



HOTEL DE APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN ORGANIZARE DE ȘANTIER

Proiectant general

S.C. 90 S.R.L.
Arh. Soare Pompiliu

Proiect nr. / data

08 / august 2019

Data elaborării

Iulie - August 2020

Adresa

Bulevardul I.C. Brătianu, nr 27C, nr. cad. 101170 - Pitești

Beneficiar

PILOT POWER TUNING S.R.L.

Faza de proiectare

P.U.D. (Plan Urbanistic de Detaliu) – Prima versiune de plan

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea Obiectivului | HOTEL DE APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN ORGANIZARE

Faza de Proiectare
Proiect nr. / data
Data elaborării

DE ŞANTIER
P.U.D
08 / august 2018
Iulie – August 2020
S.C. A90 S.R.L.

- Arh. Urb. Soare Pompiliu
- Arh. Radu Angheluş
- Urb. Reona Vulpe

Beneficiar
Amplasament

PILOT POWER TUNING S.R.L.
Bulevardul I.C. Brătianu, nr 27C, nr. cad. 101170

Şef de Proiect	Arh. Urb. Soare Pompiliu
Proiectant de Arhitectură	<ul style="list-style-type: none"> - Arh. Urb. Soare Pompiliu - Arh. Radu Angheluş - Urb. Reona Vulpe
Desenator/ Elaborator	Arh. Radu Angheluş
Instalații	Ing. Valentin Florescu

BORDEROU PIESE SCRISE

Cuprins

FOAIE DE CAPĂT	1
A. PIESE SCRISE	5
1. INTRODUCERE	5
1.1. Date de recunoaștere a documentației	5
1.2. Obiectul lucrării	5
2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	6
2.1. Concluzii din documentații elaborate	6
2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD	7
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ	7
3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație	7
3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți	7
3.3. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic	8
3.4. Destinația clădirilor	8
3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate	8
3.6. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametri seismici caracteristici zonei.	9
3.7. Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi) cu precizarea poziției acestora	9
3.8. Adâncimea apei subterane	9
3.9. Parametri seismici caracteristici zonei	9
3.10. Analiza fondului construit existent	9
3.11. Echiparea existentă	9
4. REGLEMENTĂRI	10
4.1. Obiective noi solicitate prin temă	10
4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor	10
4.3. Capacitate, suprafața desfășurată	10
4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi	10
4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute	11
4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente	11
4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale	11
4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural	12
4.9. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționări impuse de acesta ...	12
4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării	12
4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului	13
4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi	14

4.13. Profiluri transversale specifice	14
4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală	14
4.15. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului)	14
4.16. Coeficientul de utilizare al terenului	15
4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).	15
4.18. BILANȚ TERITORIAL.....	16
5. Concluzii.....	16
5.1. Consecințelor realizării obiectivelor propuse;	17
5.2. Măsurilor ce decurg în continuarea P.U.D.-ului;	17
5.3. Punctului de vedere al elaboratorului asupra soluției.	17

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

A. PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului:

HOTEL DE APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN ORGANIZARE DE ȘANTIER

Inițiator (beneficiar):

PILOT POWER TUNING S.R.L.

Elaborator (proiectant):

S.C. A90 S.R.L., arh.-urb. Pompiliu Soare, arh. Radu Angheluș;

Data elaborării:

IULIE – AUGUST 2020

1.2 Obiectul lucrării

Obiectul lucrării constă în construirea unui Apart-hotel (hotel de apartamente) de 19 unități cu parcajele aferente accesibile la nivel din bvd. I.C. Brătianu și din Strada ce deservește terenul pe latura de sud – "Pasajul școlii"; pe terenul aflat în proprietatea a PILOT POWER TUNING S.R.L. conform contractului de suprafață menționat mai sus. Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu stabilește amplasamentele construcțiilor și amenajărilor prevăzute a fi realizate, în concordanță cu prevederile legale, hotărârile consiliului local și normele aflate în vigoare.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

