

REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent acestuia, în vederea
realizării investiției „Ansamblu imobile locuințe colective P+4E și împrejurimi” pe terenul situat în
municipiul Pitești, strada Ovid Densușianu, nr. 2**

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 Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, în vederea realizării investiției „Ansamblu imobile locuințe colective P+4E ” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Ovid Densușianu, nr. 2.

Proiectul de hotărâre a fost inițiat ca urmare a cererii înregistrată la Primăria municipiului Pitești sub nr. 59682 din 04.12.2020 cu completările/modificările înregistrate sub nr. 14055 din 18.03.2020 , prin care
cu domiciliul în Pitești, strada solicită
aprobarea Planului Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia pentru construirea unui ansamblu de trei imobile cu locuințe colective pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Ovid Densușianu, nr. 2.

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.Z stabilește reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioară ale amplasamentului studiat, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, organizarea rețelei stradale, modul de ocupare al terenului în suprafață de 3632,00 m², situat în municipiul Pitești, strada Ovid Densușianu, nr. 2.

Pe această suprafață se propune amplasarea a trei clădiri cu locuințe colective, cu regim de înălțime P+4E, cu funcțiuni complementare locuirii – spații comerciale și amenajări auxiliare (căi pentru acces carosabil și pietonal, spații verzi).

Prin realizarea acestei investiții, se are în vedere crearea de noi spații de locuit moderne, cu suprafețe generoase, comparativ cu fondul locativ existent la nivelul municipiului Pitești, dar și spații pentru servicii, rezolvând cererea pentru dezvoltarea de spații noi și moderne.

Investiția propusă va contribui la structurarea urbanistică a zonei studiate, dezvoltarea cu funcțiuni caracteristice zonei, cu implicații economice și sociale favorabile, fapt ce justifică oportunitatea investiției.

Față de cele menționate, vă supun spre aprobare proiectul de hotărâre în forma prezentată.

**PRIMAR,
CONSTANTIN-CORNEL IONICĂ**

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent acestuia, în vederea realizării investiției „Ansamblu imobile locuințe colective P+4E și împrejmuire” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Ovid Densușianu, nr. 2

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. 6110 din 05.02.2020;
- Avizul C.T.A.T.U. nr. din 2020;
- Avizul Arhitectului Șef nr. din 2020;
- Raportul Direcției Arhitect Șef nr. din 2020.

Văzând prevederile art. 136 alin. (3), lit. a) și alin. (8) lit. b) din Codul Administrativ cu 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 Zonal pentru investiția: „Ansamblu imobile locuințe colective P+4E și împrejmuire” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Ovid Densușianu, nr. 2, pe terenul în suprafață de 3632,00 m², teren deținut de _____, cu domiciliul în Pitești, strada _____ potrivit anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Raportul de informare și consultare a publicului nr. 6110 din 05.02.2020 este parte integrantă a documentației de urbanism prevăzute la alin (1) ;

(3) Documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre este valabilă timp de 5 ani.

(4) Termenul de 5 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 solicitanților _____ cu domiciliul în Pitești, strada _____, de către Secretarul General al municipiului Pitești.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Avizează proiectul de hotărâre
SECRETAR GENERAL,
ANDREI-CĂTĂLIN CĂLUGĂRU

Pitești,
Nr. / 2020

**MEMORIU DE PREZENTARE PUZ
INTOCMIT CONFORM STRUCTURII INDICATE PRIN
GHIDUL APROBAT CU ORDIN M.P.L.A.T**

INDICATIV – GM -010-2000

A. Piese scrise

Volumul I . MEMORIUL DE PREZENTARE

Memoriu de prezentare

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI :

1.Denumirea obiectivului de investitii : " **ANSAMBLU – IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+4E SI IMPREJMUIRE**

2.Beneficiarul investitiei :

3.Elaboratorul studiului de urbanism : **SC ZOOM INTERIOR DESIGN PLUS S.R.L.**

4.Documentatie de urbanism - plan urbanistic zonal - **PUZ**

5.Amplasament: municipiul Pitesti, intravilan, strada Ovid Densusianu , nr .2, jud. Arges .

