

REFERAT DE APROBARE

Pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu în vederea realizării investiției: „ **Construire magazin supermarket - Penny Market, amenajare parcare, căi de acces și împrejmuire, amplasare mijloace de publicitate**” pe terenul situat în municipiul Pitești, **strada Profesor Ion Angelescu, nr.1A**

În temeiul art. 136 alin. (1) și alin. (2) din Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, am inițiat un proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu în vederea realizării investiției: „ **Construire magazin supermarket - Penny Market, amenajare parcare, căi de acces și împrejmuire, amplasare mijloace de publicitate**” pe amplasamentul situat în municipiul Pitești, strada Profesor Ion Angelescu, nr.1A.

Proiectul de hotărâre a fost inițiat ca urmare a cererii înregistrată la Primăria Municipiului Pitești sub nr. 21897 din 19.05.2020 însoțită de completările înregistrate sub nr.23347 din 27.05.2020, prin care către beneficiarii:

solicită aprobarea proiectului nr. 272 / 2019 , elaborat de S.C. PRIMAVERA DESIGN S.R.L. DEVA, întocmit pentru Planul Urbanistic de Detaliu: „**Construire magazin supermarket - Penny Market, amenajare parcare, căi de acces și împrejmuire, amplasare mijloace de publicitate**”, pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Profesor Ion Angelescu, nr.1A.

Promovarea proiectului de hotărâre se face potrivit prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația P.U.D. stabilește reglementări cu privire la căile de acces auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului în suprafață de 4345 m², situat în municipiul Pitești, strada Profesor Ion Angelescu, nr.1A, în vederea construirii unui magazin de tip supermarket - „Penny Market”, având mărfuri alimentare și nealimentare de folosință frecventă, cu regim de înălțime P înalt , amenajare parcare, căi de acces și împrejmuire, amplasare mijloace de publicitate și spații verzi, împrejmuire și organizare șantier.

Investiția promovată se integrează în aspectul arhitectural și funcțional al zonei, aducând plus valoare atât beneficiarului cât și comunității locale, încurajându-se coeziunea socială și creșterea diversității serviciilor pe care orașul le poate oferi locuitorilor și investitorilor, prin inserarea pe amplasamentul studiat a unei funcțiuni comerciale, care asigură mărfuri de utilitate zilnică.

Față de cele menționate, vă supun spre dezbateră în vederea aprobării proiectul de hotărâre în forma prezentată.

**PRIMAR,
CONSTANTIN-CORNEL IONICĂ**

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu în vederea realizării investiției
„Construire magazin supermarket - Penny Market, amenajare parcare, căi de acces și
împrejmuire, amplasare mijloace de publicitate” pe terenul situat în municipiul Pitești,
strada Profesor Ion Angelescu, nr.1A**

Consiliul Local al Municipiului Pitești, întrunit în ședința ordinară;

Având în vedere :

- Referatul de aprobare pentru proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Pitești;
- Raportul de informare și consultare a publicului nr. 50508 din 21.10.2019;
- Avizul C.T.A.T.U. nr. din2020;
- Avizul Arhitectului Șef nr. din 04.06.2020;
- Raportul Direcției Arhitect Șef nr. din2020.

Văzând prevederile art. 129 alin.(6) lit. c) din Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare, art. 25 alin.(1) și art. 56 alin.(1) și alin.(7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Hotărârii Consiliului Local nr 428/2007 privind unele măsuri referitoare la asigurarea locurilor de parcare pentru construcțiile și amenajările autorizate pe raza administrativ - teritorială a municipiului Pitești.

În temeiul dispozițiilor art. 196 alin. (1) lit. a) din Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 (1) Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu în vederea realizării investiției: „Construire magazin supermarket - Penny Market, amenajare parcare, căi de acces și împrejmuire, amplasare mijloace de publicitate” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Profesor Ion Angelescu, nr.1A, teren în suprafață de 4345 m², având ca beneficiari pe

, potrivit anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Raportul de informare și consultare a publicului nr. 19677 din 05.05.2020 este parte integrantă a documentației de urbanism prevăzute la alin (1);

(3) Documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre este valabilă timp de 3 ani.

(4) Termenul de 3 ani curge de la data adoptării prezentei hotărâri.