- *Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus;*

- Terenul studiat din prezentul proiect este situat pe Bulevardul I.C. Brătianu, nr 27C, nr. cad. 101170 , UTR - Pitești în Intravilan. Aceasta are o suprafață de 688 mp (conform extras carte funciară anexat) zona A. Amplasamentul este situat într-o Subzonă LA1 (suprafață destinată funcțiunilor cu caracter central, serviciilor și locuințelor) POT MAX = 60.00%; CUT MAX= 2,4. cf. P.U.Z. aprobat prin HCL nr 204/2004
- Imobilul este situat în zonă protejată cu valoare istoric-arhitecturală, în raza de protecție a monumentelor istorice:
 - Casa Mărtoiu (PUB – bar)– adiacent terenului pe latura vestică – LMI AG-III-m-b-13391;
 - Casa Panțurescu (notariat) – adiacent terenului aferent casei Mărtoiu, pe latura vestică – LMI AG-II-m-b-13392;
 - Casa I.I. Purcăreanu, ulterior Ateneul Popular (magazin -Zara) – nu este direct legată de imobilul propus – LMI AG-II-m-B-13453

- *Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat;*

- *În vederea întocmirii investiției pentru care Primăria Municipiului Pitești a cerut prezentul Plan Urbanistic de Detaliu, au fost întocmite următoarele studii:*
- *Ridicarea topografică a terenului elaborată de TERRA STAR GRAFIC S.R.L.;;*
- *Studiul geotehnic în curs de elaborare;*
- *Studiu de însorire, elaborat de către SC A90 S.R.L.;*
- *Aceste studii susțin fezabilitatea deciziei investitorului de a construi imobilul de Hotel de apartamente 2S+P+2E + 3,4,5E -retras, pe terenul măsurat ca având suprafața de 688 mp (pe ridicarea topo).*

- *Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior.*

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu respectă prevederile Planului Urbanistic Zonal aprobat cu H.C.L. 204/2004, terenul este Subzonă LA1 (suprafață destinată funcțiunilor cu caracter central, serviciilor și locuințelor) Conform H.C.L. nr. 265/2002, terenul este situat în zona A.

Reglementările de construire stabilite prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 204/2004 pentru subzona LA1 : P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 2,4. Înălțimea maximă a clădirilor va fi de P+3-4 niveluri pe restul parcelelor de mari dimensiuni in suprafețele LA2 + 2E retras, așadar înălțimea maximă este de P+4E+5,6 retras

Prevederile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu respectă cerințele prevăzute în HCL nr. 428 din 29.11.2007 privind „măsuri referitoare la asigurarea locurilor de parcare pentru construcțiile și amenajările autorizate, pe raza administrativ-teritorială a Municipiului Pitești”.

Retragerile sunt conforme certificatului de urbanism nr. 142 din 07.11.2019, anume:

”Se vor respecta prevederile codului Civil, a cerințelor ordinului nr 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației [...] și de protecție împotriva incendiilor”

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Se vor prezenta și comenta concluziile studiilor elaborate concomitent cu P.U.D., precum și condiționările impuse de acestea.

Nu este cazul

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul auto și pietonal se realizează dinspre:

1. *Strada de acces ”Pasajul Școlii”. Aceasta e o străduță ce deservește parcare existentă din fața Camerei de comerț și industrie Argeș parcare ce va fi demolată pentru a face loc unui viitoare investiții în curs de aprobare.*
2. *Bulevardul I.C. Brătianu*

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Suprafața terenului studiat este de 688 mp (conform extras carte funciară anexat).

Vecinătățile terenului sunt:

NORD – *bvd. I.C. Brătianu*

EST- *Proprietate privată showroom Delta Studio*

SUD – *Stradă de acces Pasajul Școlii*

VEST - *Teren prop. Privată - monument Casa Mărtoiu (PUB – bar)– adiacent terenului pe latura vestică – LMI AG-III m-b-13391;*

- ***Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:***

În prezent, terenul este liber de construcții.

