

- MEMORIU JUSTIFICATIV -

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoatere a documentatiei:

Initiator (beneficiar):

S.C. „PITSER” S.R.L., cu sediul in comuna Bascov, strada Serelor, nr. 15A, judetul Arges;

Proiectant : SC ARHIAMA PRO DESIGN SRL – sef proiect arh. Amalia Gugui;

Specialist cu drept de semnatura R.U.R. – arh. Amalia Gugui;

Amplasament: teren situat pe strada Victoriei nr. 1E (fost bulevardul Republicii, nr. 55 – 57), municipiul Pitesti, judet Arges, delimitat la Nord – Vest de strada Doamna Balasa si Lot 1, la Sud – Est de domeniu public si restaurant “La Strada”, la Nord – Est de strada Doamna Balasa si la Sud – Vest de rest proprietate S.C. “PITSER” S.R.L. si Hotel Yaki; suprafata teren studiat in P.U.D. – 1 159,00 mp.

Denumirea proiectului: – Plan Urbanistic de Detaliu – “SCHIMBARE DESTINATIE din birouri in CLADIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII SERVICII MEDICALE LA PARTER, LIFT EXTERIOR SI RAMPA ACCES SUBSOL”;

Data elaborarii: noiembrie 2020.

1.2. Obiectul Planului Urbanistic de Detaliu:

Dezvoltarea pietei imobiliare prin solicitarea crescuta pentru imobile cu spatii servicii si locuinte colective, cu un grad sporit de confort, spatioase si finisaje moderne si avantajul amplasarii terenului in zona centrala a municipiului, au determinat beneficiarul sa utilizeze imobilul existent pe terenul studiat pentru schimbarea de destinatie din imobil birouri in imobil locuinte colective cu spatii medicale la parter, montarea unui lift exterior si crearea unei rampe de acces pentru a deservi parcarile propuse la subsol.

Aceasta solicitare se poate rezolva prin elaborarea unui PUD care sa stabileasca parametrii urbanistici pentru modificarile propuse.

Obiectul lucrarii este de a determina conditiile oportune in vederea implementarii investitiei propuse pe terenul dat, urmarindu-se respectarea reglementarilor în vigoare si utilizarea cât mai eficienta a calitatilor terenului.

Pentru modificarile solicitate, se impune analiza si adaptarea noii investitii la zona studiata.

Prin documentatia prezenta, se vor stabili conditiile tehnice de amplasare in teren, respectiv reglementarile si rezolvarea acceselor auto si pietonale, a parcajelor, retragerile fata de limitele laterale ale parcelei, conformarea arhitectural – volumetrica si modul de ocupare a terenului. Documentatia se constituie in suportul legal conform legislatiei in vigoare

2. INCADRAREA IN ZONA:

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:

2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii

Terenul si cladirea sunt situate in intravilanul municipiului Pitesti, cu acces carosabil si pietonal atat din strada Doamna Balasa, cat si din bulevardul Republicii, prin cale de acces existenta (intre propr. Hotel Yaki si cladirea propr. S.C. PITSER S.R.L.), proprietatea aceluiasi beneficiar – S.C. PITSER S.R.L., conform Contract de Vanzare – Cumparare autentificat sub nr. 603 la data de 24.04.2019.

Destinatia stabilita conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 113/1999: teren situat in U.T.R. 1 – LM (a+b)+Isb+PI – subzona de locuinte cu regim mic de inaltime cu posibilitati de indiesire, cu propuneri de institutii si servicii, situata in zona protejata cu valoare istorico – arhitecturala.

Destinatia stabilita conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 204/2004: teren situat in LA2 – subzona locuintelor individuale si colective mici realizate pe baza unor parcelari spontane, rezultat al divizarii in timp a unor parcele de mari dimesiuni.

Imobil situat in situl urban “Bulevardul Republicii” – cod AG – II – s – B – 13432, in raza de protectie a monumentelor istorice:

- “Casa Dr. Florescu”, cod LMI AG – II – m – B – 13427;
- “Casa Armatei”, cod LMI AG – II – m – B – 13420;
- “Parc”, cod LMI AG – II – m – A – 13401 – 02.

Conform PUZ aprobat, sunt admise locuinte individuale si colective noi, de inaltime medie P+2E, numai in baza PUD aprobat conform legii; sunt admise functiuni caracteristice zonelor centrale. In concluzie, functiunea propusa, respectiv servicii (medicale) si locuinte colective, se incadreaza in functiunile admise pentru zona studiata.

Conform H.C.L. nr. 265/2002, terenul este situat in zona A.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investitia se va realiza in baza studiilor topografice intocmite de inginer Capatana George Tiberiu si a studiului geotehnic realizat de inginer Fianu Cristin.

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

Reguli de construire conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 204/2004:

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. aprobate anterior:

- teren situat in LA2 – subzona locuintelor individuale si colective mici realizate pe baza unor parcelari spontane, rezultat al divizarii in timp a unor parcele de mari dimesiuni.