Art. 2. Arhitectul Șef, Serviciul Urbanism și Autorizații de Construire și Compartimentul Dezvoltare Urbană vor duce la îndeplinire dispozițiile prezentei hotărâri, care va fi comunicată acestora, precum și reprezentantului beneficiarilor cu domiciliul în municipiul Pitești, județul Argeș, strada de către Secretarul General municipiului Pitești.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Avizează proiectul de hotărâre
SECRETAR GENERAL,
ANDREI-CĂTĂLIN CĂLUGĂRU

MEMORIU

1. Introducere

a. Date de recunoaștere a documentației

PROIECT NR.	:	272 / 2019
DENUMIREA PROIECTULUI	:	P.U.D.- CONSTRUIRE MAGAZIN SUPERMARKET PENNY MARKET si MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI PARTER, accese auto si pietonale, trotuare, amenajari exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si parcare, pilon publicitar luminos, imprejmuire si organizare de santier
BENEFICIARI	:	
PROIECTANT	:	S. C. PRIMAVERA DESIGN S.R.L. DEVA
DATA ELABORĂRII	:	octombrie 2019

b. Obiectul lucrării

Prezenta documentație a fost întocmită ca urmare a eliberării de către primăria municipiului Pitesti a certificatului de urbanism cu nr.792 din data.20.06.2019.

Obiectul prezentei documentații are ca scop inserarea in tesutul urban a unui magazin tip „supermarket”, cu marfuri alimentare si nealimentare de utilitate zilnica sau foarte frecventa.

Obiectivul se încadrează în categoria de importanță C NORMALĂ conform HG 766/97 și HGR 261/96

Conform normativului P100- 1/ 2004 ele se încadrează la clasa de importanță III- CLĂDIRI DE TIP CURENT- factor de importanță 1.

2. Încadrarea în zonă

Terenul pe care se dorește amplasarea magazinului Penny Market” este situat in sud-vestul municipiului Pitesti, pe drumul national DN 67 B, si are o suprafata de 4345 mp.

Conform certificatului de urbanism nr 792 din data.20.06.2019 eliberat de primaria municipiului Pitesti, terenul studiat, identificat prin CF 100898, este situat in intravilanul municipiului, cu folosinta actuala partial curti-constructii, partial arabil, se afla intr-o zona pentru locuinte cu regim redus de inaltime (15 m) si functiuni complementare.

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate :

Regulile impuse prin certificatul de urbanism, ce decurg din PUZ aprobat prin HCL 296 / 1999 sunt urmatoarele:

- Regimul maxim de inaltime S+P+1E+M
- POT maxim 51%, CUT maxim 1,2
- Retragera fata de aliniament la DN67B – 15m
- Retragera fata de aliniament la str. Prof Ion Angelescu – 5m

Regulile de amplasare a cladirilor propuse pe teren, accesle pietonale si auto, conformarea arhitectural volumetrica si modul de ocupare a terenului se vor stabili prin preentul P.U.D.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD-ul :

Concomitent cu acest PUD a fost elaborat un studiu topografic, care a relevat faptul ca terenul disponibil este intr-o usoara panta descendenta de la vest spre est, cu cote absolute variind intre 332,5 si 331,4

Tot concomitent cu PUD s-a intocmit un studiu geotehnic ale carui rezultate sunt anexate prezentei documentatii.

3. Situatia existenta

Accesibilitatea la caile de comunicatie

Terenul este accesibil din DN 67B (Calea Dragasani) , strada cu o latime de circa 14-15m in dreptul amplasamentului, dar cu marcaje rutiere ce permit accesul doar prin relatie de dreapta, si prin str. Prof. Ion Angelescu, o strada cu latime 6m.

In dreptul amplasamentului nu exista amenajate trotuare publice, intre zona carosabila si proprietatea in discutie fiind fasii de zona verde cu latimi variabile intre 1 si 2 m. Chiar mergand spre centru, pe partea cu amplasamentul studiat nu sunt trotuare decat cu intermitente, iar latimea lor, acolo unde sunt amenajate , este de 1 m. Pe partea opusa DN67B exista trotuar continuu.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul studiat are o suprafata de 4345 mp si in prezent este sub forma unei parcele unice , identificata la CF 100898 Pitesti, care a rezultat in urma comasari a 4 parcele in martie 2019. Acesta este motivul pentru care lotul studiat are mai multi proprietari care il detin cote parti din acesta, in indiviziune.

Vecinatati

Spatiul se invecineaza

- Spre nord vest cu DN 67B (Calea Dragasani) – domeniul public de interes national
- Spre sud vest cu str. Prof. Ion Angelescu – domeniul public de interes local
- Spre sud est cu teren proprietate privata a lui _____ pe care se afla o locuinta

- Spre nord est cu teren proprietate privata a lui _____ pe care se afla o locuinta, o anexa si un magazin in corpul de cladire situat la strada

Caracterul zonei , aspectul arhitectural urbanistic

Cladirile aflate in apropierea amplasamentului au un aspect similar, ceea ce confera peisajului urban un anume grad de coerenta, desi nu se distinge un aliniament dominant. Predomina peretii in nuante de crem deschis sau alb si invelitorile din tigla ceramica de culoare teracota.

