeaza sa fie reglementat prin PUZ:

Prezentul studiu urmareste determinarea conditiilor de **“ELABORARE P.U.Z. pentru IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** pentru terenul situat in mun. Pitesti, zona Aleea Ioan Ursu, nr. 2S, cu nr. cadastral 105739, conform certificat nomenclatura stradala , nr. 62717/31.10.2023, emis de primaria municipiului Pitesti in vederea reglementarii unei zone rezidentiale cu locuinte colective cu functiuni complementare cu regim mare de inaltime max P+8E-9R, cf. legislatiei in vigoare.

Conform P.U.G. mun. Pitesti aprobat cu H.C.L. nr. 113/1999, terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Pitesti, zona rezidentiala si functiuni complementare.

Proprietar teren studiat: S.C. Energomontaj Grup SRL, avand sediul in str. Serelor, nr.14, Bascov, Arges.

Tipul de proprietate asupra terenului studiat: proprietate privata, Act alipire autentificat sub nr. 907/16.05.2023, BIN Bogos Nicoleta Romanita.

Suprafata totala teren studiat: 2321.00 mp.

Terenul este situat in zona B de impozitare.

2. Categorii functionale:

Realizarea investitiei este conditionata de elaborarea si aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal – PUZ prin care se vor stabili reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, procentul de ocupare 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.

2.1. Categoria functionala existenta

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism aprobate: Asa cum este precizat in *Certificatul de Urbanism nr.715/2023*, eliberat de catre Primaria mun. Pitesti pentru lucrarea mai-sus mentionata, conform PUZ aprobat prin HCL 115/2015, terenul este situat in subzona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de trei niveluri si functiuni complementare si partial nr. cad. 93688 si 102353 conform PUG aprobat prin HCL nr. 113/1999 si prelungita valabilitatea prin HCL 90/2010: teren situat in UTR nr. 19-I19a subzona industriala “unitati de productie, depozite, unitati de prestari servicii existente” ;

Acces auto si pietonal in zona studiata: se realizeaza pe zona de nord, din str Constantin Radulescu Motru, precum si pe zona sud, din aleea Ioan Ursu.

Necesitatea elaborarii Extindere Planului Urbanistic Zonal: conform legii, se solicita derogare si propuneri noi, cu extinderea zonei studiate fata de la prevederile documentatiilor de urbanism

Amplasament:

ZONA ALLEA IOAN URSU, NR. 25. MUN PITESTI jud. Arges

Beneficiar:

S.C. ENERGOMONTAJ GRUP S.R.L.

aprobate pentru zona respectiva, adica PUZ- ul aprobat prin HCL 115/26.03.2015, cu termen de valabilitate de 7 ani si PUD aprobat prin HCL nr 337/2017, prin care s-au solicitat construirea unui ansamblu de trei imobile.

Prin PUZ aprobat s-au stabilit urmatoarele prescriptii de constructibilitate:

- S teren studiat = 7428mp;
- utilizari admise: 2 cladiri de locuit si functiuni complementare (spatii comerciale si servicii), amenajare teren (drumuri, alei carosabile, spatii verzi), parcaje acoperite si descoperite, garaje, echiparea edilitara a zonei.
- utilizările interzise: servicii poluante, depozitare sau alte activitati producatoare de noxe, care pot genera trafic intens sau riscuri tehnologice.
- regimul de inaltime propus max D+P+8/9E
- indicatori urbanistici: POT max= 33.60% si CUT 2,32.

Prin PUD aprobat s-au stabilit urmatoarele prescriptii de constructibilitate:

- functiuni admise: locuinte colective, spatii comerciale, parcaj suprateran, imprejmuire si organizare de santier- 3 cladiri cu locuinte colective D+P+8E si D+P+9E, cladirile urmand a se realiza in etape.
- utilizările interzise: servicii poluante, depozitare sau alte activitati producatoare de noxe, care pot genera trafic intens sau riscuri tehnologice.
- regimul de inaltime propus max D+P+8/9E
- indicatori urbanistici: POT max= 33.60% si CUT 2,32.

Situatia existenta: Pe terenul invecinat al aceluasi investitor exista, in prezent, 2 imobile locuinte colective, cu regim de inaltime S+Ds+P+9E si respectiv, S+2Ds+P+8E, 1 cladire parcaj suprateran P+2E descoperit, executate in baza Autorizatiilor de Construire nr. 842/08.11.2017, 561/30.07.2018, 314/08.05.2019 si 455/01.07.2020.