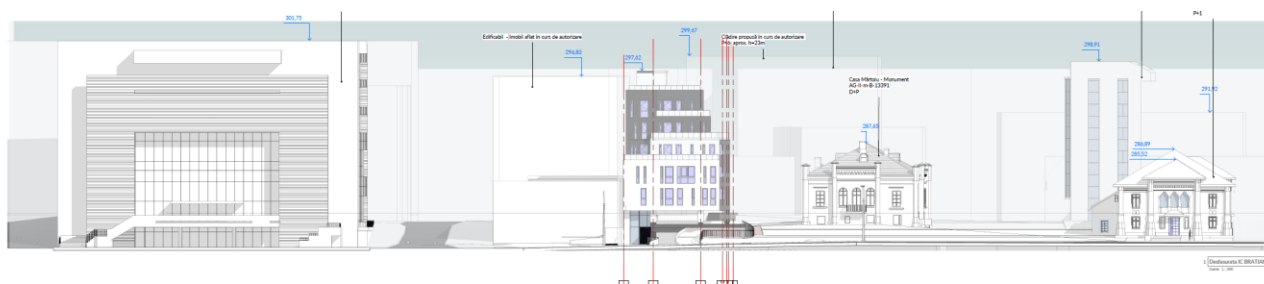
Bilanț construcții existente

<i>Construcții existente</i>	<i>0</i>
<i>Construcții propuse spre demolare</i>	<i>0</i>

Construcții menținute	0
Suprafața construită existentă	0
Suprafața construită desfășurată existentă	0
P.O.T. existent	0
C.U.T. existent	0

3.3. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Din punct de vedere arhitectural urbanistic, caracterul este unul specific zonei centrale ale unui oraș cu intervenții succesive, din care marea majoritatea a acestora a fost făcută în perioada socialistă. Ternul studiat se află în punctul de conexiune a clădirilor înalte (de tipul Tribunalul Piteștii, al Camerei de comerț și industrie și hotelurilor adiacente acestora) cu clădirile monumente adiacente bvd-ului I.C. Brătianu și cu spatele clădirilor istorice și socialiste ce formează frontul centrului Pietonal al Piteștiului. Conform P.U.Z. menționat anterior se va respecta aliniamentul dat de către clădirile cele mai înaintare ale colțurilor acestuia. Caracterul clădirilor propuse trebuie să reflecte punctul de convergență și să trateze translația diferitelor tipologii de clădiri de pe frontul stradal I.C. Brătianu (Tribunalul Argeș – Imobil Propus – Clădiri monument; Casa Marotinu, Casa Panțurescu)

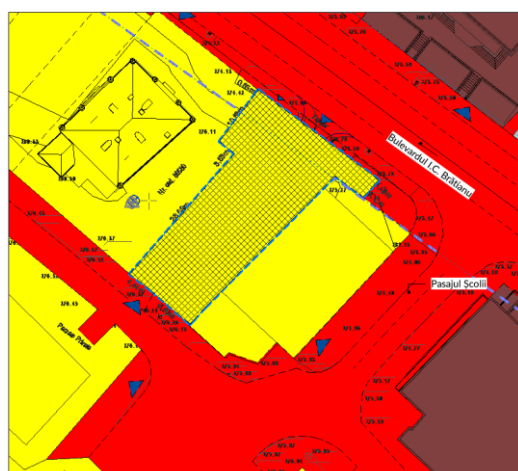







3.4. Destinația clădirilor

Clădirile amplasate în jurul terenului studiat au destinația de spații servicii și comerciale; instituții publice specific zonei centrale ale unui oraș dezvoltat și îndepărtat locuire;

3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.

Terenul studiat este proprietate privată. Forma parcelei este Neregulată. Geometria terenului este în pantă, cu lina de pantă de la S la N.



	Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	LEGENDĂ
	Proprietate privată a statului	
	Domeniu public	
	Teren intervenție - proprietate privată - Destinație cf. C.U. nr. 1429 din 07.11.2019 curți construcții, LA1 - funcțiuni cu caracter central, servicii și locuințe	
	Accese auto și pietonale	

3.6. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametri seismici caracteristici zonei.

