

PLAN URBANISTIC ZONAL

MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU DEPOZITARE, PARCARE,
FIRMĂ LUMINOASĂ, TOTEM ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**

FOAIE DE CAPĂT

PROIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU DEPOZITARE, PARCARE, FIRMĂ LUMINOASĂ, TOTEM ȘI ÎMPREJMUIRE INCINTĂ.

AMPLASAMENT:

STR. DIGULUI, MUNICIPIUL PITEȘTI, JUD. ARGEȘ

BENEFICIAR:

DENIS DTH S.R.L.

PROIECTANT GENERAL:

S.C.KREATE-STUDIO DE ARHITECTURĂ DUMITRESCU & CO S.R.L.

PROIECTANT DE URBANISM:

S.C. URBE PLAN 21 ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.

DATA:

11.2024

FOAIE DE SEMNĂTURI

ŞEF PROIECT COMPLEX:

Arh. Elena Florea-Dumitrescu

ŞEF PROIECT DE SPECIALITATE

Urb. Diplomat Lavinia Elena Oţelea

PROIECTANT:

Arh. Elena Florea-Dumitrescu

PROIECTANT INSTALAȚII SANITARE:

Ing. Geni Manolachi

BORDEROU GENERAL AL P.U.Z.

PIESE SCRISE:

01. Foaie de capăt
02. Foaie de semnături
03. Borderou general al P.U.Z.
04. Memoriu tehnic de prezentare
05. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.

PIESE DESENATE

01. Încadrare în teritoriu
02. Plan de încadrare în P.U.G. Municipiu Pitești
03. Plan topografic cadastral
04. Plan situație existentă
05. Plan reglementări urbanistice
06. Plan reglementări tehnico-edilitare
07. Plan regimul juridic al terenurilor
08. Plan ilustrare urbanistică
09. Plan corelare P.U.Z.-uri și P.U.D.-uri din zonă
10. Studiu parcare
11. Studiu volumetric

MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU DEPOZITARE, PARCARE, FIRMĂ LUMINOASĂ, TOTEM ȘI ÎMPREJMUIRE INCINTĂ.

IDENTIFICAT CU:

- NC 103862, EXTRAS CF 103862

PLAN URBANISTIC ZONAL

MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

CUPRINS

CAPITOLUL 1

I. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....

1.2 OBIECTUL P.U.Z.....

1.3 SURSE DOCUMENTARE.....

CAPITOLUL 2

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI.....

2.2 ÎNCADREARE ÎN LOCALITATE.....

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....

2.4 CIRCULAȚIA.....

2.5 OCUPAREA TERENURILOR.....

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ.....

2.7 PROBLEME CU MEDIU.....

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....

CAPITOLUL 3

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.-ului.....	
3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	
3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	
3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.....	
3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE.....	
3.7 PROTECȚIA MEDIULUI.....	
Norme de igienă și sănătate publică	
3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	

CAPITOLUL 4

IV. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1 STRATEGIE DE DEZVOLTARE URBANĂ.....	
4.2 CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII ADMINISTRATIV-TERITORIALE.....	
.	
4.3 CATEGORII DE COSTURI.....	

CAPITOLUL 1

I. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU DEPOZITARE, PARCARE, FIRMĂ LUMINOASĂ, TOTEM ȘI ÎMPREJMUIRE INCINTĂ.

Beneficiar: **DENIS DTH TV S.R.L.**

Proiectant general: **S.C. KREATE-STUDIO DE ARHITECTURA DUMITRESCU&CO S.R.L.**

Proiectant urbanism: **S.C. URBE PLAN 21 ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.**

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Data: **11.2024**

Prezenta documentație tehnică este elaborată cu respectarea Legii nr. 350/2001 privind Urbanismul și amenajarea teritoriului, Legii nr. 50/1991, actualizată 2016, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, a Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – Conform ORDIN 176 /N/2000.

Documentația este elaborată conform Certificatului de Urbanism nr. 467 din 28.04.2022, emis de Primăria Municipiului Pitești.