- conform PUZ aprobat, sunt admise locuinte individuale si colective noi, de inaltime medie P+2E, numai in baza PUD aprobat conform legii; sunt admise functiuni caracteristice zonelor centrale. In concluzie, functiunea propusa, respectiv servicii (medicale) si locuinte colective, se incadreaza in functiunile admise pentru zona studiata.

- **Pentru locuinte: POT maxim – 40%; CUT maxim – 2,00;**
- **Pentru zona mixta: POT maxim – 60%; CUT maxim – 2,40.**

Functiuni complementare admise locuirii: dispensare, crese, invatamant, servicii – birouri, hoteluri, prestari servicii, culte, sport – intretinere, in baza PUD aprobat conform legii.

Folosinta actuala a terenului studiat: teren curti – constructii, cu constructii.

3. SITUATIA EXISTENTA:

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie:

Lotul studiat are acces auto si pietonal direct din Bulevardul Republicii prin cale de acces existenta (intre propr. Hotel Yaki si cladirea propr. S.C. PITSER S.R.L.), proprietatea aceluiasi beneficiar – S.C. PITSER S.R.L., conform Contract de Vanzare – Cumparare autentificat sub nr. 603 la data de 24.04.2019, dar si pe alea de acces din spatele Teatrului Aschiuta si a blocului 13, respectiv din strada Doamna Balasa.

Zona studiata este deservita de strada Domnita Balasa, pe ambele sensuri fiind amenajate parcuri care deservesc atat zona centrala, cat si blocurile de locuinte colective din zona (blocurile 2 si 13) si de b – dul Republicii.

Terenul si cladirea existenta pe teren sunt deservite de infrastructura strazii Doamna Balasa de retele tehnico-edilitare necesare functiunilor propuse, respectiv retele existente de alimentare cu energie electrica, apa, gaze si canalizare menajera.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Zona studiată pentru realizarea P.U.D. – ului are aproximativ 20 000,00 mp. Terenul studiat are o suprafață de 1159,00 mp și se afla în proprietatea S.C. "PITSER" S.R.L., conform Contractului de Vanzare – Cumparare autentificat sub nr. 627 la 02 mai 2018 la B.I.N. Ioana Valmar și se afla integral în proprietate privata.

Terenul studiat are urmatoarele vecinatati:

- Nord – Vest – strada Doamna Balasa si Lot 1 – rest proprietate S.C. PITSER S.R.L.;
- Sud – Est – domeniu public si restaurant "La Strada";
- Nord – Est – strada Doamna Balasa;
- Sud – Vest – Lot 1 – rest proprietate S.C. PITSER S.R.L. si Hotel Yaki.

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

Pe terenul studiat, este construit un imobil identificata cadastral C1, cu regim de inaltime Sb+P+2E, cu suprafata construita existenta S = 561,00 mp si suprafata desfasurata existenta S = 2 244,00 mp (1 683,00 mp fara subsol) – IMOBIL ASUPRA CARUIA SE INTERVINE cu extindere si suprainaltare.

BILANT TERITORIAL EXISTENT:

Suprafata construita existenta = 561,00 mp;

Suprafata desfasurata totala existenta = 2 244,00 mp;

Suprafata desfasurata existenta fara subsol (pentru calcul C.U.T.) = 1 683 mp;

P.O.T. existent = 48,40%;

C.U.T. existent = 1,45.

Terenurile din limita zonei studiate au grade diferite de ocupare, cu functiuni mixte, de la servicii la locuire; sunt si terenuri apartinand domeniului public, respectiv spatii verzi si parcuri.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural – urbanistic:

Zona studiată are în prezent caracter de zona mixta, cu functiuni rezidentiale, respectiv locuinte colective cu regim mediu de inaltime – pana la maxim P+3E/locuinte colective cu spatii comerciale la parter cu regim mediu de inaltime – pana la maxim P+4E si servicii (administrative, educatie, alimentatie publica, turism – cazare, etc.).

3.5. Destinatia cladirilor:

Terenul studiat este situat într-o zona mixta.

Loturile adiacente bulevardului Republicii sunt terenuri curti – constructii cu constructii cu functiuni diverse: rezidentiale – locuinte si servicii – cazare si alimentatie publica, gradinita, birouri. Blocul 13 adiacent strazii Victoriei prezinta spatii comerciale la parter.

Construcțiile învecinate sunt reprezentate de locuințe colective (unele cu spatii comerciale la parter – blocul 13) cu regim de înălțime de la P+3E (blocul 2) la P+4E (blocul 13); punct termic 510 cu regim de inaltime P si servicii cu regim de inaltime de la parter (corp gradinita nr. 4) la Sb+P+5E (Hotel Yaki).

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

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

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

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:

Forajele geotehnice realizate pe amplasment au evidenciat urmatoarea stratificatie a terenului de fundare:

- **F1:**
 - 0,00 – 0,60 m – material de umplutura neuniform;
 - - 1,00 – 3,00 m - argila prafoasa, slab nisipoasa, galbuie cu nuante cenusii;
 - - 3,00 – 6,00 m – amestec de pietris si bolovanis.