- Conform Studiu Geotehnic în curs de elaborare;

3.7. Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi) cu precizarea poziției acestora

- Nu este cazul;

3.8. Adâncimea apei subterane

- Conform Studiu Geotehnic în curs de elaborare;

3.9. Parametri seismici caracteristici zonei

În termeni de valori de vârf ale parametrilor seismici, având IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, zona seismică de calcul se încadrează astfel:

Accelerația terenului: $a_g = 0,25g$

Perioada de control (colț) $T_c = 0,70$ sec

3.10. Analiza fondului construit existent

Din punct de vedere al destinației clădirilor, funcțiunea preponderentă este cea de servicii, combinată cu instituții publice, locuire colectivă și comerț. Fondul construit, calitativ, este calificat între bun și mediu cu mențiunea că există în zonă, chiar în vecinătatea amplasamentului clădiri de calitate structurală, funcțională și estetică foarte bună. Regimul de înălțime este variat. Terenul este la punctul de convergență între clădiri cu regim mare de înălțime și clădiri de joasă înălțime (dar cu înălțimea de nivel mare)

3.11. Echiparea existentă

Zona analizată este echipată și se afla în vecinătatea acesteia actualmente cu următoarele rețele tehnico-edilitare:

- rețea de energie electrică;
- rețea de alimentare cu apă;
- rețea de canalizare menajera și pluvială;
- rețea telecomunicații;
- rețea termoficare;
- rețea gaze naturale.

Amplasamentul studiat, la fel ca toate clădirile din zonă, beneficiază de acces la toate categoriile de rețele utilitare: apă, canalizare, energie electrică, gaze, etc.

4. REGLEMENTĂRI

Se vor prezenta propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condiții de realizare a construcțiilor privind:

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

Prin tema-program, HOTE DE APARTAMENTE – APART-HOTEL cu parcajele aferente la parter și subsol

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Investiția este prevăzută a se concretiza într-un singur tronson alipit la calcan pe latura estică, cu un rost de tasare față de limita de proprietate de min 5 cm. Se va respecta aliniamentul definit de către Tribunalul Pitești și Casa Panțurescu.

4.3. Capacitate, suprafața desfășurată

Arie construită
Ac total max. – 412,8 mp
POT max. – 60 %
Arie construită desfășurată
Acd total max. – 1.603,2 mp
CUT max.– 2,4
Număr total de unități turistice- apartamente propuse: 19
Număr total de locuri de parcare: 25

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

- Zonele de amplasare și colectare a deșeurilor sunt amplasate la parter depozitate controlat.
- Nr. locuri de parcare: 25 – din care 12 la subsol accesibil din I.C. Brătianu și 13 la parter accesibile direct in pasajul Școlii
- Circulația de incintă se va realiza cu acces din toate străzile perimetrare. Accesul din strada I.C. Brătianu se face prin racordarea cu dublu sens la nivelul subsolului, iar accesul din strada Pasajul Școlii se face prin racord cu dublu sens și la nivelul Parterului

Distanțe

Construcția propusă pentru va fi amplasată pe următoarele aliniamente:

- La Nord:
 - **Minim 9.00 m**
- La Sud:
 - **Minim 2.00 m**

- La Est:

- **Minim 0.6 m**

- La Vest:

- **Minim 0.6 m**

- Aliniament față de carosabil cf. PUZ aprobat

PUZ-ul impune o retragere minimă față de I.C. Brătianu prin alinierea la frontul stradal definit de clădirile existente. Principala provocare a construirii acestei construcții este amplasarea în zona de convergență a clădirilor de patrimoniu și a clădirilor moderne specifice centrului. Astfel, se prevede clarificarea compozițională a zonei prin realizarea unor volume simple, retrase față de monumente care să constituie fronturi pentru I.C. Brătianu și care să realizeze o legătură volumetrică.

- Distanța față de clădiri vecine

- Distanța față de clădirile vecine va respecta prevederile codului civil cf. C.U. nr 1429 din 07.11.2019

- Distanța față de terenuri proprietate privată vecine

- Distanța față de terenuri este conform aliniamentelor menționate mai sus și cf. prevederile codului civil cf. C.U. nr 1429 din 07.11.2019

- Distanțe față de construcțiile existente (vecine):

Accese pietonale și auto

Circulația de incintă se va realiza cu acces din toate străzile perimetrare. Accesul din strada I.C. Brătianu se face prin racordarea cu dublu sens la nivelul subsolului, iar accesul din strada Pasajul Școlii se face prin racord cu dublu sens și la nivelul Parterului