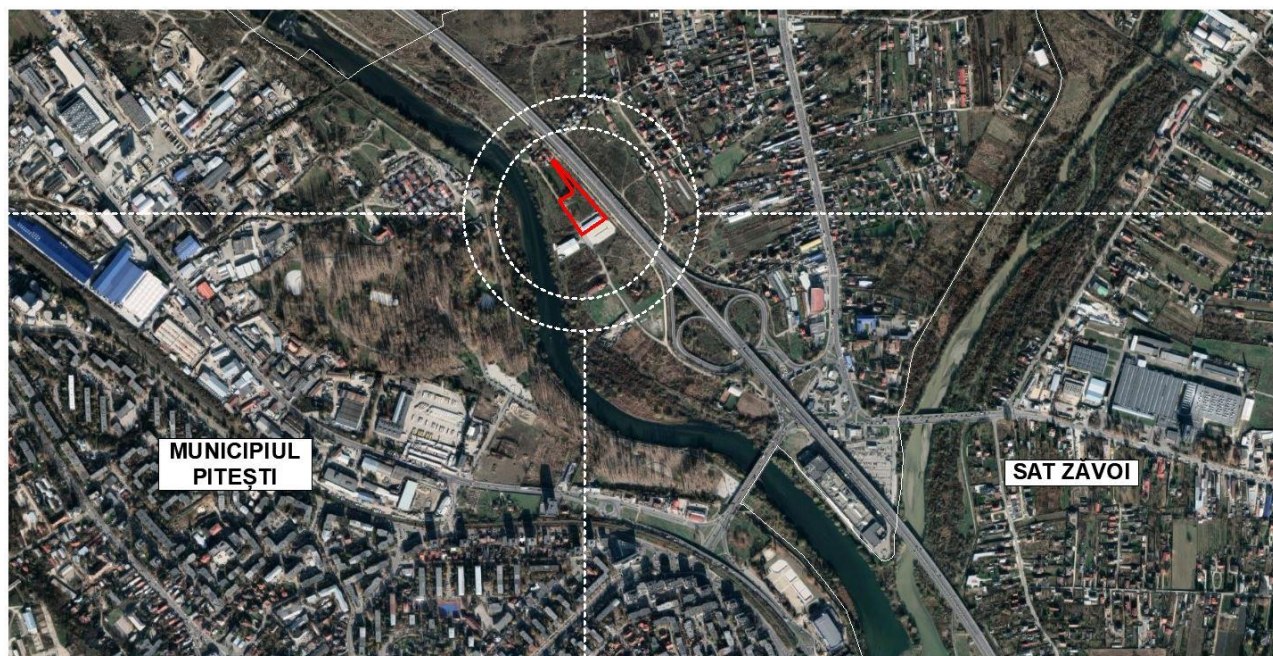
La faza de emitere a Certificatului de Urbanism, la baza solicitării au stat documentele ce făceau referire la numărul cadastral 103862. Terenul care a generat prezenta documentație de urbanism are o suprafață de 7 130 mp, suprafață din acte, respectiv 6 846mp, suprafață măsurată, conform extraselor de Carte Funciară numărul 103862, conform cadastru actualizat.

Se notează actualizarea informațiilor tehnice cadastrale privind modificarea suprafeței imobilului de la 7130 mp la 6846 mp, conform documentației tehnice cadastrale avizata sub nr. 77001 din 29.11.2023 de SERVICIUL CADASTRU – OCPI ARGES, si a declarației autentificate sub nr. 1248 din 08.11.2023 emis de B.I.N. Ciocanel Carmen Viorela. Diferența de suprafață fiind cedată domeniului public pentru lărgirea străzii Digului.

Terenul este situat în intravilan și are categoria de folosință de curți construcții teren arabil. Se propune construirea unei hale de 2 003 mp cu funcțiune de spațiu de depozitare și regim de

înălțime P înalt, H max = 10m, amenajarea unei parcări de 32 de locuri, amplasare firmă luminoasă și totem și împrejmuire teren.

Terenul ce face obiectul prezentului P.U.Z. este amplasat în partea de nord a municipiului Pitești, județul Argeș



1 Schemă – Încadrare în Google Maps – Poziționarea terenului în cadrul Municipiului Pitești

Configurarea terenului: dimensiune/orientare/accesuri

Terenul studiat este amplasat în partea de nord a Municipiului Pitești , având suprafața de 7 130 mp suprafață din acte, respectiv 6 846 mp suprafață măsurată. Accesul rutier și pietonal spre obiectivul studiat se face din strada Digului cu care terenul se învecinează pe latura de sud – vest având legătură directă cu centrul mun. Pitești prin E574 (str. Calea București) și cu Centura Pitești și A1.

Date referitoare la proprietate (fișă corpului de proprietate, plan de amplasament, situație juridică)

Suprafață teren investiție: 7 130 mp suprafață din acte

6 846 mp suprafață măsurată (conform cadastru actualizat)

Terenul este proprietatea DENIS DTH TV S.R.L conform Contract de Vânzare-Cumpărare, Încheiere de Autentificare nr. 379 din data de 03.08.2018, autentificat de BIN Mihaela Vlad ($S_{act} = 3930m^2$), Contract de Vânzare teren, Încheiere de Autentificare nr. 745 din data de 06.09.2021, autentificat de BIN Ciocănel Carmen Viorela ($S_{act} = 3200m^2$) și Act de Comasare, Încheiere de Autentificare nr. 1343 din data de 28.10.2021, autentificat de BIN Ciocănel Carmen Viorela. Se notează actualizarea informațiilor tehnice cadastrale privind modificarea suprafeței imobilului de la 7130 mp la 6846 mp, conform documentației tehnice cadastrale avizata sub nr. 77001 din 29.11.2023 de SERVICIUL CADASTRU – OCPI ARGES, si a declarației autentificate sub nr. 1248 din 08.11.2023 emis de B.I.N. Ciocanel Carmen Viorela. Diferența de suprafață fiind cedată domeniului public pentru lărgirea străzii Digului.

Vecinătăți teren:

NORD-EST: Administrația Națională a Drumurilor R.A.