	SUPR. TEREN mp	POT APROBAT %	S. MAXIM CONSTR (mp)	CUT	S. MAX. DEF.	SP. VERZI		NR. PARC CONSTR	NR. PARC. NEC.
						%	S. DEF mp		
PUZ APROBAT 2014	7428.00	33.58	1533.00	2.32	17233.00	17.98	1335.75		
PUD APROBAT 2018	6972.00	33.58	2341.00	2.32	16175.00	17.00	1183.00		
REZULTAT in urma construirii faza I									
BLOC 1			642.28		6924.81			53	98
BLOC 2			414.70		4284.00				60
PARCARE			1032.78		2205.46			119	
TOTAL construit			2090.00		13414.27			172	158
La un POT de 33.58% si o suprafata construita de 2090.00mp rezuta o suprafata de teren necesara pentru bl. 1 si 2, de 6220.00mp									
S. teren necesar ptr.faza I	6220.00	33.58	2090.00	2.16	13414.27	18.00	1141.00	172	158

Amplasament:**ZONA ALLEA IOAN URSU, NR. 25. MUN PITESTI jud. Arges****Beneficiar:****S.C. ENERGOMONTAJ GRUP S.R.L.**

Din totalul terenului de 6972.00mp se scad cei 6220,00 mp teren corelati cu P.O.T.- 33.58% si C.U.T.-2.32 aprobat, ramanad astfel un teren in suprafata de 752.00mp ce se vor lua in considerare in faza a IIa, pentru blocul 3.

Din totalul parcarilor executate in faza I- 172, au fost necesare doar 158, ramanand un surplus de 14 parcare din nr. cad. 102050, ce se vor repartiza de asemenea pentru faza a IIa a proiectului.

Necesar spatii verzi in faza I pentru Bloc I si II- 233 persoane x 2.00m/pers= 466.00mp spatiu verde . Amenajat la sol pentru faza I- 1141,00mp .

Aferent teren faza- II se propun spatii verzi in suprafata de 545.90mp si loc de joaca amenajat in supr. de 143.90mp .

Dupa faza II, se propun spatii verzi amenajate la sol pentru intreg ansamblul in total de 1686.90mp, ceea ce reprezinta spatii verzi pentru 843 persoane .

2.2. Categorie functionala propusa: rezidentiala (locuire in cladire cu locuinte colective) cu functiuni complementare (servicii).

Funciunea propusa pentru terenul studiat va dezvolta si completa zona studiata prin organizarea functionala si volumetrica a terenului in concordanta cu tesutul urban.

Investitia propusa pentru terenul studiat: zona rezidentiala cu functiuni complementare (servicii) la parter, amenajari specifice (parcaje supraterane, spatii verzi amenajate peisagistic, loc de joaca pentru copii, alei carosabile si pietonale, echipare tehnico- edilitara alimentare cu apa potabila, canalizare menajera, canalizare pluviala, alimentare cu gaze natural, alimentare cu energie electrica, iluminat stradal.

Zona propusa va avea regim mare de inaltime P+8E-9R si se va integra intr-o zona cu regim variabil de inaltime, de la P+1E pana la S+D+P+10E. Se va realiza studiu de insorire acolo unde este necesar, conform legislatiei in vigoare.

In zona studiata predominante sunt terenurile curti – constructii ocupate cu locuinte colective, cu grad mediu si mare de inaltime si locuinte individuale, care alterneaza cu cai de comunicatie rutiera, pietonala, parcare si spatii verzi. In zona exista atat imobile de locuinte colective construite in perioada 1970 – 1980, dar si imobile de locuinte colective construite relativ recent.

Investitia propusa se poate realiza pe terenul studiat, fiind conditionata de elaborarea si aprobare Planului Urbanistic Zonal - PUZ.

3. Indicatori urbanistici propusi:

In urma dezmembrarilor, achizitionarii de noi terenuri si alipirii acestora, suprafata totala de teren nou constituita pentru cel de-al treilea imobil este de 2321.00 mp; se solicita stabilirea prescriptiilor de constructibilitate pentru acest teren si construirea, celui de al treilea imobil, ce va completa ansamblul format din cele 2 existente, conform proiect initial.

Imobilul propus va avea drept funciune locuirea colectiva cu functiuni complementare si va avea un regim de inaltime P+8E-9R. Se va realiza astfel o zona rezidentiala cu functiuni complementare (servicii), ce se va integra in zona existenta ce are aceeasi funciune rezidentiala si functiuni complementare (adiacent zonei studiate, in partea de nord a acesteia exista o zona comerciala a supermarketului Lidl, din a carui incinta s-ar putea realiza o legatura pietonala cu terenul in studiu).

Amplasament:

ZONA ALLEA IOAN URSU, NR. 25. MUN PITESTI jud. Arges

Beneficiar:

S.C. ENERGOMONTAJ GRUP S.R.L.