Funciunea dominanta a zonei este locuirea, in cladiri cu 3 niveluri supraterrane, din care ultimul este mansardat.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

Terenul studiat este proprietatea privata a persoanelor fizice mentionate la „beneficiar”. Acestia detin cote parti ale terenului, urmand ca in situatia aprobarii investitiei susamintite pe acest amplasament, sa vanda terenul dezvoltatorului retelei comerciale Penny Market.

Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Adancimea de inghet este -0,90 fata de CTS

Fundarea pentru viitorul obiectiv se va efectua pe strat de argila incepand cu cota -1.00m de la cota terenului natural.

Presiunea conventionala conform STAS 3300/2-1985 la sarcini fundamentale, pentru stratul de argila, este 250kPa si corespunde la adancimea de fundare h=-2.00m de la cota terenului natural si latimi ale fundatiilor b=1.00m. Pentru alte adancimi de fundare, presiunea conventionala se corecteaza conform aceluiasi STAS:

la h=-1.00m, $P_{conv.}=210kPa$;

la h=-1.50m, $P_{conv.}=230kPa$;

la h=-2.00m, $P_{conv.}=250kPa$.

Pentru preintampinarea fenomenelor de risc de instabilitate ce pot aparea in urma amplasarii obiectivului este necesar :

- se vor lua masuri pentru preintampinarea patrunderii apei in fundatii ;
- in jurul viitorului obiectiv se vor prevedea trotuare etanse rostuite cu bitum cu o latime minima de 0.90m prevazute cu o panta de 4-5% spre exterior pentru a impiedica accesul apei din precipitatii spre talpa fundatiilor ;
- trotuarele se vor aseza pe un strat de pamant stabilizat si compactat in grosime de 0.25m ;
- conductele purtatoare de apa ce intra si ies din cladire vor fi prevazute cu racorduri elastice si etanse la traversarea zidurilor sau fundatiilor ;
- suprafata terenului inconjurator va fi amenajata astfel incat sa asigure evacuarea apelor superficiale, evitandu-se stagnarea apelor in jurul constructiei ;
- se recomanda ca fundatiile sa fie prevazute cu centuri armate ;
- gropile de fundatii nu vor fi expuse insolatiei, precipitatiilor sau inghet-dezghetului ;
- sapaturile pentru fundatii se vor putea executa cu taluz vertical fara sprijiniri ;
- ultimul strat de 20cm de teren natural, pana la cota de fundare, se va sapa numai inainte de turnarea betonului de egalizare.

Pe talpa fundatiei nu se va pune material de umplutura, piatra sparta, concasata, etc., betonul de egalizare se va pune direct pe stratul de argila.

Lucrarile de sapatura manuala, vor fi incadrate in categoria „teren tare”, iar cele mecanizate in „teren categ. a II-a”.

In urma investigatiilor de teren si laborator, se evalueaza riscul geotehnic prin amplasarea obiectivului, dupa cum urmeaza:

- conditii de teren – terenuri bune – punctaj 2;
- apa subterana – fara epuisme – punctaj 1;
- clasificarea constructiei dupa categoria de importanta redusa – punctaj 2;
- vecinatati – fara riscuri – punctaj 1;
- zona seismica "D" – punctaj 3;

Total punctaj 9 – risc geotehnic redus – categoria geotehnica 1.

Accidente de teren cu precizarea acestora

Pe teren nu exista nici un fel de accidente, el fiind plan si lipsit de constructii supra sau subterane. Este acoperit cu o vegetatie spontana, alcatuita din plante ierbacee dar si arbusti. Terenul este imprejmuit cu o imprejmuire partial deteriorata, alcatuita din stalpi de beton si plasa de sarma.

Adancimea apei subterane

Stratul acvifer freatic este cantonat la cca. -9.00-11.00m de la cota terenului natural.

Parametri seismici caracteristici zonei

Conform Normativ P100-1-2013,. Amplasamentul se afla situat in zona caracterizata prin valori de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g=0,25g$. Din punct de vedere al perioadelor de control (colt) amplasamentul este caracterizat prin $T_c=0,7\text{sec}$.

Din punct de vedere al macrozonarii seismice perimetrul se situeaza in intervalul zonei de gradul 8 pe scara MSK, cu o perioada de revenire de minimum 50 de ani, conform STAS 11100 / 1-93

Conform observatiilor de suprafata s-a constatat ca terenul se prezinta plan, stabil, neconstruit, fara fenomene fizico-eologice de instabilitate sau degradare.

Conform Legii 575 / 2001

- risc seismic ridicat – grad VIII – NKS
- Risc moderat la precipitatii 100 – 150mm/24 h ;
- Risc redus la inundatiile unui curs de apa si ale unor torenti ;
- Risc inexistent la alunecari de teren.

Analiza fondului construit existent

Cladirile din vecinatate sunt in stare buna, si cu aspect ingrijit. Catre amplasamentul studiat cladirile invecinate intorc pereti plini sau cu ferestre mici (de bai).