SUD-EST: Dumitru Vergil, Nr. Cad. 92805

SUD-VEST: Strada Digului, Dumitrache Constantin

NORD-VEST: Dumitrache Constantin



2 Extras din Eterra – portal A.N.C.P.I. – terenuri intabulate

Categoria de folosință a terenurilor

Terenul este înscris în categoria de folosință „Curți construcții” și „Arabil”, conform Certificatului de Urbanism nr. 467 din 28.04.2022, emis de Primăria Municipiului Pitești.

1.2 OBIECTIVUL P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Pe terenul delimitat în planurile anexate, prin documentația Plan Urbanistic Zonal, se propune construirea unui spațiu de depozitare cu înălțimea de 10m (Parter înalt), amenajarea unei parări, amplasare firmă luminoasă și totem și împrejmuire teren.

În vederea stabilirii condițiilor de construire care să corespundă intențiilor temei program, Primăria Municipiului Pitești a solicitat, prin Certificatul de Urbanism cu nr.467 din 28.04.2022, realizarea unui Plan Urbanistic Zonal, în baza unui Aviz de Oportunitate în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

În baza Certificatului de Urbanism cu nr. 467 din 28.04.2022, au fost obținute următoarele avize:

- Distribuție Oltenia – Avis CTE - aviz favorabil nr. 11302 din 02.11.2023
- Distrigaz Sud Rețeșe - Aviz favorabil nr. 62206-320.390.456/29.11.2024
- Apă Canal 2000 S.A. - Aviz favorabil nr. 74644 din 14.11.2023
- Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A. - aviz nr. 15/4248/09.02.2023
- Aviz favorabil ISU nr.424200 din 15.11.2023
- Aviz Poliția Municipiului Pitești nr. 1.622.567/01.11.2023
- RCS-RDS – Aviz de amplasament favorabil nr.5545/28.11.2024
- Orange România Communication S.A. - Aviz favorabil nr. VL/AG/684 din 30.10.2023
- Aviz DSP nr 34415/15.06.2022
- ADP –Aviz favorabil nr.11306/24.10.2023

-Aviz Apele Române nr. 21662 din 28.11.2023

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Legea nr. 50/1991, Ordinul MLPAT nr.91/1991 și Legea nr. 350/2001 (modificată și republicată) constituie cadrul legislativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului, în baza cărora se poate autoriza construcția propusă prin acest P.U.Z., care urmează să fie supus avizării și aprobării C.L. al Municipiului Pitești.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu.

Lista studiilor și documentațiilor avizate / aprobate anterior P.U.Z.

-P.U.G. Municipiul Pitești

Conform P.U.G. Municipiul Pitești, terenul studiat este situat în intravilan în UTR 24

-P.U.Z. HCL 114 din 2008 rectificat prin HCL 287 din 2014

Conform P.U.Z. HCL 114/2008 rectificat prin HCL 287/2014 terenul studiat este situat în IS cdst 1- subzonă pentru construcții comerciale, servicii, turism, depozitare și funcțiuni complementare admise (zone verzi, rețele edilitare, circulație rutieră).

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

Vor fi luate în considerare și celelalte documente, precum studii și analize, ce se vor realiza în cadrul procesului de avizare:

- Studiu geotehnic
- Documentație Topografică - cadastrală;
- Studiu de inundabilitate
- Studiu locuri de parcare
- Studiu volumetric

Nu se consideră necesar realizarea studiului de însorire deoarece nu există riscul ca noua construcție să afecteze însorirea altor construcții deoarece construcția propusă se află la nord față de construcția existentă în proximitatea terenului studiat.

Nu se consideră necesar proiectul de sistematizare verticală al terenului dat fiind faptul că terenul este unul plat fără denivelări.

Nu se consideră necesar studiu de energii alternative la această fază a proiectului, urmând a se realiza la D.T.A.C. unde se pot stabili în detaliu soluțiile tehnice de implementare și utilizare a energiilor alternative.

Legislație aplicabilă:

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidului privind metodologia de elaborare si conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal
- INDICATIV: GM- 010 - 2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente*)
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr.195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordonanța nr. 07/02.02.2011 (publicată în MO nr. 111/11.02.2011);
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