- **F2:**
 - 0,00 – 0,80 m – material de umplutura neuniform;
 - -0,80 – 3,00 m – argila prafoasa, slab nisipoasa, galbuie cu nuante cenusii;
 - -3,00 – 6,00 m – amestec de pietris si bolovanis.

Incadrarea amplasamentului analizat conform NP 074/2014

Pentru amplasamentul analizat se identifica urmatoarele aspecte geotehnice:

- functie de conditiile de teren: terenuri bune de fundare	2
- functie de apa subterana: fara epuizmente	1
- categoria de importanta a lucrarii: normal	3
- functie de vecinatati: risc moderat	3
- functie de zona seismica de calcul $a_g =$ moderata	2
- Total	11

Din punct de vedere al riscului geotehnic, amplasamentul se situeaza la categoria **Risc Geotehnic Moderat**.

Caracteristicile geotehnice (fizico - mecanice) ale terenului au valori cuprinse între următoarele limite:

Stratul de argila:

- Granulozitate:

- argilă: 47 - 51%
- praf: 38 - 44%
- nisip: 8 - 14%

- Indice de plasticitate: $I_p = 15,1 - 16,1\%$

- Indice de consistență: $I_c = 0,74 - 0,92$

- Greutate volumetrică: $\lambda = 18,3 - 18,8 \text{ KN/m}^3$

- Porozitate: $n = 42 - 45\%$

- Modulul de deformație edometrică: $M_{2-3} = 10300 - 10500 \text{ KPa}$

- Tasarea specifică: $ep_2 = 4,2 - 4,3\%$

Stratul de pietrisuri si bolovanisuri:

- Granulozitate:

- bolovanis: 10 – 20 %
- pietris: 34 - 51%
- nisip: 31 - 40%

- Greutate volumetrică: $\lambda = 19,6 - 19,8 \text{ KN/m}^3$

Valorile de mai sus arata ca terenul de fundare este constituit din pamanturi argiloase consistente – vartoase, cu plasticitate medie, saturate si compresibilitate medie – mare (terenuri bune de fundare, cf. NP 074).

Concluzii si recomandari privind conditiile de fundare:

- Fundarea in amplasament se poate face direct in jurul adancimii de 1,20 – 1,40 m, dupa eliminarea in totalitate a materialului de umplutura de pe suprafata constructibila;
- La adancimea recomandata, fundarea se va face pe stratul de argila nisipoasa, pentru care se considera o presiune conventional de baza $P_{conv} = 200$ KPa, iar pe statul de pietris si bolovanis se va considera o presiune conventional de baza $P_{conv} = 250$ KPa la incercari centrice din grupa fundamentala. Pentru incarcari excentrice, se vor respecta recomandarile din STAS 3300/II-85, pct. 2.1.;
- In ceea ce priveste sistemul de fundare, se recomanda talpi armate legate sau fundatii izolate legate prin grinzi sau alt sistem de fundare, functie de rezultatele expertizei realizate asupra constructiei existente;
- In proiectare, se vor respecta si prevederile normativului P7/2000 referitoare la conformarea structurii de rezistenta a constructiilor proiectate;
- Fata de situatia prezentata, proiectantul de specialitate va stabili solutiile optime de fundare, in baza unei analize tehnico – economice riguroase;
- O importanta deosebita se va acorda apelor pluvial, care trebuie indepartate catre recipientii de colectare.

Recomandari cu caracter general:

In proiectare, executie si exploatare se fac urmatoarele recomandari cu caracter general:

- Umpluturi perimetrare constructiei, din pamant argilos local, bine compactat;
- Sistematizare verticala si orizontala si masuri adecvate (trotoare de protective etanse, pavaje in panta, rigole) care sa permita indepartarea apei de langa constructie catre canalizarea stradala;
- Amenajarea corespunzatoare (pante, pompe, santuri de colectare) a sapaturilor pentru fundatii care sa permita evacuarea rapida a apei provenite fie din infiltratii, fie din precipitatii pe timpul executiei;
- In cazul unei umeziri accidentale a incintei – fundul sapaturii de fundatie va fi lasat sa se usuce, dupa care se va trece la finisarea sapaturii pana la terenul nealterat;
- Sapaturile vertical sunt premise pana la adancimi de -1,80; peste aceasta adancime sapaturile se vor realiza fie la taluz corespunzator, fie cu sprijiniri corespunzatoare;
- Ultimii 20 – 30 cm ai sapaturii se vor executa manual, numai dupa ce au fost realizate conditiile tehnice turnarii betonului de egalizare;
- La receptia terenului de fundare este obligatorie prezenta geotehnicianului pentru intocmirea procesului verbal de aviz la cota de fundare.

3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora:

Dupa analiza geomorfologica si consultarea lucrarilor de foraje executate in zona, se constata ca terenul nu are probleme de stabilitate.

3.9. Adancimea apei subterane:

Forajele executate nu au interceptat orizontul freatic. Orizontul freatic cu nivel liber este cantonat in depozitele poros permeabile din baza depozitelor argiloase prafoase, fiind alimentate exclusiv din precipitatii, iar nivelurile piezometrice suporta fluctuatii in functie de repartitia cantitatii de precipitatii in timpul anului.