6.Data elaborarii : - FAZA PUZ – 2019.

1.2 OBIECTUL PUZ-ului SI NECESITATEA ELABORARII LUI

Planul de urbanism zonal - P.U.Z. stabileste reglementari specifice pentru o zona dintr-o localitate urbana sau rurala, acoperind toate functiunile: de locuire, servicii, productie, circulatie, utilitati, spatii verzi, institutii publice, etc.

P.U.Z.-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiei.

Unele prevederi ale P.U.Z.-ului, strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, se pot realiza etapizat, in functie de fondurile puse la dispozitie, dar inscrise coordonat cu prevederile P.U.Z.

R.L.U. este o documentatie cu caracter de reglementare, ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului si de realizare si exploatare a constructiilor amplasate pe portiunea de teren pe care este propusa realizarea investitiei, in cazul de fata, realizare " **ANSAMBLU – IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+4E SI IMPREJMUIRE** " trei imobile de locuinte colective cu regimul de inaltime maxim P+4E in Pitesti, strada Ovid Densusianu , nr 2, judetul Arges, beneficiar _____ pentru care s-a eliberat Certificat de Urbanism nr. 1379 din data de 9.10 2018 .

Planurile de urbanism zonal, sunt obligatoriu a se intocmi, cu respectarea prevederilor Legii nr 350/2001 republicata in urmatoarele conditii :

- Sunt prevazute prin planul urbanistic general (P.U.G).
- Sunt solicitate prin certificatul de urbanism.

- În vederea introducerii în intravilan a unor suprafețe de teren, după aprobarea PUG-ului.
- Pentru justificarea unor intervenții urbanistice, care nu se înscriu în prevederile unui P.U.G. aprobat.

- **SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM**

Prezenta documentație de urbanism - P.U.Z. a fost întocmită la solicitarea Primăriei municipiului Pitești .

Datele necesare întocmirii documentației au fost prelucrate din tema de proiectare, furnizată de beneficiar, din documentația cadastrală, studiul TOPOGRAFIC și studiul GEOTEHNIC .Se solicită lucrări de construcție pentru trei imobile de locuințe colective cu funcțiuni complementare locuirii, ce vor avea un regim de înălțime de parter și patru etaje (P+4E) .

De asemenea, se vor realiza circulațiile în interiorul parcelei, se vor asigura locurile de parcare aferente, utilități, împrejmuirea terenului, respectarea zonelor protejate și a normelor de protecție a mediului.

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ.

Terenul se află în intravilanul municipiului Pitești, teren arabil, fiind dobândit de către beneficiar în urma următoarelor acte : conform actului de vânzare cumpărare nr.11112/1992 la Notariatul de Stat Județean Argeș și actul de dezmembrare autenticat sub nr. 295 / 18.01. 2018 la BNP Danciu Ilie.

Documentația de față reprezintă un P.U.Z.solicitat prin Certificatul de Urbanism nr.1379 din data de 9.10.2018 , în vederea realizării unei documentații de P.U.Z. aferent unui ansamblu de locuințe colective de 3 imobile cu înălțimile de P+4E și funcțiuni complementare cât și împrejmuirea terenului pe trei laturi .

Prin elaborarea documentației de P.U.Z. se va crea posibilitatea dezvoltării zonei și a reglării circulațiilor pe această porțiune de stradă.

Dezvoltarea acestei funcțiuni va crea posibilitatea de a răspunde solicitării din ce în ce mai mare de locuințe aferente întregului oraș, și mai ales a cerinței în acea zonă , fără însă a afecta vecinătățile și traficul.

Zona studiată în acest P.U.Z., va dezvolta și completa o nouă zonă de locuit.

În vederea încurajării acestei investiții și dorinței executării ei pe teritoriul municipiului s-a emis un studiu de oportunitate .