CAPITOLUL 2

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

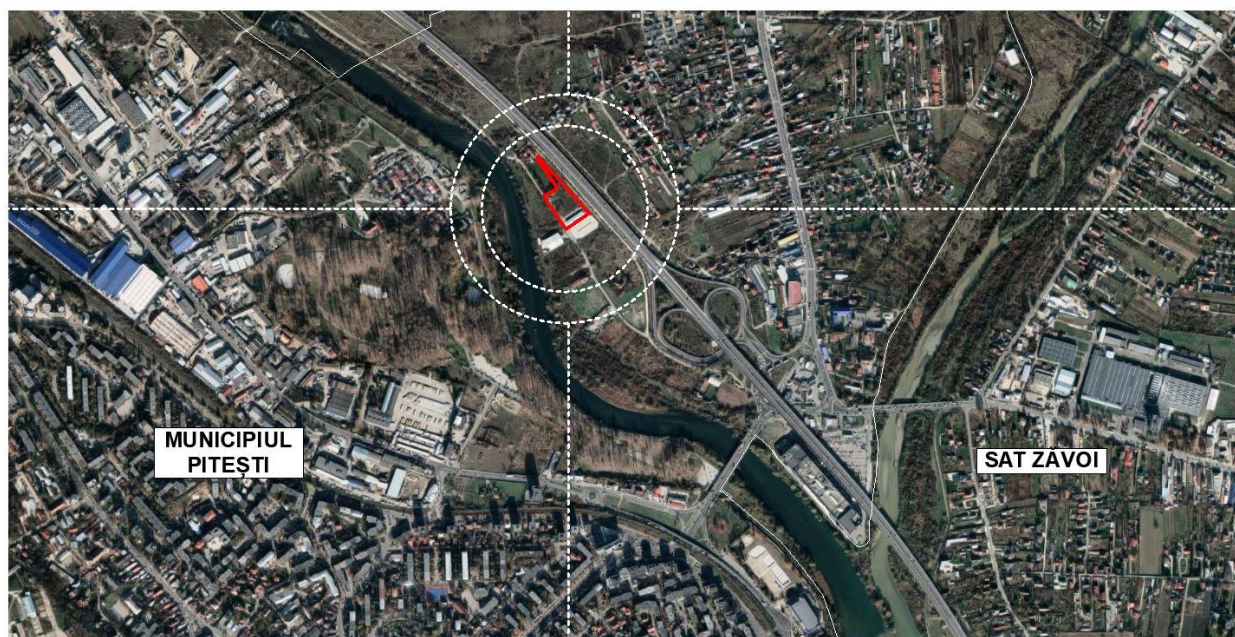
Județul Argeș este situat în partea de sud a țării. Teritoriul județului Argeș este încadrat în partea de nord de județele Sibiu și Brașov, în partea de est de județul Dâmbovița, în partea de vest de județele Vâlcea și Olt iar la sud de județul Teleorman. În cadrul regiunii Sud-Muntenia, din care face parte, județul Argeș ocupă primul loc ca suprafață.

Municipiul Pitești, reședință de județ, municipiu din categoria orașelor mijlocii cu funcțiuni economic-sociale complexe, cu rol de coordonare și armonizare a dezvoltării în teritoriu.

Zona studiată se află în partea de nord a municipiului, accesul rutier făcându-se din strada Digului. În zona studiată se află puține construcții și are un caracter de zonă periferică dar începe să se formeze caracterul de zonă cu servicii, depozitare și alte funcțiuni complementare precum spațiile verzi.

2.2 ÎNCADREAREA ÎN LCOALITATE

Terenul studiat se află în zona de nord a Municipiului Pitești, între râul Argeș și Autostrada Pitești-București, conform Planului de încadrare în zonă aferent P.U.Z.. Accesul pe teren făcându-se din strada Digului care leagă zona de intersecția Podul Viilor-Petrom, nod rutier din care se face accesul spre centrul municipiului, spre autostradă, și spre Drumul Național 73 spre Câmpulung.



2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relief

Teritoriul administrativ al municipiului Pitești se desfășoară în zona Câmpiei Înalte a Piteștilor, (subunitate a Câmpiei Române). Relieful municipiului este unul colinar și urcă în trepte din Lunca Argeșului spre vest pe mai multe trepte de terase.

Climă

Orașul propriu-zis, așezat între dealuri înalte, pe terasele râului Argeș, are un topoclimat de vale, calm și moderat. Temperatura medie anuală variază între 9° și 10° C, media lunii ianuarie fiind de -2,4° C, iar cea a lunii iulie de +20,8° C. Precipitațiile atmosferice depășesc media pe țară, oscilând între 680 și 700 mm anual.

Poziția municipiului Pitești în cadrul Câmpiei Române, duce la întrepătrunderea influențelor continentale estice cu influențe oceanice vestice și mediteraneene sud-vestice. Ca o consecință circulația aerului este predominantă din sectoarele V,SV și E.

2.4 CIRCULAȚIA

ACCESIBILITATE

Accesul carosabil se realizează din str. Digului, situată pe latura de sud-vest a terenului.

-În cazul execuției de lucrări în zona drumului, beneficiarul lucrării este obligat să readucă la starea inițială structura terenului.

-beneficiarul are obligația de a asigura salubritatea zonei aferente construcției pe toată perioada construirii

-În cazul lucrărilor ce afectează sistemul rutier, refacerea acestuia se va executa de către o firmă de specialitate agreată de administratorul drumului și sub supravegherea acestuia.

- în cazul construcțiilor sau instalațiilor cu caracter privat, pe perioada lucrărilor materialele de construcție, materialele rezultate din săpătură, utilajele, sculele, dispozitivele, etc. materialele necesare construcției vor fi depozitate în afara domeniului public.

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de circulație pietonală și auto în sensul configurării incintei.