Echiparea edilitara existenta

Pe partea amplasamentului studiat , la DN67B exista:

- o retea electrica de inalta tensiune LEA 220kV Arefu-Brad , fata de care obiectivul propus nu intra in zona de protectie si siguranta – conform aviz Transelectrica nr 8022 din 12.07.2019.

- Un cablu de telecomunicatii instalat in 2 conducte HDPE cu diametru de 40 mm de culoare galbena, pozate in pamant la o adancime de circa 1,2m – conform aviz amplasament nr 14 / 2019 eliberat de Transelectrica Pitesti cu nr de inregistrare 8700 din 30.07.2019
- O retea de alimentare cu apa cu diametrul 180mm – conform aviz favorabil Apa Canal 2000 , cu nr. 44924 din 31.07.2019
- Retele de canalizare pe ambele strazi adiacente amplasamentului
- Retele de iluminat – in administrarea S.P.E.P.M.P. – in baza avizului favorabil n5 11007 din 15.07.2019

Pe str. Prof Ion Angelescu exista retele de alimentare cu apa, canalizare si alimentare cu energie electrica.

BILANT TERITORIAL					
		EXISTENT			
		suprafat		procent	
		a			
L	LOCUIREA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	434	m	100.0	
		5	p	0	%
ID	PRODUCTIE SI DEPOZITARE	0	m	0.00	%
			p		
C	CAI DE COMUNICATIE	0	m	0.00	%
			p		
S	SPATII PLANTATE	0	m	0.00	%
			p		
G	GOSPODARIE COMUNALA	0	m	0.00	%
			p		
SUPRAFATA TEREN STUDIAT		434	m	100.0	
		5	p	0	%
P.O.T.		0.0			
		0		%	
C.U.T.		0.0			
		0			

4. Reglementări

a. Obiectivul nou propus

Se propune realizarea unui magazin „Penny Market” , de tip „supermarket”, avand marfuri alimentare si nealimentare de folosinta frecventa. Cladirea va fi numai pe parter, cu zona intrarii clientilor protejata cu o copertina mai ampla. Dimensiunile maxime in care se inscrie magazinul sunt cele ale unui dreptunghi cu laturile de 55.35 m x 27.55.

Pe langa cladirea magazinului se vor mai amplasa o mica boxa pentru deseuri , un post trafo si un punct de conexiune necesar functionarii obiectivului si alimentarii electrice a 2 autoturisme simultan. Spre DN 67B se vor instala un stalp publicitar luminos si un panou publicitar, pentru orientarea si atragerea clientilor.

Sunt propuse diverse accese în clădire: acces principal prin windfang, pentru clienti, accesele de la spatiile tehnice (3 accese), accese pentru aprovizionare cu marfă si accese pentru personal. Accesul persoanelor cu dizabilitati locomotorii este facilizat prin realizare cotei magazinului la nivel cu trotuarul.

În incintă se propune amplasarea unei parcări pentru clienți, împrejurimi, trotuare, carosabil, zone verzi amenajate, amplasare pylon publicitar și panouri publicitare pe fațade și în parcare, indicatori și marcaje rutiere.

Accesul rutier în incintă se va realiza din str. Prof. Ion Angelescu, prin colțul de sud al amplasamentului. Această soluție a fost aleasă pentru că permite intrarea pe amplasament și venind dinspre centru, nefiind posibilă opțiunea unui acces din DN67B pe relație de stânga.

Se vor amenaja 60 de locuri de parcare, din care 2 locuri rezervate persoanelor cu dizabilități locomotorii, amplasate în imediată vecinătate a accesului principal în magazin ceea ce verifică respectarea impunerii din RGU pentru funcțiuni comerciale cu Ad între 600 și 2000 mp – și anume 1 loc la 50mp Ad, rezultând un minim de 29 locuri de parcare la care se adaugă 4 locuri pentru personal. Prin urmare propunerea de amenajare agreată de beneficiar se încadrează în RGU.

b. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Clădirea propusă este împărțită în două zone de vânzare produse: zona magazin propriu-zis cu produse alimentare și nealimentare de uz casnic și carmangerie. Ambele zone au spații anexe (vestiare prevăzute cu grupuri sanitare, depozite marfă, camere frigorifice, spații de curățenie) și spații tehnice.

Clădirea magazinului se va amplasa retrasă față de aliniament la o distanță de 15,6m, respectând astfel cerința din CU și lăsând astfel în partea din față posibilitatea amenajării unui pietonal care să conducă spre intrarea în magazin și a unor parcuri.

Clădirea postului trafic va fi amplasată în apropiere de limita de N a amplasamentului.

c. Capacitatea, suprafața desfășurată

Suprafața construită la sol a magazinului este de 1315,15mp, iar împreună cu copertina și celelalte mici construcții de pe amplasament suprafața ocupată la sol va fi de 1460mp. Suprafața desfășurată este tot de 1405,9mp, fiind vorba despre clădiri numai pe parter.