Acviferele de adancime cantonate in Stratele de Fratesti si Candesti se gasesc la adancimi de 100 – 150 m si au o capacitate buna de debitare, cu debite de 5 – 11 l/s si denivelari relativ mici.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad K_s , T_c):

Din analiza studiului geotehnic, amplasamentul studiat are urmatoarele caracteristici:

- perioada de colt $T_c = 0,70$ s;
- acceleratia orizontala $a_g = 0,25$ g;
- adancimea de inghet 90 – 100 cm.

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

Construcțiile învecinate sunt reprezentate de locuințe colective (unele cu spatii comerciale la parter – blocul 13) cu regim de înălțime de la P+3E (blocul 2) la P+4E (blocul 13); punct termic 510 cu regim de înălțime P și servicii cu regim de înălțime de la parter (corp gradinita nr. 4) la Sb+P+5E (Hotel Yaki). Starea clădirilor este relativ bună, cu structură constructivă din cadre și panouri prefabricate din beton armat (blocuri de locuințe, posta, Hotel Yaki), cărămidă autoportantă (gradinita nr. 4; Camera de Comert, restaurant „La Strada”, P.T. 510) și metalică (salon de infrumusetare).

Evenimentele reprezentative din punct de vedere istoric și arhitectural care au marcat zona studiată sunt enunțate mai jos:

- 1656 - Biserica Domneasca „Sfantul Gheorghe”, ctitorita in 1656 de Constantin Serban (1654 – 1658) și Doamna Balasa, refacuta pe locul unei bisericii din secolul XV;
- in iunie 1802, orasul Pitesti este pradat de bandele lui Osman Pazvanoglu, pasa de Vidin; pericolul invaziilor turcesti face ca in arhitectura civila sa apara elemente de fortificatie: guri de tragere in parapeti, o arhitectura masiva datorata plinurilor mari și golurilor mai puțin numeroase. In timp, aceste influente asupra arhitecturii vor contribui și ele la crearea tipului de casa cu soclu înalt, cum se mai pastreaza inca azi mai multe case pe strada Victoriei (nr. 36, 38, 42, 47), Armand Calinescu nr. 34 și Egalitatii nr. 24 și 38. Decorul acestor case este floral, un fel de rococo tarziu. Din pacate, acest stil e aproape complet disparut. Concomitent, se construiesc case pe parter, cu prispa cu parapet și stalpi de caramida cu sectiune patrata sau circulara (casele din strada Armand Calinescu nr. 13, 17, 32, 38 și strada I.C. Bratianu nr. 34).
- in 1812, e construita biserica „Sf. Nicolae”, care va fi demolata in 1963; posibil ca aceasta sa fie cea mai veche biserica dupa hram și acum sa fie vorba de o refacere;
- in 1866, se infiinteaza „Scoala de baieti nr. 2”, demolata; pe amplasament a fost construit actualul sediu „Telekom”;
- in 1869, se amenajeaza actuala Gradina Publica pe terenul Schitului Buliga (dupa secularizarea averilor manastiresti), in cadrul unui plan mai amplu de sistematizarea a zonei dintre strazile Sf. Nicolae, Teatrului (Plevnei), Egalitatii și actuala Eroilor;
- la inceputul secolului al XIX – lea, se produce zonarea comertului orasenesc in perimetrele strazilor Ulita Mare (actual strada Victoriei), Doamna Balasa, Craiovei, Targul din Vale, Sfanta Vineri și Piata Episcopiei;
- in 1869 se reamenajeaza in centrul orasului „Piata Episcopiei” sau „Sf. Gheorghe”;
- in 1870 – 1874 se deschide principalul bulevard al orasului (actual Republicii); se realizeaza astfel Bulevardul Orasului Pitesti de la gara pana la Gradina Publica;
- in 1891, se construiesc case pe Bulevard, strazile Egalitatii, Armand Calinescu, Crinului și Sfanta Vineri (nedemolate); aproape tot centrul care a fost demolat este construit acum;
- in 1894, se realizeaza „Planul general de aliniere și parcelare a orasului”;
- in 1897, se demoleaza Schitu Buliga pentru a face loc Prefecturii;