BILANT TERITORIAL AFERENT PROPUNERII DE MOBILARE URBANISTICA:

	EXISTENT(MP)	PROPUS(MP)	EXISTENT%	PROPUS%
Suprafata totala teren	2321.00			
Suprafata construita		417.45	-	17.99%
Suprafata desfasurata		4174.50	-	-
Spatii verzi -		545.90	-	23.52%
Spatii agrement (loc joaca)		143.90	-	6.20%
Circulatii din care:		669.35	-	30.69%
Carosabil incinta		515.30	-	28.84%
Pietonal+ trotuare		154.05	-	6.64%
Parcari platforme betonate		532.90	-	19.60%
Gospodarire comunala		11.50	-	0.50%
TOTAL GENERAL		2321.00		100,00%
P.O.T. propus				17.99%
C.U.T. propus				1.8

Regim maxim de inaltime: P+8E-9R,**H max.= 32.00m***- Nr parcari propuse-*

Bloc propus- 54 ap x 1,1 = 59 locuri parcare

Spatii servicii – suprafata utila 350mp = 7 locuri parcare

*Total necesar 66 locuri parcari (total asigurat 67), din care:**- locuri pe terenul studiat -41**- locuri pe terenul vecin(aceiasi beneficiar)- 26**- S spatii verzi propuse:**- Spatii verzi amenajate la sol, inclusiv loc de joaca= 689.80 mp**- Zona seismica de calcul: IMR 120 ani, ag= 0.20, Tc =1sec**- Caracteristicile subsolului, adancimea de fundare – cf Studiu Geotehnic***3.1. Conditii de amplasare:**

Solutia urbanistica se va corela cu vecinatatile existente asigurand continuitatea proiectului initial.

Imobilul propus se va amplasa la o distanta de 29.95m fata de cladirea edificata in prima etapa 2(imobil S+2D+P+8E) si la ¼ din inaltime fata de limita de proprietate.

Zona adiacenta celei studiate are un regim variabil de inaltime, de la locuinte individuale P,P+1E la locuinte colective P+10E, drept pt. care se va realiza studiu de insorire in zonele ce necesita acest fapt, conform normativelor in vigoare.

Vecinatatile terenului : conform plansei „Situatia existenta”.Distantele minime ale imobilului amplasat pe terenul studiat, fata de limitele acestuia, sunt:*- Nord- 2.00m**- Sud- 7.00m;**- Est -22.38m;**- Vest- 2.00m.***4.Dotari de interes public necesare, asigurarea acceselor , parcajelor , utilitatilor:**4.1.Terenul studiat are posibilitate de acces auto si pietonal atat din Str. Constantin Radulescu Motru la nord-est cat si din Aleea Ioan Ursu la sud-vest.

Imobilul propus se va integra din punct de vedere compozitional (volumetrie, proportii, culoare etc) celor existente pe teren si va fi conformat functional respectand prevederile legale in vigoare in ceea ce priveste functiunea sa.

Amplasament:**ZONA ALLEA IOAN URSU, NR. 25. MUN PITESTI jud. Arges****Beneficiar:****S.C. ENERGOMONTAJ GRUP S.R.L.**

4.2. Necesarul total de locuri de parcare, va fi stabilit in functie de numarul si tipul unitatilor locative existente si spatii servicii propuse, acestea fiind dimensionate in functie de destinatie si capacitate, in conformitate cu H.G.R. 525/1996 si H.C.L. 428/2007.

Beneficiarul suplimenteaza locurile de parcare necesare cu un numar de 30 parcare ramase din faza I a proiectului ce sunt amplasate pe terenul adiacent celui studiat.

4.3. Spatii verzi

Zona va fi amenajata din punct de vedere peisagistic, se vor asigura necesarul de spatii verzi si un loc de joaca pt copii.

Calculul necesarului de spatii verzi, locurilor de parcare, se vor calcula distinct si pt spatiile comerciale sau servicii ce vor putea functiona in zona.

Accesele auto aflate pe laturile de nord, respectiv sud ale proprietatii vor avea profile transversale si longitudinale corespunzatoare pt accesul auto si pietonal, atat d.p.d.v. PSI cat si al locuitorilor zonei; se va realiza bransarea la retelele edilitare de evacuare ape pluviale existente in zona.

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

Funcitiunile propuse pentru terenul studiat vor dezvolta si completa zona studiata prin implementarea unor functiuni cu impact economic si social favorabile pentru zona studiata (zona rezidentiala, cu locuinte colective cu regim variabil de inaltime si functiuni comerciale si zona comerciala- supermarket Lidl).

Implicatiile economice sunt favorabile investitiei propuse, prin dezvoltarea unor functiuni de locuire, servicii care vor duce la aparitia unor noi surse de venit, prin contributia la bugetul local.