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Terenul studiat are o accesibilitate crescută aflându-se în proximitatea intersecției Podul Viilor-Petrom. Iar zona se află într-o stare incipientă de dezvoltare urbanistică și se pretează ca fiind una de servicii, zona găzduiește deja următoarele construcții cu funcțiunea de servicii: un cort pentru evenimente, un hotel, și a celor două PUD-uri aprobate pentru "Săli de evenimente și loc de joacă pentru copii", respectiv "Restaurant, piscină și terasă evenimente sezoniere". În zonă se află și construcții cu funcțiunea de industrie: o hală producție, care compromise aspectul general al zonei prin impactul vizual negativ și un teren pentru depozitarea deșeurilor care are atât un impact vizual negativ dar reprezintă și o sursă de poluare la nivelul mediului.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

La momentul elaborării prezentei documentații pe teren se află o construcție C1 (cort industrial), având o suprafață de 599m² și destinația „Construcții industriale și edilitare” conform Extras de Carte Funciară Nr. 103862. Construcția a fost realizată în anul 2020 și se află în proprietatea S.C. DENIS DTH TV S.R.L. conform Autorizației de construire nr. 167/14.03.2019.

Categoria de folosință este „Curti construcții” și „Arabil”, conform Certificatului de Urbanism nr. 467 din 28.04.2022, emis de Primăria Municipiului Pitești.

Conform P.U.Z. HCL 114/2008 rectificat prin HCL 287/2014 terenul studiat este situat în IS cdst 1- subzonă pentru construcții comerciale, servicii, turism, depozitare și funcțiuni complementare admise (zone verzi, rețele edilitare, circulație rutieră).

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor (electricitate, gaze) potrivit normativelor în vigoare, cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului, iar apa și canalizarea se vor soluționa cu respectare prevederilor OMC nr.119/2014 privind mediul de viață al populației și de protecție a mediului. Racordarea construcției la utilități se va face cu acordul deținătorilor acestor rețele.

Conducte pentru alimentarea cu apă potabilă

Aviz favorabil S.C. APA CANAL 2000 S.A. Pitești 74644 din 14.11.2023 nu deține în administrare rețele edilitare de alimentare cu apă.

Rețeaua de canalizare

Aviz favorabil S.C. APA CANAL 2000 S.A. Pitești 74644 din 14.11.2023 nu deține în administrare rețele de canalizare.

Rețele de gaze naturale

Aviz favorabil DISRIGAZ SUD REȚELE nr. 39778-319.190.639/26.10.2023

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin ordinul ANRE 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 precum și Ordinul MEC nr.47/2003.

Instalații electrice

Aviz favorabil Distribuție Oltenia – Aviz CTE nr. 11302 din 02.11.2023.

În zona analizată există un post de transformare și un cablu LES 20kV ce nu sunt proprietatea SC DISTRINUTIE OLTENIA SA si anume PTAb Dumitru Virgil si LES 20KV.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr.16/NN/1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează separat, în cadrul unor Analize de evaluare a impactului asupra mediului, dacă Agenția pentru protecția mediului consideră necesar.

Pe amplasamentul studiat se vor lua în considerare toate măsurile de protecție a mediului, pe baza legislației de mediu în vigoare și a specificațiilor din Decizia etapei de încadrare nr 169

din 29.02.2024 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Argeș. Proiectul nu necesită evaluare de mediu și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Înainte de inițierea P.U.Z.-ului se vor lua toate măsurile de consultare a publicului astfel încât să se respecte Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism.

Primăria Municipiului Pitești, ca autoritate locală cu rol de decizie și de mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Argeș ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Procesul de consultare a publicului se va realiza în 4 etape de consultare:

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare
2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor
3. Implicarea publicului în etapa avizării P.U.Z.
4. Implicarea publicului în etapa monitorizării implementării P.U.Z.

CAPITOLUL 3

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În faza preliminară a documentației P.U.Z. au fost realizate studii de fundamentare (actualizare topografică, studiu geotehnic, etc.) ale căror concluzii au fost luate în considerare în organizarea urbanistică ulterioară a proiectului.

Ridicare topografică-cadastrală

Proiectul este elaborat având ca suport planul topografic avizat O.C.P.I. cu nr.77001 din 29.11.2023, conform procesului verbal de recepție 269/2024

Studiu geotehnic

Pentru identificarea succesiunii stratigrafice a terenului conform NP074/2022 - Normativ privind documentațiile geotehnice în zona amplasamentului au fost executate 3 foraje geotehnice la o adâncime de 7m au pus în evidență următoarea stratificație a terenului în cuprinsul perimetrului constructibil:

-0.00 -0.40 Strat vegetal constituit din nisip prăfos slab îndesat

-0.40 - 1.20 Nisip fin și mediu cenușiu cu elemente de pietriș

-1.20 - 7.00 Pietriș mic și mare cu masa nisipoasă fină și grosieră

Nivelul apei subterane a fost interceptat în forajul executat la adâncimea de 2.50 m, acesta putând varia în funcție de anotimp și precipitații.

Pe baza datelor și informațiilor geotehnice, în conformitate cu NP 074-2022, corelarea factorilor de teren și a elementelor constructive corespund unui risc geotehnic moderat al amplasamentului, încadrând lucrarea în categoria geotehnică 2.