- in 1898 – 1899, se construiește sediul Prefecturii din Arges in stil academic, opera arhitectului Dimitrie Maimorolu, cladire in care azi functioneaza Muzeul Judetean Arges; in aceasta perioada, se construiesc o suita de cladiri in stil academic;
- in 1914 – 1916 se construiește casa Dr. Florescu din b – dul Republicii nr. 84, exemplu de arhitectura academica de influenta franceza;
- in 1936 – 1937, se executa lucrari de reamenajare a bulevardului principal al orasului Pitesti, prin traversarea Gradinii Publice in zona dintre Posta Centrala si Casa Armatei;
- in 1939, se construiește „Casa Armatei” in stil neoromanesc, arhitect Octav Doicescu;
- in 1948, are loc nationalizarea;
- in 1954, se construiește Posta Centrala, proiectanti arhitect Munteanu Dumitru si Octav Doicescu, constructor Anton Doicescu;
- in 1958 – 1959, s-a extins spatiul destinat postei centrale, data in folosinta in 1954;
- in 1960, s-a dezvelit in Gradina Publica din Pitesti statuia „1907”, avandu-i ca autori pe sculptorul Ilica Veturia si arhitect lojica Stefan (autorul soclului);
- in 1961, s-a dat in exploatare hotelul „Arges”, proiectat de arhitect Horodincea (Petre) Rodica, excutat de T.C. Arges;
- in 1962, s-a dat in folosinta blocul „Modern” din strada Doamna Balasa, avand la parter un magazin, Agentia C.F.R. si noul sediu al sectiei de papusi „Aschiuta” a Teatrului Al. Davila, proiectat de arhitect Korn Gabriel si excutat de T.C. Arges (ing. Popescu A.);
- in 1968, se incheie restaurarea Bisericii Domnesti „Sf. Gheorghe”, proiectant arhitect Bals Stefan, constructor Directia Monumentelor Istorice Bucuresti;
- in 1970, este inaugurat Hotel Muntenia I, proiectanti arh. Mina Laurian, ing. Baghina A., constructor T.C. Arges (ing. Anuzescu Ion);
- in 1972, are loc demolarea frontului de cladiri de pe strada Victoria din zona centrala pentru pregatirea constructiei noului ansamblu central;
- in 1972 – 1973, se edifica zona centrala a municipiului Pitesti, proiectanti arhitecti Popescu I.D., Perceac VI, ing. Dumitrache E, constructor T.C. Arges (ing. Alexandrescu Ion);
- in 1976, are loc inaugurarea Hotelului Muntenia II, proiectanti arhitecti Ernst Nicolae, ing. Dumitrache E., ing. Hotinceanu L., constructor T.C. Arges (ing. Vasiliu Iancu).

Strazi foarte vechi ale orasului sunt strada Victoriei - fosta Serban Voda (strada mare), fosta ulita boiereasca - actuala strada I.C. Bratianu dar cu modificari de trasare si lungime, strada Crinului, strada Sfanta Vineri, Targul din Vale, strazile Armand Calinescu si Egalitatii. S-a amenajat o zona – pietonal centrala ampla prin demolarea constructiilor dintre strada Serban Voda si strada Doamna Balasa. Aceasta amenajare, impreuna cu largirea vechii Piete a Episcopiei transformata in zona de manifestatii comuniste formeaza in prezent zona pietonala centrala a orasului. Zona pietonala se prelungeste pana la teatru pe traseul strazii Victoriei.

In vechiul oras, amenajarile cele mai importante au fost ansamblul strazii Victoriei si ansamblul strazii Doamna Balasa, actualmente demolate.

Regimul de construire specific zonei studiate a fost reprezentat de imobile construite in regim cuplat pe o latura sau doua, dar si in regim izolat.

Zona este destructurata, iar cladirea studiate este situata intre Posta Centrala (fost sediu Telekom), construita in 1954 cu extindere in 1958 – 1959 si blocurile P+3E construite in anii 1960.

3.12. Echiparea existenta:

Strada Domnita Balasa, ca si celelalte strazi din zona, au asigurate in infrastructura retele edilitare urbane de alimentare cu apa, canalizare, electricitate, telefonie si gaze. Terenul studiat este echipat cu utilități.

In vecinatatea terenului studiat (limita NE de proprietate), se afla LES 20kV, care impune, cf. Aviz emis de Distributie Energie , o zona de protectie de 0,60 m din ax (zona de protectie respectata de investitia propusa).

Terenul este afectat partial pe directiile NV – SE si SV – NE de instalatii Tc in canalizatie, dar nu afecteaza modificarile cladirii existente, propuse de beneficiar.

4. REGLEMENTARI:

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema – program

Solutia urbanistica a fost elaborata in vederea schimbarii destinatiei imobilului studiat din birouri in cladire locuinte colective cu spatii medicale la parter, montaj lift exterior si rampa de acces la subsol, solicitari care nu modifica regimul de inaltime existent, rezultand astfel o cladire adaptata contextului urbanistic, dar si amenajari auxiliare (accese carosabile si pietonale, locuri de parcare si spatii verzi).

Prevederi P.U.D. propuse:

Funcțiunea propusa – mixta (servicii medicale si locuinte colective);

Subsol – garaj (13 de locuri de parcare);

Parter - servicii cu spatii medicale (S. aferenta functiunii propuse = 561,00 mp);

Etaje I – II = 16 apartamente (8 apartamente/nivel).

Regimul de inaltime existent este Sb+P+2E si nu va fi modificat de investitiile propuse.

- **Retragerea minima fata de aliniament:**

- 12,00 m de la limita de proprietate cu strada Doamna Balasa (limita NE de proprietate);

- **Retrageri minime fata de limitele laterale:**

- **Limita NV de proprietate (strada Doamna Balasa si Lot 1):**
 - calcan existent;
- **Limita SE de proprietate (domeniu public si restaurant “La Strada”):**

- 3,50 m;

- **Retrageri minime fata de limita posterioara (limita SV – Lot 1 – rest proprietate S.C. PITSER S.R.L. si Hotel Yaki):**

- 0,00 m (calcan partial).