Se apreciază că personalul va fi în număr de maxim 8 pe tură.

d. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivului (distanțe față de clădiri existente, accese pietonale și auto, accese pentru mașini utilitare)

S-a optat pentru o amplasare a clădirii cu latura lungă paralel cu latura de nord-est a terenului. Distanța de la aliniament este de 15,60m

Distanțele de la magazin la celelalte limite de proprietate sunt:

- 2,55m până la limita din NE
- 29,90m până la limita din SV
- 2,45m până la limita din SE

Distanțele până la clădirile învecinate sunt :

- 9,15m față de locuința din SE
- 3,10m față de anexa din NE
- 3,6m față de locuința din NE

S-a optat de asemenea pentru retragerea magazinului cat mai aproape de latura de NV pentru a se crea spre calea de acces o zona ampla cu parcare si spatii de manevra pentru masina de marfa.

Pentru un aspect ingrijit al intregii amenajari beneficiarul lucrarii doreste sa amenajeze un trotuar public din fata amplasamentului, utilizand aceleasi materiale de pavaj ca si pentru trotuarele pietonale din incinta. Acesta este obiectivul de utilitate publica propus prin prezentul PUD.

Amenajarea platformelor va asigura o deplasare facila cu carucioarele, astfel ca trecerile de la carosabil la pavajul pietonal se va face lin, fara borduri.

Parcarile si aleile carosabile din zona accesului creeaza un ansamblu care este folosit si de masina de marfa, pentru manevrele de intoarcere. Este de mentionat ca magazinul este aprovizionat ritmic, de 2 sau 3 ori pe saptamana, la ora 7, inainte de deschiderea magazinului, cand parcare este libera .

Accesul autospecial de pompieri este asigurat pe 3 laturi ale cladirii.

e. Integrarea noii constructii si armonizarea cu cele existente

Structura de rezistentă a cladirii e alcătuită ca o structură principală din stâlpi prefabricați și ferme prefabricate din beton, cu fundații de tip pahar prefabricate sub stâlpi.

Pereții de închidere sunt realizați din panouri sandwich de 10cm grosime, dispuși pe grinzi de fundație, respectiv fundații continue sub ziduri.

Pentru separarea diverselor zone funcționale, conform cerințelor din tema beneficiarului, s-au prevăzut:

- pereți despărțitori de 25cm grosime din zidărie de cărămidă.
- pereții despărțitori între spațiile anexă sunt realizați din gips carton de 15cm grosime.

Zona de acces este protejată printr-o copertină de acces realizată cu structură prefabricată.

Învelitoarea magazinului se va realiza din tablă metalică cutată, termoizolație din fibră minerală si membrană de acoperiș din PVC.

Pereți exteriori - panouri sandwich tip Hoesch - Isowand Vario (profil exterior 0.75 mm / profil interior 0.5 mm), culoare alb RAL 9010, 10 cm grosime

Soclu din tencuială Baumit SilikatFeiN.Putz, culoare stone, art.3397;

Atic decorativ realizat din tabla de oțel cu lățime variabilă de 21 - 35,cm, culoare gri RAL 7016;

Ferestre, uși, windfang tâmplărie de aluminiu cu geam termoizolator, culoare gri RAL 7016;

Uși metalice vopsite electrostatic culoare gri RAL 7016;

Copertina zonei de acces este placata cu lamele din tabla de otel lățimea de 20cm, culoare gri RAL 7016 și culoare rosu RAL 3020;

Scările exterioare sunt din profile de oțel zincat (acces la spatiu manipulare marfă și acces învelitoare).

f. Principii de interventie asupra constructiilor existente

Nu e cazul.

g. Modalități de rezolvare și organizare a circulației carosabile și pietonale

Accesul rutier în incinta se face din str. Prof Ion Angelescu, atât pentru autoturisme cât și pentru mașina cu marfă, doar ca la ore diferite. Ieșirea se poate face atât pe str Prof Ion Angelescu, pentru situația în care destinația este spre Dragășani, sau prin DN67B, dacă destinația e centrul municipiului. Lățimea accesului rutier este de 16,7m, lățimea ieșirii pe colțul de vest al amplasamentului este de 9,15m, iar pe colțul de nord este de 9,2m.

Pentru aprovizionarea cu marfă este amenajată o rampă în partea din spate a magazinului. Pentru aprovizionarea la carmangerie este amenajată o zonă de staționare în partea din față a magazinului. Aprovizionarea se face doar înainte de începerea programului pentru public.

Circulația pietonală a clienților se face din Dn67B, pe trotuarul public propus, care are o lățime variabilă de 1,55...1,05m, apoi pe aleea din dreptul accesului în magazin cu o lățime de 2,8m, care se continuă cu un marcaj de trecere pietoni la traversarea zonei carosabile.