Accese utilaje pentru stingerea incendiilor

*Imobilul propus va avea laturile adiacente bvd. IC Braatianu și pasajul Scolii;
Astfel autospeciala are acces la două laturi opuse ale viitoarei construcții*

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Nu este cazul - pe teren nu sunt clădiri existente;

4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Nu este cazul - pe teren nu sunt clădiri existente;

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

Accesul carosabil și pietonal este asigurat din toate străzile adiacente

Circulația pietonală propusă facilitează conexiunea bvd. IC Brătianu și spațiul camerei de

comerț sau între bvd. IC Brătianu și centrul Orașului

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Cadrul natural este generos, fiind vorba de vederea de la etajele superioare către o perspectivă a orizontului orașului și de la etajele inferioare de o perspectivă centrală cu un fond construit valoros. Terenul studiat o denivelare importantă desfășurată pe direcția N-S, iar soluția arhitecturală studiată va ține cont de acest lucru.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționări impuse de acesta

- Clădirea se află în zona de protecție a trei monumente:
 - .1. Casa Mărtoiu (PUB – bar) – adiacent terenului pe latura vestică – LMI AG-III-m-b-13391;
 - .2. Casa Panțurescu (notariat) – adiacent terenului aferent casei Mărtoiu, pe latura vestică – LMI AG-II-m-b-13392;
 - .3. Casa I.I. Purcăreanu, ulterior Ateneul Popular (magazin -Zara) – nu este direct legată de imobilul propus – LMI AG-II-m-B-13453
- Condiționările directe se resimt asupra amplasamentului din partea monumentului "Casa Mărtoiu" acesta fiind adiacent terenului pe latura vestică.
- Compoziția arhitecturală trebuie să țină cont de acest amplasament și să facă o conexiune (o trecere) de la tipologia joasă a monumentului la clădirile specific centrale. Acest procedeu trebuie cumulat cu retragerea minimă de 0,2 m față de limitele adiacente proprietății monumentului.



4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

1. PROTECTIA CALITATII APELOR

- alimentarea cu apa potabila se va realiza prin bransament la rețeaua locala de distribuție;
 - o igiena evacuării apelor uzate:

- evacuarea apelor uzate se va realiza prin bransament la rețeaua locală de canalizare;
 - o igiena evacuării deșeurilor solide vizează :
- evacuarea deșeurilor specifice utilizării construcțiilor (deșeurii menajere) este realizată printr-o firmă autorizată în baza unui contract la maxim 7 zile;

2. PROTECȚIA AERULUI

Măsuri pentru asigurarea calității aerului funcție de destinația spațiilor, activități și număr ocupanți.

- pentru asigurarea calității aerului clădirile sunt prevăzute cu ferestre cu parti mobile pentru asigurarea reîmprospătării aerului;
- spațiile umede sunt prevăzute și cu coloane de ventilație pentru evacuarea vaporilor de apă;
- bucătăriile sunt prevăzute cu hote pentru evacuarea aerului viciat din interior, grile de aerisire și detectoare de gaze;
- numărul de ocupanți redus și activitatea specifică a spațiilor nu impune măsuri speciale pentru asigurarea calității aerului;

Măsuri pentru protecția față de noxele din exterior : NU ESTE CAZUL ;

3. PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI VIBRAȚIILOR

INSCRIEREA ÎN CONDIȚIILE DE MEDIU.

- mediul exterior nu prezintă surse importante de zgomot

MĂSURI DE PROTECȚIE ACUSTICĂ FAȚĂ DE ZGOMOTUL DIN EXTERIORUL CLĂDIRII.

- Se va ține cont de orientarea spațiilor;
- Se va ține cont de caracteristica de izolare fonică a ferestrelor și ușilor;
- Merită menționată, totodată, circulația de pe bvd. IC BRATIANU aceasta este în momentul de față ecranată de plantarea de aliniament (spațiul verde existent); - se va lua în calcul îndesirea și/sau completarea acesteia după caz;

MĂSURI DE PROTECȚIE ACUSTICĂ ÎN INTERIOR, ZGOMOTE AERIENE.