- **Circulatii si accese** – accesul auto si pietonal se va realiza atat din b – dul Republicii, prin cale de acces existenta (intre propr. Hotel Yaki si cladirea Propr. S.C. PITSER S.R.L.), proprietatea aceluiasi beneficiar – S.C. PITSER S.R.L., conform Contract de Vanzare – Cumparare autentificat sub nr. 603 la data de 24.04.2019, dar si din strada Doamna Balasa prin carosabilul aferent limitelor NE si NV de proprietate; accesul auto la cele 9 locuri de parcare propuse pe platforme betonate se va realiza din strada Doamna Balasa prin carosabilul aferent limitei NE de proprietate; accesul auto in garajul de la subsol se va realiza printr-o rampa cu acces din strada Doamna Balasa prin carosabilul aferent limitei NV de proprietate.

- **Spatii verzi** - o suprafata de 279,25 mp spatii verzi amenajate la sol.

- **Echipe tehnico – ediliatara** – asigurarea echiparii cu retele tehnico – edilitare se va face prin racordarea la retelele urbane de utilitati edilitare existente pe teren, care alimenteaza cladirea existenta (alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa si canalizare menajera).

- **Structura constructiva** – obiectivul de investitie propus nu va afecta structura de rezistenta existenta. Eventualele modificari interioare vor fi modificari de

recompartimentare care nu afecteaza cladirea existenta. La faza D.T.A.C. se va prezenta expertiza tehnica.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Din punct de vedere functional, propunerea urmareste pastrarea caracterului zonei, respectiv servicii (medicale) si locuinte colective.

Modificarile propuse nu afecteaza distantele existente ale imobilului studiat fata de limitele de proprietate sau cladirile invecinate.

4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata

Funciunea propusa – mixta (servicii medicale si locuinte colective);

Subsol – garaj (13 de locuri de parcare);

Parter - servicii cu spatii medicale (S. aferenta functiunii propuse = 561,00 mp);

Etaje I – II = 16 apartamente (8 apartamente/nivel).

EXISTENT:

Suprafata construita C1	561,00
Suprafata desfasurata totala C1	2 244,00
Suprafata desfasurata fara subsol C1	1 683,00

PROPUS:

Suprafata construita lift propus	2,25
Suprafata desfasurata lift propus	9,00

REZULTAT:

Suprafata construita	563,25
Suprafata desfasurata totala	2 253,00
Suprafata desfasurata fara subsol	1 692,00

Regimul de inaltime existent este Sb+P+2E si nu va fi modificat de investitiile propuse.

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor propuse

Distante fata de constructiile existente:

Fata de imobilele invecinate, investitia propusa va pastra urmatoarele distante:

- o distanta minima de 27,81 fata de anexa Hotel "Arges" cu regim de inaltime parter;
- o distanta minima de 6,52 m fata de Teatrul "Aschiuta" cu regim de inaltime P;
- o distanta minima de 36,30 m fata de Blocul 13 cu regim de inaltime P+4E;
- o distanta minima de 22,43 m fata de P.T. 510 cu regim de inaltime parter;
- o distanta minima de 27,02 m fata de imobilul Camera de Comert cu regim de inaltime P+1E;
- o distanta minima de 8,82 m fata de imobilul restaurant "La Strada" cu regim de inaltime P+1E;
- o distanta minima de 4,29 m fata de Hotel "Yaki" cu regim de inaltime Sb+P+5E;
- o distanta minima de 11,67 m fata de imobilul proprietate S.C. "Pitser" S.R.L. cu regim de inaltime Ds+P+2E;
- o distanta minima de 6,98 m fata de imobilul proprietate S.C. "Pitser" S.R.L. cu regim de inaltime P+1E.

Accese pietonale si auto

Accesul auto si pietonal la terenul studiat se realizeaza atat din b – dul Republicii, prin cale de acces existenta (intre propr. Hotel Yaki si cladirea Propr. S.C. PITSER S.R.L.), proprietatea aceluiasi beneficiar – S.C. PITSER S.R.L., conform Contract de Vanzare – Cumparare autentificat sub nr. 603 la data de 24.04.2019, cat si din strada Doamna Balasa, prin domeniu public – carosabil (limitele NE de proprietate si limita NV de proprietate).

Accesul pietonal in imobil si accesul auto la cele 9 de locuri de parcare amenajate la nivelul solului pe platforme betonate se va realiza din strada Doamna Balasa prin domeniu public – carosabil (limita NE de proprietate si limita NV de proprietate).

Accesul auto la garajul de la subsol se va realiza din strada Doamna Balasa prin domeniu public (limita NV de proprietate).

Pentru imobilul propus, au fost prevazute 22 de locuri de parcare, din care 9 locuri de parcare pe platforme betonate la nivelul solului si 13 locuri de parcare in garajul de la subsol.

Accese pentru utilaje de stingere a incendiilor

Accesul utilajelor de stingere a eventualelor incendii se poate realiza atat din b – dul Republicii, cat si din strada Doamna Balasa.