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE :

- P.U.G. Pitesti : Terenul care a generat documentatia P.U.Z. se afla in intravilanul municipiului Pitesti, proprietate privata, teren arabil. Amplasamentul este in municipiul Pitesti, intravilan, str. Ovid Densusianu nr2, judetul Arges .

Conform P.U.G. Pitesti, aprobat cu H.C.L. nr. 113/ 1999 , terenul este situat in intravilanul municipiului Piesti, in U.T.R. LMh + Isb + Pb-18 .zona pentru locuinte , institutii si servicii cu **inaltime variabila.Conform H.C.L. nr. 265 / 2002 terenul este situat in zona B.**

Suprafata terenului care a generat P.U.Z. este de 3632 m.p. conform masuratorilor cadastrale . Terenul a intrat in posesia beneficiarilor prin intermediul actului de vanzare cumparare nr. 11112/ 1992 la Notariatul de Stat Judetean Arges fiind si apoi printr-un act de dezmembrare nr. 295 / 18.01. 2018.

Regimul economic al terenului : teren arabil, intravilan. Destinatie stabilita prin P.U.G. actual : locuinte, servicii, institutii, zona mixta cu regim de inaltime variabil.

Terenul are in vecinatatea sa locuinte individuale avand regimul de inaltime de parter cu unul sau doua etaje, locuinte colective cu regim de inaltime variabil de la P+4E la P+6E, catre est regim de blocuri cu regimul de inaltime P+4E, pe latura de sus a terenului locuinte colective cu regim cuprins intre P+3- 4E si P+6E iar la strada Negru Voda, un front de locuinte colective cu regimul de inaltime P+10E.

Accesul pe proprietate se va realiza dinspre strada Ovid Densusianu situata pe latura de sud-est a proprietatii .

Se propun trei corpuri de cladiri de locuinte colective cu regim de inaltime de P+4 E si functiuni complementare locuirii (spatii comerciale la parter) , in incinta carora se vor asigura dotari de interes public necesare : accese pietonale si auto, spatii verzi , loc de joaca pentru copii, spatii destinate colectarii deșeurilor si parcarilor necesare numarului de apartamente realizat (U03, U03a).

LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

Anterior elaborarii proiectului urbanistic faza P.U.Z., au fost elaborate si aprobate urmatoarele :

- P.U.G. - Plan Urbanistic General al municipiului Pitesti .
- Strategia locala de dezvoltare, economica si sociala a municipiului.
- Studiu oportunitate .
- Certificat de Urbanism

• LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE, INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

La elaborarea acestui plan urbanistic zonal s-au avut in vedere urmatoarele studii preliminare:

- suport cadastral al parcelei
- ridicare topografica
- reglementarile de urbanism din P.U.G. aprobate cu Hotararea Consiliului Local al Municipiului Pitesti (nr. 113/1999:)
- legile si normele stipulate mai sus.
- norme de sanatate publica

- avizele si acordurile obtinute in baza C.U.
- avizul de oportunitate .

• **DATE STATISTICE SI DE AMPLASARE :**

Conform P.U.G. Pitesti, aprobat cu H.C.L. nr. 113/ 1999 , terenul este situat in intravilanul municipiului Pitesti, in U.T.R. LMh + lsb + Pb18 .zona pentru locuinte, institutii si servicii cu inaltime variabila. Terenul este in intravilanul municipiului Pitesti, proprietate privata, teren arabil.

Amplasamentul se afla situat in municipiul Pitesti, intravilan, str.Ovid Densusianu nr 2.

O pondere mare o au locuintele, fie ele individuale sau colective.

In ultima perioada de dezvoltare , datorita cererii din ce in ce mai mare de locuinte , zona s-a dezvoltat , marindu-se regimul de inaltime treptat.

Regimul economic al terenului : teren arabil, intravilan. Destinatie stabilita prin P.U.G. actual : locuinte, servii, institutii, zona mixta cu regim de inaltime variabil.