Din punct de vedere al implicatiilor sociale, dezvoltatorul, prin investitiile propuse, va contribui la crearea de noi locuri de munca in perioada de executie.

Construirea obiectivelor propuse, utilarea si dotarea lor, dar si sistematizarea si amenajarea terenului studiat (platforme carosabile, parcaje, trotuare, accesul carosabil in incinta, iluminat stradal, loc de joaca pt copii, spatii verzi amenajate pt loisir), vor oferi conditii de locuire conform standardelor in vigoare si va dezvolta din punct de vedere urbanistic zona studiata .

6. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale:

Retelele existente pe terenul beneficiarului vor fi deviate pe cheltuiala acestuia in urma unui studiu aprobat de detinatorul acestora .

Asigurarea echiparii tehnico – edilitare si racordarea la retelele tehnico – edilitare existente in zona studiata genereaza costuri care vor fi suportate de investitori, respectiv:

Se vor respecta culoarele de siguranta pentru retelele edilitare existente si propuse in zona ,cf avizelor de amplasament emise de administratorii acestora:

- alimentarea cu apa – se va face din reseaua publica de alimentare cu apa potabila existenta in zona. La limita proprietatii, se vor monta camine cu vane de inchidere si aparat de contorizare a consumurilor (investitia propusa nu necesita consum de ape tehnologice);fiecare unitate locativa si spatiu comercial vor avea apometru propriu;

- canalizarea menajera – va fi rezolvata prin racordare la reseaua de canalizare existenta in zona (investitia propusa nu genereaza ape tehnologice);

Nota: terenul este traversat de o conducta de colectare ape uzate menajere ce se va devia pe cheltuiala beneficiarului.

Amplasament:

ZONA ALLEA IOAN URSU, NR. 25. MUN PITESTI jud. Arges

Beneficiar:

S.C. ENERGOMONTAJ GRUP S.R.L.

• alimentarea cu energie electrica – alimentarea cu energie electrica a obiectivului propus se va face din blocul de masura si protectie trifazat existent, realizat in prima faza a ansamblului rezidential. Furnizorul energiei electrice va stabili în etapele superioare de proiectare soluția definitivă pentru alimentarea cu energie electrică a imobilului din zona studiata;

Nota: terenul este traversat de o retea de inalta tensiune ce se va devia pe cheltuiala beneficiarului.

• alimentarea cu caldura – pentru incalzirea spatiilor rezultate si incalzirea apei calde menajere, se propun centrale termice pe gaze aferente fiecarui apartament, prin brabsare la rețeaua existenta in zona;

• telecomunicatii – in functie de necesitatile functionale ale beneficiarilor, asigurarea telefoniei si instalatiilor speciale (cablu,internet etc) se vor face de firme specializate ce deservesc zona respectiva;

• gospodaria comunală – deseurile si resturile menajere se vor colecta selectiv in pubele tip acoperite, colorate si inscriptionate corespunzator, acoperite si stocate pe o platforma betonata special amenajata existenta din faza I a proiectului. Colectarea deseurilor se va face periodic, la termenele stabilite prin contractul ce se va incheia cu firme specializate. Activitatea economica a investitorilor nu genereaza alte tipuri de deseuri.

Nota: Se vor respecta culoarele de siguranta pentru rețelele edilitara existente si propuse in zona

Construirea obiectivului propus, utilarea si dotarea lui, dar si sistematizarea si amenajarea terenului studiat (circulatiile carosabile /pietonale din incinta, amenajarea si intretinerea spatiilor verzi decorative si pt loisir) genereaza costuri ce vor fi suportate de investitor.

Investitorul va suporta si costurile legate de amenajarea corespunzatoare potrivit normelor in vigoare a acceselor carosabile din strazile adiacente.

7.Concluzii:

Funcțiunea propusa pentru terenul studiat este rezidentiala cu functiuni complementare–locuire in imobil locuinte colective cu regim mare de inaltime P+8E-9R, investitia propusa avand implicatii economice si sociale favorabile la nivelul municipiului Pitesti.

Investitia propusa este oportuna pentru diversificarea spatiilor locative din zona studiata; functiunea propusa nu intra in conflict cu functiunile existente in zona studiata, conform P.U.G. municipiul Pitesti.

Activitatea propusa va contribui la marirea numarului de unitati locative la nivelul municipiului Pitesti, care vor contribui la bugetul local si vor crea noi locuri de munca.

Investitia, prin obiectivele propuse in cadrul carora se vor desfasura activitati economice nepoluante, nu pun probleme de mediu, cadru national sau reabilitare ecologica.

Consideram ca investitiile sunt oportune pentru zona studiata, iar obiectivele propuse au implicatii sociale si economice favorabile, contribuind la dezvoltarea urbanistica si economica a zonei studiate.