Concluzii și recomandări:

-suprafața terenului aproximativ plan orizontal nu este afectată de fenomene fizico-mecanice care să pericliteze stabilitatea generală a amplasamentului.

-Lucrările de teren au pus în evidență, în zona activă a viitoarei construcții, prezența unor pământuri cu compresibilitate redusă.

-adâncimea de îngheț de 0.90 de măsoară de la nivelul umpluturii în jurul construcției.

Concluziile și recomandările primite în urma studiului geotehnic se vor respecta și vor fi implementate la momentul realizării DTAC, ținând cont de particularitățile amplasamentului.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.-ului

Se corelează prevederi ale P.U.G.-ului aprobat cu situația actuală în care noile dezvoltări imobiliare cât și cele viitoare vor influența această expansiune a căilor de comunicație cu vecinătatea.

Planul Urbanistic General al municipiului Pitești , județul Argeș, toate studiile și P.U.Z.-urile aprobate în zonă, trasează / stabilesc o serie de reglementări / prevederi generale pentru această zonă.

Terenul reglementat, având o suprafață măsurată de 6 846 mp este cuprins în intravilan, conform P.U.G. municipiul Pitești terenul studiat se află în UTR 24, conform P.U.Z 114/2008 rectificat prin HCL 287/2014 terenul studiat este situat în IS cdst 1- subzonă pentru construcții comerciale, servicii, turism, depozitare și funcțiuni complementare admise (zone verzi, rețele edilitare, circulație rutieră).

-P.O.T. maxim = 60%

-C.U.T. maxim =3

-R h minim 8 m – maxim 15 m

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Investiția propusă nu va periclita aspectul natural al zonei, și spațiile verzi din incintă vor fi amenajate corespunzător astfel încât să pună în valoare configurația spațial volumetrică a construcțiilor.

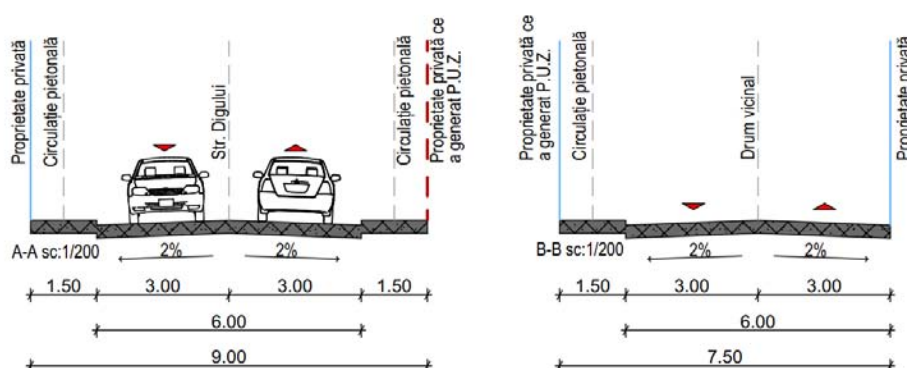
3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul pe terenul studiat se face dinspre str. Digului. Prin prezentul P.U.Z. se propune modificarea profilului existent al străzii conform planșei de reglementări urbanistice, astfel se propune o cale de circulație cu o lățime totală de 9 m, din care 6m suprafață carosabilă, câte o bandă de mers pe fiecare sens, și câte un trotuar de 1.5 m pe ambele laturi. Amplasarea împrejurii și retragerile edificabilului față de aliniament se vor raporta la noua limită.

Se propune desființarea drumului propus prin P.U.Z. 114/2008 deoarece toate proprietățile din zonă își fac accesul din strada Digului, stradă ce se învecinează cu terenul studiat pe latura de sud-vest și există deja un drum secundar, un drum de pietriș, în partea de nord-est

a zonei studiate al cărui profil existent este de aproximativ 4.5m. Se propune un profil cu o lăţime de 6m suprafaţă carosabilă şi 1,5 m lăţime suprafaţă pietonală pe una dintre laturi, drum ce va fi utilizat atât ca drum secundar cât şi ca drum de întreţinere pentru autostradă (toaletarea vegetaţiei, menţinerea curăţeniei, etc), astfel nu se justifică construirea a încă unui drum ce să deservească proprietăţile din zonă.

Căile de circulaţie din incintă vor fi prevăzute astfel încât accesul autospecialelor să se facă fără probleme.



Detalierea fluxului auto din incintă

Pe terenul studiat se vor desfășura activități de depozitare pentru magazin online , cu alimentare lunară de 22 t. Se vor utiliza mijloace de transport pentru marfă, vehicule care nu depășesc 3.5 t , numărul acestora va fi de un vehicul pe zi pentru ridicarea coletelor. Vehiculele vor intra în incintă din str. Digului, prin accesul din sud-vest, vor vira stânga pentru a ajunge în zona de întoarcere a vehiculelor și vor efectua gararea cu spatele pentru a june în zona de aprovizionare a halei propuse, după care vor vira stânga după hală și vor părăsi incinta pe accesul din sud-vest în str. Digului.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin documentația de tip P.U.Z., terenul studiat, în suprafață de 7 130 mp (suprafață din acte), respectiv 6 846 mp (suprafață măsurată), reglementat prin P.U.G.-ul Municipiului Pitești este situat în intravilan în UTR 24, conform P.U.Z. 114/2008 rectificat prin HCL 287/2014 terenul

studiat este situat în IS cdst 1- subzonă pentru construcții comerciale, servicii, turism, depozitare și funcțiuni complementare admise (zone verzi, rețele edilitare, circulație rutieră)