Deplasarea personalului în incinta se face pe trotuarul de gardă cu lățime de 1,2m care înconjoară clădirea pe toate laturile. Chiar în dreptul intrării în magazin este o platformă pietonală cu rol de distribuție a circulațiilor, spațiu unde clienții cu carucioare pot alege direcția de deplasare până la autoturismul propriu.

h. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adoptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Nu este cazul, relieful din zona fiind unul de deal lin, fără diferențe notabile de nivel și cu perspective mai reduse față de cadrul natural care este parțial obturat de cel construit.

i. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționari impuse de acesta

Nu e cazul, amplasamentul nu se suprapune peste perimetrul de protecție al unor obiective protejate.

j. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz)

Intervenția propusă nu afectează un ecosistem conturat. În ceea ce privește diminuarea poluării magazinul Penny Market are următoarea politică:

Deșeurile rezultate din activitatea comercială a acestui obiectiv sunt cele menajere, în cantitate mică, aferente personalului și cele provenite din asigurarea igienei magazinului.

Acestea se vor depozita în pubele închise pe o platformă acoperită aflată în incinta magazinului și vor fi ridicate periodic de o firmă de salubritate cu care beneficiarul va face contract.

Ambalajele – carton, paleți din lemn sau plastic, folii de polietilenă, rezultate din desfacerea mărfurilor descărcate vor fi depozitate în interiorul spațiului de manipulare a mărfii până la ridicarea lor de către agenții interesați în re folosire sau de către firma de salubritate cu care s-a făcut contract.

Apele menajere sunt trecute în prealabil printr-un separator de grăsimi și abia după aceea sunt deversate în rețeaua orașului.

Pentru protejarea solului și a apei s-a prevăzut un separator de nisipuri și hidrocarburi care filtrează apa colectată de pe carosabil înainte de a o deversa în sistemul de canalizare a orașului.

Colectarea gunoii menajere se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticlă, hârtie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestări servicii pe care le va încheia investitorul.

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

Pentru un aspect îngrijit al întregii amenajări beneficiarul lucrării dorește să amenajeze în dreptul amplasamentului, la DN67B trotuarul public, utilizând aceleași materiale de pavaj ca și pentru trotuarele pietonale din incintă. Lungimea acestui trotuar este de 50,90, și are o suprafață de 60mp.

Se va respecta avizul de amplasament nr 14 / 2019 și fișa de coexistență conexă, astfel ca lucrările în apropierea cablului de fibra optică se vor executa numai manual și în prezența unui specialist Transelectrica S.T. Pitești.

l. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.

Se vor amenaja în incintă spații verzi cu gazon și ienupăr tarator în suprafață de 229mp, reprezentând un procent de 5.27% (peste procentul de 2-5% prevăzut prin RGU).

m. Profiluri transversale caracteristice

În incintă s-au proiectat alei carosabile de 7 și 6m lățime, și locuri de parcare cu dimensiuni de 5x2,5m, respectiv 3,5 x 5m pentru locurile destinate persoanelor cu handicap locomotor.

n. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Având în vedere că terenul este aproape plan nu vor fi necesare lucrări de sistematizare verticală cu taluzuri sau ziduri de sprijin. Sistematizarea verticală a incintei va asigura colectarea apelor pluviale de pe platformele carosabile în mod unitar, pentru a fi trecute printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi deversate în rețeaua de canalizare a municipiului.

o. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului)

Clădirea magazinului va fi dispusă retras la 15,6m de la aliniament.

Înălțimea maximă va fi de 5.35 .

Procentul de ocupare propus este de 32.36%. < decât 51% maxim admis prin CU.

Se vor respecta cerințele de retragere minimă impuse prin certificatul de urbanism și anume :

- clădirea magazinului la minim 15 m de limita de proprietate spre Călea Dragasani - DN67B

- minim 5 m fata de limita de proprietate la strada str. Prof Ion Angelescu
De asemenea se va respecta cerinta din avizul Distributie Energie Oltenia S.A. –
construciile propuse vor fi amplasate la o distanta mai mare de 5 m de axul retelei
electrice de medie tensiune (la DN67B)

Amplasarea cladirii pe lot:

- Cladirea magazinului se va amplasa la minim 2,45m fata de latura din SE
- Cladirea magazinului se va amplasa la minim 2,5m fata de latura din NE

p. Coeficientul de utilizare a terenului

C.U.T. PROPOS 0.32

q. Asigurarea utilitatilor

Alimentarea cu apă rece

Alimentarea cu apă rece se va face prin racordul de la rețelele existente în
zonă. Soluția de alimentare cu apă a noului obiectiv se va alege în funcție de avizele
de specialitate și de capacitatea rețelelor din zonă, comparate cu necesarul de apă
pentru noua investiție.

Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială

Canalizarea menajeră și pluvială a obiectivului se va rezolva prin racord la
rețeaua de canalizare menajeră, respectiv pluvială a zonei de amplasare.

Canalizarea pluvială colectată de pe suprafața platformelor de parcare se va
trece printr-un separator de nisip și uleiuri minerale respectând prevederile NTPA
002-2002, după care, împreună cu apele pluviale colectate de pe acoperișuri, se va
deversa rețeaua de canalizare a municipiului.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existentă în zonă, pe
baza studiului de soluție ce se va întocmi. Măsura energiei electrice consumate se
face de la blocul de măsură și protecție trifazat BMPT. Racordul va fi executat în
baza documentației elaborate .

Pentru circuitele de iluminat și forță se prevede protecția la scurtcircuit și
suprasarcină cu întreruptoare automate cu protecție magnetotermică și cu
întreruptoare automate cu reglaj la suprasarcină.

Energia termică (apă caldă menajeră și încălzire)

Apa caldă va fi produsă cu ajutorul boilerelor cu functionare cu energie
electrica, amplasate local, la punctele de consum. Incalzirea se va face prin
intermediul ventiloconvectoarelor atat in salile de vanzare cat si in spatiile anexe.

Telefonizarea

Se va asigura dintr-un racord realizat în baza proiectului de specialitate
întocmit de TELEKOM.

În incintă și în construcțiile propuse se va realiza un sistem complex de supraveghere, apărare antiefracție, semnalizare a oricăror defecțiuni în modul de funcționare a instalațiilor din dotare.

BILANT TERITORIAL									
		EXISTENT				PROPOS			
		suprafata		procent		suprafata		procent	
L	LOCUIREA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	434 5	m p	100.0 0	%	4345	m p	100.0 0	%
	din care - constructii	0	m p	0.00	%	1406	m p	32.36	%
	- carosabil asfalt	0	m p	0.00	%	1506	m p	34.66	%
	- carosabil beton	0	m p	0.00	%	147	m p	3.38	%
	- parcaje cu calupuri autoblocante	0	m p	0.00	%	760	m p	17.49	%
	- alei pietonale	0	m p	0.00	%	297	m p	6.85	%
	- zone verzi	434 5	m p	100.0 0	%	229	m p	5.27	%
ID	PRODUCTIE SI DEPOZITARE	0	m p	0.00	%	0	m p	0.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	0	m p	0.00	%	0	m p	0.00	%
SP	SPATII PLANTATE	0	m p	0.00	%	0	m p	0.00	%
G C	GOSPODARIE COMUNALA	0	m p	0.00	%	0	m p	0.00	%
	SUPRAFATA TEREN STUDIAT	434 5	m p	100.0 0	%	4345	m p	100.0 0	%
	P.O.T.	0.00		%				32.36	%
	C.U.T.	0.00						0.32	