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

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

Cladirea va avea o arhitectura specifica zonei, pentru a crea un ansamblu stradal unitar. Finisajele exterioare (materiale si culori) se vor armoniza cu cele existente in zona.

4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente

Pe terenul studiat, este construit un imobil identificata cadastral C1, cu regim de inaltime Sb+P+2E, cu suprafata construita existenta S = 561,00 mp si suprafata desfasurata existenta S = 2 244,00 mp (1 683,00 mp fara subsol) – IMOBIL ASUPRA CARUIA SE INTERVINE cu schimbare functiune din birouri in locuinte colective cu spatii medicale la parter, montaj lift exterior si rampa acces subsol.

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

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

Se propun accese carosabile si pietonale din strada Doamna Balasa, conform plansei A2 – D01 – Detaliu.

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

Amplasarea extinderii propuse in teren si amenajarea peisagistica s-au realizat in functie de forma terenului, pozitia acestuia fata de strada invecinata si de accesul la teren.

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

Zona tratată în prezentul Plan Urbanistic de Detaliu nu este situat in sit-uri Natura 2000 si nu este afectat de retele tehnico – edilitare si nu se impun conditii speciale de protectie.

Prin prezentul proiect se face o interventie intr-o parcela amplasata in situl urban "Bulevardul Republicii" – cod AG – II – s – B – 13432, 1890 - 1916.

In imediata vecinatate a terenului studiat, nu sunt cladiri cu statut de monument; cele mai apropiate cladiri cu valoare arhitecturală sau istorică sunt:

- "Casa Armatei", cod LMI AG – II – m – B – 13420, imobil construit in anul 1938 si situat in Piata Muntenia nr. 2, fata de care imobilul studiat va pastra in plan orizontal o distanta de 66,02 metri liniari;
- casa "Dr. Florescu", cod LMI AG – II – m – B – 13427, imobil construit ante 1916 si situat pe frontul opus al b – dului Republicii nr. 84, fata de care imobilul studiat va pastra in plan orizontal o distanta de 53,09 metri liniari;
- Sinagoga din Pitesti, cod LMI AG – II – m – B – 13414, imobil construit aproximativ in anii 1900 si situat pe b – dul Eroilor nr. 1, fata de care imobilul studiat va pastra in plan orizontal o distanta de 78,87 metri liniari;
- Fosta scoala a comunitatii evreiesti, cod LMI AG – II – m – B – 13415, imobil construit in anul 1900 si situat pe b – dul Eroilor nr. 3, fata de care imobilul studiat va pastra in plan orizontal o distanta de 127,92 metri liniari;
- casa "Marculescu", cod LMI AG – II – m – B – 13411, imobil construit in anul 1900 si situat pe strada Egalitatii nr. 11, fata de care imobilul studiat va pastra in plan orizontal o distanta de 105,80 metri liniari;
- casa "Drujan", cod LMI AG – II – m – B – 13428, imobil construit in sec. XIX si situat pe frontul opus al b – dului Republicii nr. 94, fata de care imobilul studiat va pastra in plan orizontal o distanta de 84,19 metri liniari;
- casa "Mamulea", cod LMI AG – II – m – B – 13429, imobil construit la sf. sec. XIX si situat pe frontul opus al b – dului Republicii nr. 104, fata de care imobilul studiat va pastra in plan orizontal o distanta de 198,00 metri liniari;
- Biserica Domneasca "Sf. Gheorghe", cod LMI AG – II – m – A – 13390, imobil construit in anul 1656 si situat pe strada Doamna Balasa nr. 2, fata de care imobilul studiat va pastra in plan orizontal o distanta de 125,00 metri liniari;
- Gradina Publica, cod LMI AG – II – a – A – 13401.03 care face parte din ansamblul Vechii Prefecturi, construita in anul 1898 – 1899 si situat pe strada Armand Calinescu nr. 44, fata de care imobilul studiat va pastra in plan orizontal o distanta minima aproximativa de 90,00 metri liniari ;
- Ansamblul "Vechii Prefecturi", cod LMI AG – II – a – A – 13401, construit in anul 1898 – 1899 situat pe strada Armand Calinescu nr. 44, fata de care imobilul studiat va pastra in plan orizontal o distanta minima de 168,00 metri liniari;
- Ansamblul bisericii "Sfanta Treime" – Bestelei, cod LMI AG – II – a – A – 134021, construit in anul 1654 si situat pe strada Primaverii nr. 7, fata de care imobilul studiat va pastra in plan orizontal o distanta minima aproximativa de 193,00 metri liniari.

Imobilul studiat nu se afla in raza vizuala a acestor cladiri cu statut de monument clasat si nu este situat in aliniament principal la strazile care deservesc zona central a municipiului. Intre imobilul studiat si cladirile cu statut de monument se interpun loturi ocupate de cladiri cu regim variabil de inaltime.

In concluzie, nu se impun conditii speciale de protectie; imobilul studiat nu este in raza vizuala si nu obtureaza elementele arhitecturale ale imobilelor cu statut de monument clasat din zona studiata.

Imobil cu valoare ambientala este Posta Central, proiectata de arhitecti Munteanu Dumitru si Octav Doicescu si construita in 1954, care se afla in relatie vizuala cu imobilul studiat.