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ:

BILANȚ UTR PROPUȘ IS	
	Suprafață
P.O.T. max.	30%
C.U.T. max.	1
Regim de înălțime max.	P înalt / 10m
Spațiu plantat în incintă	Minim 25 %
Parcare	32 locuri

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ:

BILANȚ TERITORIAL	
	Suprafață
UTR IS	6 846 mp
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN	6 846 mp

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Soluția propusă va respecta legislația în vigoare și va fi prezentată în planșa de Rețele Edilitare și în memoriile de specialitate întocmite. Rețelele de echipare tehnico-edilitară vor fi dimensionate în conformitate cu necesitățile de consum ale viitoarei dezvoltări. Proiectul respectă avizele operatorilor de rețele publice edilitare din municipiul Pitești.

NOTĂ: Definitivarea soluțiilor de echipare edilitară se va face în baza proiectelor de specialitate de branșare, racordare și echipare edilitară de la faza D.T.A.C.

Alimentarea cu apă potabilă

Aviz favorabil S.C. APA CANAL 2000 S.A. Pitești nt.74644 din 14.11.2023.

Pe amplasamentul studiat S.C. APA CANAL 2000 S.A. nu deține în administrare rețele edilitare de alimentare cu apă.

Branșarea / racordarea la utilitățile de apă se poate realiza din rețelele existente conform breviarului de calcul ce se va înainta pentru întocmirea documentației tehnice

La începutul și în timpul lucrărilor de execuție, dacă vor fi depistate rețele de apă netrasate pe planurile de situație investitorul are obligația să sisteze imediat lucrările și să solicite prezența unui delegat din partea S.C. APA CANAL 2000 S.A. pentru asistență tehnică și relocarea acestora fiind obligația investitorului.

Rețeaua de canalizare

Aviz favorabil S.C. APA CANAL 2000 S.A. Pitești nt.74644 din 14.11.2023.

Pe amplasamentul studiat S.C. APA CANAL 2000 S.A. nu deține în administrare rețele de canalizare.

Racordarea la utilitățile de canalizare se poate realiza din rețelele existente conform breviarului de calcul ce se va înainta pentru întocmirea documentației tehnice

La începutul și în timpul lucrărilor de execuție, dacă vor fi depistate rețele de canalizare netrasate pe planurile de situație investitorul are obligația să sisteze imediat lucrările și să solicite prezența unui delegat din partea S.C. APA CANAL 2000 S.A. pentru asistență tehnică și relocarea acestora fiind obligația investitorului.

Rețeaua electrică

Aviz favorabil Distribuție Energie Oltenia S.A. nr. 11302 din 02.11.2023

În zona analizată, Distribuție Energie Oltenia S.A. deține rețele pentru distribuția energiei electrice de medie și joasă tensiune și anume : PTCZ POMPE RAUL ARGES. În zona analizată există un post de transformare și un cablu LES20kV ce nu sunt proprietatea SC Distribuție Oltenia S.A. și anume PTA_B Dumitru Virgil și LES20KV

Rețele de gaze naturale

Aviz favorabil Distrigaz Sud Rețele nr. 62206-320.390.456/29.11.2024

Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr.89/2018, a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 precum și a Ordinului MEC nr 47/2003.

În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Se vor lua în considerare toate măsurile de protecție a mediului, pe baza specificațiilor din Decizia etapei de încadrare nr.169 din 29.02.2024 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Argeș.

Constructorul are obligația elaborării și implementării unui plan de management de mediu pentru perioada de execuție a proiectului, care va include: măsuri privind gestionarea deșeurilor rezultate și a substanțelor periculoase (după caz) prevenirea/ limitarea nivelului de zgomot, emisiilor de pulberi. Pe timpul execuției se urmărește minimizarea consumului de apă prin utilizarea rațională a apei, cât și decantarea apelor uzate în rețeaua publică fără poluanți.

Pe timpul transportului pământului din excavații nu va curge noroi sau apă cu impurități din sol, astfel încât să nu colmateze gurile de scurgere ale domeniului public.

Sursele de poluare pot fi numai în situații accidentale, fisurarea canalizării și infiltrarea suspensiilor din sol, deversarea substanțelor chimice interzise din neglijența personalului necalificat. Pentru evitarea acestora se va instrui tot personalul lucrător, cu normele și legislația în vigoare dar și cei care lucrează sub-antreprenor.

Sunt interzise sistemele de încălzire cu combustibili care prin ardere pot produce perdele de fum.

3.8 NORME DE IGIENĂ ȘI SĂNĂTATE PUBLICĂ

Se vor respecta toate normele de igienă și sănătate publică conform O.M.S. 119/2014.