Terenul are in vecinatatea sa locuinte individuale avand regimul de inaltime de parter cu unul sau doua etaje, locuinte colective cu regim de inaltime variabil de la P+3E la P+6E, catre sud - est blocuri de locuinte cu regimul de inaltime P+4E,P+5,6 E.

Accesul pe proprietate se va realiza dinspre strada Ovid Densusianu.

Se propun trei corpuri de cladiri de locuinte colective cu regim de inaltime de P+4 Esi P+4E retras , in incinta carora se vor asigura dotari de interes public necesare: accese pietonale si auto, spatii verzi, loc de joaca pentru copii, spatiu destinat colectarii deseurilor si parcare necesare numarului de apartamente realizat. Imobilele propuse vor avea regimul de inaltime maxim de P+4E, conform studiului de oportunitate eliberat.Corpul al-3-lea amplasat catre est va avea pe zona de spate retragere , ajungand la inaltimea de parter si trei etaje.

Se vor asigura circulatii auto semicarosabile in incinta cu o latime de 5m , pe doua sensuri de mers.

Locurile de parcare vor fi asigurate in incinta conform H.C.L. 428/2007.

Se vor asigura toate utilitatile existente in zona.

Amplasare constructiilor fata de cladirile invecinate vor respecta toate normele si legile in vigoare, inclusiv recomandarile stipulate in avizul de Oportunitate .

Se vor asigura locurile de parcare necesare in incinta conform HCL 428/ 2007. De asemenea, se vor lua in considerare **indicii tehnici impusi prin Avizul de Oportunitate emis** .

In zona se gasesc constructii avand functiunea de locuinte colective –cu regim mediu de inaltime (P+ 4- 6 E), locuinte individuale cu regim mic de inaltime P+ 1E, P+2+M. Structura de rezistenta se va propune din cadre din beton armat cu stalpi si plansee din beton armat.

PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICA A ZONEI.

- Din pacate dezvoltarea zonei s-a produs datorita factorului privat, majoritatea investitiilor din zona fiind de natura individuala, la initiativa privata, ca urmare a solicitarilor .
- Investitiile de stat s-au executat in ceea ce priveste modernizarea retelei de canalizare a zonei , dar nu si a largirii cailor de acces pentru a facilita traficul din zona.
- Nu au existat proiecte de modernizare a infrastructurii, a circulatiilor pietonale . In ceea ce priveste circulatia pietonala , intregul cartier nou, Gavana, are deficiente majore .
- Nu exista proiecte de investitii culturale sau de invatamant noi in zona .De asemenea, mediile educationale au ramas aceleasi din cauza dezvoltarii noilor zone exclusiv pe plan privat si fara o initiativa a P.U.G. -ului de a prevedea zone destinate educatiei sau culturii.

2. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE

2.1 EVOLUTIA ZONEI

- **DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI**

Zona in care este propusa construirea obiectivului se afla in intravilanul municipiului Pitesti.

Conform P.U.G. Pitesti, aici s-a dezvoltat functiunea de locuire, fiind un cartier usor accesibil.

Cartierul Gavana este legat de zona centrala a orasului prin mijloace de transport in comun si astfel zona a luat amploare.

Cu timpul, zona a capatat un puternic impact pozitiv datorita dezvoltarii numarului de locuinte.

Dezvoltatorii imobiliari au creat imobile de locuinte colective care au contribuit la ridicarea regimului de inaltime din zona prevazut de P.U.G.

Din pacate, infrastructura este cea initiala in pofida dezvoltarii numarului de locuitori si a locuintelor ; in ceea ce priveste transportul in comun sau invatamantul ramand constante.Zona este deficitara in ceea ce priveste constructiile educationale sau cele culturale.

- **CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII**

- **POTENTIAL DE DEZVOLTARE**

Zona a atins aproape maximul potential de dezvoltare .In aceasta parte a orasului sint foarte putine terenuri neconstruite.