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

Prin functiunea propusa, in cadrul obiectivului propus nu se desfasoara activitati productive sau potential poluante; prin urmare, nu se impun solutii pentru reabilitarea ecologica sau diminuarea poluarii.

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

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

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

Nu este cazul.

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi;

Pe terenul studiat, se vor amenaja spatii verzi si plantate pe o suprafata de 279,25 mp spatii verzi (respectiv un procent de 24,09 % din suprafata lotului studiat).

4.13. Profiluri transversale caracteristice

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

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Terenul pe care se va realiza interventia are o topografie relativ plana si nu necesita lucrari speciale de amenajare sau sistematizare verticala.

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

Alinierea constructiilor

Retragerea minima fata de aliniament:

- retragere minima fata de aliniament (de la limita NE de proprietate – domeniu public - carosabil) = 12,00 m.

Inaltimea constructiilor

Modificarile propuse nu afecteaza regimul de inaltime al cladirii existente Sb+P+2E;

Procentul de ocupare a terenurilor

Terenul studiat are un procent de utilizare de 48,59 %, care nu se modifica in urma interventiei propuse.

4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

Terenul studiat va avea un coeficient de utilizare maxim de 1,46.

4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va face prin racord la bransament existent pe teren. La limita proprietatii, este montat un camin cu vane de inchidere si aparat de contorizare a consumurilor.

Canalizare

Canalizarea menajera se va face prin racord la bransament existent pe teren. Evacuarea apelor pluviale si a celor rezultate din sistemul de drenare se va face prin canale colectoare la canalizarea pluviala existenta.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului propus se va face din reseaua publica, prin racord la bransament existent pe teren; aceasta se va realiza printr-un bransament in cablu subteran din cupru CYABY din reseaua de joasa tensiune existenta

in zona. S.C. Distributie Oltenia, în calitate de furnizor al energiei electrice, va stabili în etapele superioare de proiectare soluția definitivă pentru alimentarea cu energie electrică a imobilului.

Telecomunicatii

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

Alimentarea cu caldura

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

Alimentare cu gaze naturale

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

Gospodaria comuna

Deseurile si resturile menajere se vor colecta in pubele tip, amplasate intr-un spatiu special amenajat in subsol; vor fi prevazute europubele pentru depozitarea deseurilor menajere, cu sortarea deseurilor pe tipuri, in vederea colectarii selective.

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

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

BILANT TERITORIAL					
Nr. crt	ZONA FUNCTIONALA	SUPRAFATA, mp		PROCENT, %	
		Existent	Propus	Existent	Propus
1	SUPRAFATA TEREN	1 159,00	-	-	-
2	Suprafata construita	561,00	2,25	48,40	0,19
3	Suprafata desfasurata	2 244,00	9,00	-	-
4	SPATII VERZI amenajate la sol	0	279,25	0	24,09
5	CIRCULATIE, din care	0	311,50	0	26,88
	CAROSABIL	0	109,00	0	9,40
	PIETONAL	0	99,00	0	8,54
	PARCARI – 9 locuri pe platforme betonate	0	103,50	0	8,94
6	SUPRAFATA AFECTATA de REȚELE EDILITARE	0	5,00	0	0,44
P.O.T. maxim propus				48,40	48,60
C.U.T. maxim propus				1,45	1,46

5. CONCLUZII:

5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Categoria de folosinta actuala este de teren curti – constructii in intravilan, cu constructii, pe care se propune schimbarea functiunii imobilului existent C1 din birouri in locuinte colective cu spatii medicale la parter, montaj lift exterior si rampa acces subsol.

Prin urmare, solutia urbanistica adoptata se inscrie in prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 204/2004, iar realizarea investitiei propuse creeaza noi spatii de servicii (medicale) si locuinte colective moderne intr-o zona centrala a municipiului Pitesti, aflata in plina dezvoltare urbanistica.

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

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

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei

Prezentul plan urbanistic de detaliu analizeaza schimbarea functiunii imobilului existent C1 din birouri in locuinte colective cu spatii medicale la parter, montaj lift exterior si rampa acces subsol, modificari care nu schimba regimul de inaltime si distantele fata de limitele de proprietate sau imobilele existente in zona; aceasta analiza s-a realizat din punct de vedere functional, economic, spatial, tehnic si juridic, stabilind reglementarile functiunii propuse pentru amplasament, relatiile cu vecinatatile, indicii de ocupare si regimul de inaltime.

Din punct de vedere functional, propunerea urmareste dezvoltarea si continuitatea unor functiuni care sa pastreze caracterul zonei – **functiuni caracteristice zonelor centrale (servicii medicale si locuinte colective)**.

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

Aceste categorii de interventie sustin modernizarea programului de dezvoltare urbanistica si economica a zonei prin schimbarea functiunii imobilului existent C1 din birouri in locuinte colective cu spatii medicale la parter, montaj lift exterior si rampa acces subsol, cu implicatii favorabile pentru sistematizarea si modernizarea pozitiei amplasamentului studiat.

Intocmit,
Arh. Amalia Gugui