- Se va ține cont de orientarea spațiilor;
- Se va ține cont de caracteristica de izolare fonică a ferestrelor și ușilor;
- Pereții despărțitori vor satisface normative în vigoare cu privire la transmitanța acustică.

MĂSURI DE PROTECȚIE ACUSTICĂ, ZGOMOT STRUCTURAL.

Zgomot de impact: plansele vor fi prevăzute cu strat de șapă sub finisajul superior ;

4. GOSPODĂRIA DEȘEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT

- evacuarea deșeurilor specifice utilizării construcțiilor (deșeurii menajere) va fi realizată printr-o firmă autorizată în baza unui contract la maxim 7 zile;
- Se va amenaja un spațiu pentru depozitarea recipientelor de colectare a rezidurilor solide menajere.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul; Nu sunt necesare intervenții de conturare a unuia sau mai multe obiective publice

în zona terenului studiat;

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

- *Pentru a spori cadrul natural se vor lua în calcul plantări de arbori/ arbuști care să continue linia existentă între carosabil (aferent bvd IC BRATIANU) și terenul studiat; În cazul în care lucrările pe teren vor afecta plantările existente acestea se vor reface prin grija beneficiarului.*
- *Se vor lua în calcul și plantări le spațiilor verzi propuse cât și amenajarea acestora pentru a completa spațiul antropizat și pentru a asigura calitatea aerului și a crea o barieră fonică naturală;*

4.13. Profiluri transversale specifice

Circulațiile interioare se vor face în pe dale de b.a. aferente parcajelor (circulații interioare)

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Amplasamentul va fi reamenajat prin săpături și umpluturi pentru realizarea subsolurilor și pentru nivelarea pozițiilor imobilelor. Aceste reamenajări vor presupune lucrări care vor fi incluse în proiectele imobilelor, rețelei de drumuri de incintă și împrejurii. Apele pluviale vor fi colectate și dirijate către rețeaua de canalizare și nu către vecini.

4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului)

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

- PUZ-ul impune o retragere minimă față de I.C. Brătianu prin alinierea la frontul stradal definit de clădirile existente. Principala provocare a construirii acestei construcții este amplasarea în zona de convergență a clădirilor de patrimoniu și a clădirilor moderne specifice centrului. Astfel, se prevede clarificarea compozițională a zonei prin realizarea unor volume simple, retrase față de monumente care să constituie fronturi pentru I.C. Brătianu și care să realizeze o legătură volumetrică.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

H maxim cf. PUZ = P+3-4 niveluri pe restul parcelelor de mari dimensiuni in suprafețele LA2

+ 2E ; Hmaxim = 2S +P+2E+3,4,5 retras = max 22 m

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare P.O.T. existent = 0 %

Procent de ocupare P.O.T. propus = 51,32 %

Conform PUZ limita maxima a P.O.T. este de 60 %.

4.16. Coeficientul de utilizare al terenului

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = 0

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = 2,3

Conform PUZ limita maxima a C.U.T. este de 2,4

4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

În prezent zona dispune de următoarele utilități:

Pentru edificarea noilor construcții – imobilul propus va avea 19 apartamente (unități turistice) este necesară conform avizelor de amplasament obținute de la deținătorii de rețele tehnico edilitare din zonă, prin care se precizează următoarele:

- rețea de energie electrică exista in zona de medie, JT, tip LEA 0.4kV conform solutiei CEZ Distributie SA;
- rețea de alimentare cu apă si canalizare, exista in vecinatatea ampasamentului studiat prin aviz conform solutiei data de S.C. Apa- Canal 2000 SA ;
- rețea cu gaze naturale, exista in vecinatatea amplasamentului studiat conform aviz,
- rețea de telecomunicatii existenta in vecinatate conform aviz;
- Dacă în timpul lucrărilor de execuție vor fi depistate rețele edilitare care nu au fost trasate pe planurile de situație, lucrările se vor sista imediat și vor fi anunțați deținătorii acestora.
- În cazul în care în timpul lucrărilor de execuție vor fi afectate rețele edilitare, acestea vor fi refăcute de către constructor pe cheltuială proprie, fiind direct răspunzător de avariile produse și de pierderile ce derivă din întreruperea furnizării utilităților la beneficiarii din zonă.
- Noile construcții se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă. Astfel se va racorda la rețeaua de energie electrică, telecomunicații, gaze naturale, apă și canalizare.
- Alimentarea cu apă a noului consumator – bloc de locuinte cu 19 apartamente, de 1, 2 camere - se va face printr-un racord prevazut cu un camin de vane si apometre prevazut la limita de proprietate – racord extins de apa de la rețeaua existenta in zona .
- Evacuarea apelor uzate menajere provenite dela constructiile studiate se va realiza printr-un bransament racordat la canalizarea orasenesca existenta in zona.