Obiectivul propus va veni in intampinarea solicitarilor in ceea ce priveste numarul locuintelor.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

- **POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII**

Terenul se afla in intravilanul municipiului Pitesti, teren arabil, cartier Gavana .

Pe loturile invecinate ale terenului se afla constructii dupa cum urmeaza: pe latura sud- estica sint situate imobile de P+6E , locuinte P+3-4E, pe latura de est cat si de vest :locuinte individuale P+1+M, P+2E . Pe laturile de est si nord-vest constructiile existente sint la distante mari .

Conform P.U.G. Pitesti, aprobat cu H.C.L. nr. 113/ 1999 , terenul este situat in intravilanul municipiului Piesti, in U.T.R. LMh + Isb + Pb18 .zona pentru locuinte, institutii si servicii cu inaltime variabila. Terenul este in intravilanul municipiului Pitesti, proprietate privata, teren arabil. Amplasamentul se afla situat in municipiul Pitesti, intravilan, strada Ovid Densusianu , nr. 2 .

- **RELATIONAREA CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZITIEI, ACCESIBILITATII, COOPERARII IN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUTII DE INTERES GENERAL, ETC.**

- Definirea masurilor de corectare a zonei pentru realizarea noilor solutii de urbanism propuse, o data cu mentinerea elementelor favorizante :

- zona studiata va avea un caracter de locuire si intregul ansamblu un aspect caracteristic activitatilor propuse.

- Asigurarea unor conditii superioare de viata standard, functional superior :

- Conditii de viata si munca, vor avea un caracter modern, respectandu-se normele de sanatate si igiena a muncii, conditiile de mediu si viata.

- Largirea infrastructurii : accese usoare, moderne, care sa respecte normativele rutiere.

- Studiul de urbanism va prezenta, in conditiile impuse prin avize, zonele de dezvoltare propuse.

- De asemenea, investitia va prezenta pe langa locuintele necesare propuse, impuse de beneficiar,spatii comerciale la parterul unui corp , zone verzi si platforme cu dale inierbate pentru asigurarea locurilor de parcare.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI IN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICA : RELIEFUL, RETEAUA HIDROGRAFICA, CLIMA, CONDITII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE.**

- Terenul studiat are o forma relativ regulata .Din punct de vedere al organizarii noilor investitii si al acceselor auto si pietonale, inclusiv parcare si accese imobile este necesara sistematizarea verticala a terenului pe intreaga suprafata a acestuia.

- Zona nu prezinta riscuri naturale de alunecari de teren, inundatii etc. Riscurile determinate de activitati poluante sunt inexistente din cauza lipsei unitatilor industriale in zona.

- In zona nu sunt monumente ale naturii si nici monumente istorice.

- Din punct de vedere geotehnic, amplasamentul cercetat se gaseste in cadrul terasei cartierului Gavana.

In zona amplasamentului au fost executate foraje, care au pus in evidenta caracteristicile succesiunii stratigrafice.

In zona perimetrului studiat, nu exista fenomene de genul alunecarilor de teren.

Parcela studiată, prezintă teren cu argila cu proprietati contractile.

Pe terenul studiat nu se evidentiaza declivitate , astfel ca cele trei corpuri de cladiri se vor executa la aceeasi cota .

- Terenul propus pentru dezvoltarea investitiei nu este traversat de nicio retea de utilitati care sa fie evidentiata prin avizele anexate documentatiei.

2.4 CIRCULATIA

- **ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFASURAREA IN CADRUL ZONEI, A CIRCULATIEI RUTIERE, FERUVIARE, NAVALE, AERIENE - dupa caz.**

Nu exista legaturi feroviare, navale sau aeriene cu amplasamentul.

Circulatia si accesul auto si pietonal se vor face din strada Ovid Densusianu .

Pentru accesul auto dinspre aceasta strada, Ovid Densusianu, se va interveni prin largirea carosabilului pe toata lungimea proprietatii care a generat intocmirea P.U.Z. ului. De asemenea, de-a lungul strazii Ovid Densusianu se propune un trotuar pietonal cu latimea de 1,50 m catre proprietatea analizata , avandu-se in vedere si o latime de carosabil rezultata de 6 m .