3.9 OBIECTIVE DE UTILITAT PUBLICĂ

-pentru respectarea legislației în vigoare, astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu în cazul unei situații de urgență (se respectă H.G.R. 525/1996

REPUBLICAT LA 27.11.2002) este necesară dezvoltarea tramei stradale si realizarea următoarelor Obiective de Utilitate Publică:

TABEL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ		IMPORTANȚĂ
OUP nr. 1	Realizare profil Str. Digului	Importanță locală
OUP nr. 2	Realizare profil drum vicinal	Importanță locală

OUP =Obiectiv de Utilitate Publică

CAPITOLUL 4

IV. CONCLUZII

4.1 STRATEGIE DE DEZVOLTARE URBANĂ

Obiectivul propus prin actuala documentație de tip Plan Urbanistic Zonal se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei prin asigurarea / proiectarea unui concept cu un nivel ridicat din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic.

4.2 PROGNOZA DE COMPOZIȚIE URBANĂ: P.O.T., C.U.T., POSIBIL-JUSTIFICAT

Ținându-se cont de evoluția zonei, propunerea de dezvoltare este întocmită astfel încât să aducă un plus valoare întregii zone.

Astfel au fost tratate următoarele categorii de probleme:

-Realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale zonei, cu legislația în vigoare, și cu tendințele de dezvoltare urbană ale zonei.

-Zonificarea funcțională a terenului.

-Statutul juridic al terenului

-Lucrări de amenajare a terenului

-Măsuri de protecție a mediului

-Reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții - incluse în Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z.

Elemente de concept

Pe terenul de 6 846 mp (suprafață măsurată) se propune realizarea unei construcții cu funcțiunea de spațiu de depozitare. Ansamblul de clădiri rezultat se remarcă printr-un ansamblu volumetric unitar din punct de vedere arhitectural cu o puternică identitate vizuală.

La amplasarea clădirii pe sit s-a ținut seama de clădirile existente, de forma terenului, de densitatea și regimul de înălțime specific zonei.

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ:

BILANȚ TERITORIAL	
	Suprafață
UTR IS	6 846 mp
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN	6 846 mp

BILANȚ PROPUS:

UTR IS – Zona Instituții Publice și de interes general

BILANȚ UTR PROPUS IS	
	Suprafață
P.O.T. max.	30%
C.U.T. max.	1
Regim de înălțime max.	P înalt / 10m
Spațiu plantat în incintă	Minim 25 %
Parcare	32 locuri

BILANȚ EXISTENT-PROPUȘ				
	Existent		Propus	
	Suprafață Teren ce a generat documentația P.U.Z. (6 846 mp)		UTR IS S=6 846mp	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent
Construcții (existente și propușe)	599 mp	9,23%	2 003 mp	29,26%
Teren amenajat/ platforme/cir culații	-	-	2 661 mp	38,87%
Spațiu verde în incintă	6 247 mp	90,77%	2 182 mp	31,87%
Suprafață desfășurată	599 mp		2 003 mp	
P.O.T. maxim	60%	Conform P.U.G. Pitești	30%	
C.U.T. maxim	3		1	
Regim de înălțime	Min. 8m–max. 15m		P înalt / max10m	
TOTAL	6 846 mp	100%	6 846 mp	100%

4.3 CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII ADMINISTRATIV-TERITOARIALE

La nivelul unității administrativ-teritoriale, prin noua intervenție se aduc beneficii pentru utilizatorii spațiului prin modernizarea și lărgirea str. Digului și a drumului vicinal.

Noile realități și tendințe de dezvoltare urbană confirmă perspectiva conturată pentru această zonă de a susține dezvoltarea unor funcțiuni specifice acestui areal.

În consecință se urmărește ca arealul studiat să devină o zonă cu caracter predominant de servicii și instituții, respectând documentațiile de urbanism avizate atât de autoritățile locale cât și județene dar și cele în curs de aprobare.

4.4 CATEGORII DE COSTURI

Investitorul va suporta cheltuielile ce decurg din realizarea investiției, cheltuieli ce țin de imobil. Toate cheltuielile vor conduce către:

1. Dezvoltare echilibrată. Costurile cu elaborarea tuturor documentelor necesare aprobării P.U.Z.-ului și obținerii Autorizațiilor de Construire ce vor sta la baza realizării investiției și aplicării și monitorizării tuturor prevederilor din actele oficiale ce sunt aferente celor două documente amintite anterior;
2. Realizarea unei dezvoltări urbane coerente;
3. Zonificarea funcțională echilibrată a terenului în suprafață de 7 130 mp (suprafață din acte), respectiv 6 846 mp (suprafață măsurată);
4. Lucrări de amenajare a terenului
5. Măsuri de protecție a mediului

Autoritățile locale vor suporta cheltuielile ce decurg din:

-cheltuieli cu personalul angajat în situațiile ce analizează, avizează, și aprobă documentațiile necesare obținerii și implementării investiției

-modernizarea drumurilor publice.

Întocmit,

Arhitect
Elena FLOREA-DUMITRESCU

Verificat,

Urbanist diplomat Lavinia Elena OTELEA