5. CONCLUZII

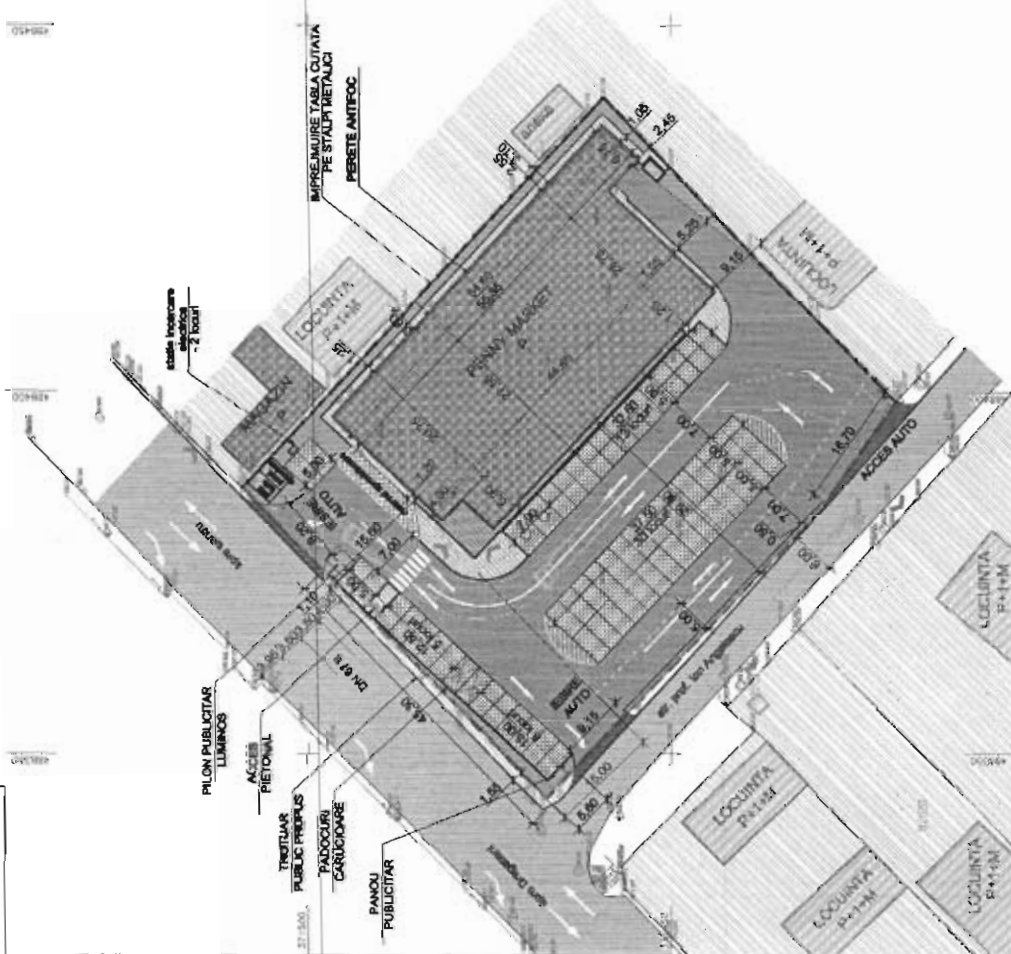
Avand in vedere dispunerea magazinelor similare cu acesta in lungul arterei DN 65, consideram ca inserarea pe amplasamentul studiat a unei functiuni comerciale, care asigura marfuri de utilitate zilnica era strict necesar pentru distribuirea mai uniforma a furnizorilor de astfel de servicii. Cladirea propusa, cu o arhitectura simpla si ingrijita se integreaza adecvat in tesutul urban existent.

Prezenta documentatie a fost întocmită conform ghidului de proiectare GM 009 – 2000 – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu.

Întocmit,
Arh.



P.U.D. - CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET,
 accese auto si pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si in
 parcare, pilon publicitar luminos, imprejmuire, si organizare de santier



LEGENDA

- LIMITA TERENULUI STUDIAT-
- ALTE LIMITE DE PROPRIETATE
- RETRAGERE FATA DE ALINAMENT IMPASU/ CERTIFICATUL DE URBANISM
- ZONA DE LOCUINTE / SI CLADIRE AFERENTE
- CLADIRI COMERCIALE / COPERTINA PROPUSA
- STRAZI, ALSI CAROSABILE EXISTENTE
- CIRCULATI CAROSABILE DIN ASFALT IN INCINTA
- PARCARI IN INCINTA - PAVELE AUTOBLOCANTE
- PAVAZI CAROSABILI LA STRADA PUBLICA
- ZONE VERZI AMENAJATE
- TROTUARE PROPUSE IN INCINTA
- TROTUARE PUBLICE PROPUSE

ACCES SI IESIRI DE PE PROPRIETATI

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUSE	
	suprafata	proc. ant.	suprafata	proc. ant.	
LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	4345 mp	100.00%	4345 mp	100.00%	
in care - constructii	0 mp	0.00%	1408 mp	32.36%	
- carosabii asfalt	0 mp	0.00%	1500 mp	34.56%	
- carosabii beton	0 mp	0.00%	147 mp	3.36%	
- parcare cu salcapii autoblocante	0 mp	0.00%	750 mp	17.26%	
- site parcare	0 mp	0.00%	297 mp	6.81%	
- zone verzi	4345 mp	100.00%	229 mp	5.27%	
CD PRODUCTE SI DEPOZITARE	0 mp	0.00%	0 mp	0.00%	
CC CALI DE COMUNICATIE	0 mp	0.00%	0 mp	0.00%	
SP SPATI PLANTATE	0 mp	0.00%	0 mp	0.00%	
DC SCOPCARIE DOMINIALA	0 mp	0.00%	0 mp	0.00%	
EUPRAFATA TEREN STUCAT	4345 mp	100.00%	4345 mp	100.00%	
P.O.T.	0.00%				32.36%
C.U.T.	0.00%				0.32%

PRIMAVERA design
 S.R.L.
 Str. Prof. Dr. Constantin Brancoveanu, Nr. 1A, Sector 4, Bucuresti
 Tel: 0724 44 99 99
 Fax: 0724 44 99 99
 Email: info@primavera-design.ro

PROIECT GENERAL

NUME: _____
 ADRESA: _____
 LOCALITATE: _____
 CANTON: _____
 JUDEȚ: _____
 DATA: _____

PROIECTANT: _____
 VERIFICATOR: _____
 DATA: _____

PROIECT: _____
 SCALA: _____
 DATA: _____

REGLEMENTARI URBANISTICE: **3**