Alimentarea cu energie electrică

Pentru stabilirea soluției de alimentare cu energie electrică s-a întocmit bilanțul energetic al obiectivului, în urma căruia au rezultat următoarele caracteristici tehnice:

- P i = 170 kW - P a = 138kW / cladire U = 230/380 V, - f = 50 Hz.

Alimentare cu apa rece

Alimentarea cu apă a noului consumator – bloc de locuințe cu 19 apartamente, de 1, și 2 camere - se va face printr-un racord prevăzut cu un cămin de vane si apometre prevăzut la limita de proprietate – racord extins de apa de la rețeaua existenta in zona .

Alimentarea cu căldura a imobilului

- Alimentarea cu căldură a noului imobilului se va face cu sursa proprie de caldura prin montarea de Centrale termice de apartament.
- rețea gaze naturale.

Canalizare/ ape uzate menajere

Evacuarea apelor uzate menajere provenite dela constructiile studiate se va realiza printr-un bransament racordat la canalizarea orasenescă existentă in zona pentru apa uzata menajera si unul pentru apa (conventional curata) pluviala.

Instalații de telecomunicații

Alimentarea cu sisteme de telecomunicatii se va face prin contractarea unui furnizor de servicii precum Vodafone, orange, telekom, rds rcs. Ales de beneficiat

4.18. BILANȚ TERITORIAL**Bilanț Teritorial Existent:**

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE EXISTENTĂ (DIN ACTE)				
Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
Suprafata teren - S.T.	688		0%	0
Suprafata construita la sol	0			
<i>Construcții existente</i>	0			
TOTAL S.C.	0			
TOTAL S.D.	0			
Circulații pietonale	0			
Circulații auto si parcare	0			
Spatii verzi amenajate	0			

Bilanț Teritorial propus:

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE PROPUȘA				
Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
Suprafața teren - S.T.	688	100%	51,32%	2,30
Suprafața construita la sol efectiva	73.68 mp	10,7%		
<i>Construcții existente</i>	0			
<i>Construcții propuse</i>	73.68 mp			
TOTAL S.C. (proiectie – calcul POT)	353,07			
TOTAL S.D. (CALCUL CUT)	1.580,35			
Spatii verzi	174,1	25,3 %		
Trotuar/ carosabil	226	64,00%		
Locuri de parcare	214.22			
Platforme betonate	Incluse subsol - parter			

5. Concluzii

Se vor face referiri asupra:

5.1. Consecințelor realizării obiectivelor propuse;

Soluția propusă pentru imobilul apart-hotel respectă toate condițiile puse de actele normative și reglementările în vigoare la data depunerii prezentului plan. Se vor realiza astfel 19 de apartamente fond nou construit

5.2. Măsurilor ce decurg în continuarea P.U.D.-ului;

După aprobare, prezentul PUD va fi folosit pentru obținerea autorizației de construire, alături de celelalte documente solicitate prin certificatul de urbanism aferent.

5.3. Punctului de vedere al elaboratorului asupra soluției.

Traducerea în practică a unei asemenea teme-program cu respectarea tuturor constrângerilor legale și cutume de bună practică profesională reprezintă o sarcină dificilă, a cărei îndeplinire a necesitat multe studii consecutive și ajustări. Sperăm să satisfacă exigențele evaluatorilor, ale locuitorilor din zonă, ale turiștilor și, bineînțeles, ale viitorilor utilizatori.

Șef de proiect:
Arh. Urb. Soare Pompiliu

Elaborat:
Arh. Radu Angheluș