- Bretelele de circulatie (5m) din incinta se vor propune semicarosabile , ele deservind si ca circulatie auto cat si pietonala in cadrul parcarilor prevazute in incinta .

- Se vor putea face manevre de intoarcere pe tot perimetrul incintei.

- Accesul carosabil va fi deci asigurat din domeniul public. Se impune posibilitatea de acces in caz de interventie a mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Doua dintre cele trei corpuri vor avea parcuri la nivelul parterului .

Se va obtine avizul pompierilor pentru faza P.A.C.

- Planurile de situatie, pentru Autorizatia de construire si amenajarile de orice fel, trebuie sa asigure accese pietonale potrivit importantei si destinatiei constructiilor. Accesese pietonale, vor trebui sa permita totodata, circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace de deplasare.

- Nu este cazul pentru amplasarea statiilor pentru transportul in comun, amenajarea unor interventii, sensuri unice, semaforizari.

In zona exista legaturi de transport in comun prin intermediul autobuzelor care fac legatura dintre cartierul Gavana, din bulevardul Nicolae Balcescu, si centrul orasului.

• CAPACITATI DE TRANSPORT, GREUTATI, INFLUENTA CIRCULATIEI, INCOMODARI INTRE TIPURILE DE CIRCULATIE, PRECUM SI DINTRE ACESTEA SI ALTE FUNCTIUNI ALE ZONEI , NECESITATI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE SI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, CAPACITATI SI TRASEE ALE TRANSPORTULUI IN COMUN, INTERSECTII CU PROBLEME, PRIORITATI.

• In ceea ce priveste circulatia rutiera se desfasoara in conditii relativ normale , insa in orele de trafic maxim se constata aparitia unor zone foarte aglomerate de accesibilitate in cartier.

• Accesul este dificil intre zona parcarii din spatele blocurilor existente catre bulevardul Nicolae Balcescu si strada Ovid Densusianu . Panta este destul de mare iar unghiul strazii care urca catre amplasament este strans.

• Ar fi foarte binevenita o interventie in zona, ca dezvoltare a circulatiei intre bulevardul Nicolae Balcescu si strada Ovid Densusianu ca strapungere a actualei parcuri aflata in spatele blocurilor existente si strada Ovid Densusianu .

Reteaua de drumuri judetene si municipale a Pitestiului este in prezent foarte aglomerata si pune mari probleme, avand un trafic intens. Intreaga tranzit al orasului are de suferit la orele de varf, respectiv dimineata si seara intre orele 16-19.

2.5 OCUPAREA TERENULUI

• PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA

STUDIATA.

In interiorul amplasamentului, zona functionala L1, se propun alei pietonale, spatii verzi, locuri de parcare necesare tuturor apartamentelor rezultate, necesarul de locuri de parcare aferente spatiului comercial si a unui numar de 10% in plus pentru invitati. In zona spatiilor verzi se propune si un teren de joaca pentru copii (vezi plansa U03 a).

Inaltimea maxima.....H max. = 15,50 m masurata de la cota superioara a trotuarului caladirii la comisa.

Distantele intre constructiile de pe aceeasi latura a aliniamentului nu vor fi mai mici de 3,00 m. (vezi plansa Reglementari Urbanistice). **Constructiile nu se vor umbri intre ele, nu vor umbri vecinatile. Se va respecta Ord 119/ 2014, in propunerea de fata se va respecta ca distanta dintre corpuri sa fie mai mare sau egala cu inaltimea maxima a constructiei.**

Din punct de vedere al respectarii legilor expuse mai sus solutia se va justifica astfel:

Propunerea va respecta durata minima de insorire de 1 1/2 ore in solstitiul de iarna.

" in practica urbanistica se admite de regula o distanta minima intre constructiile de pe aceesi parcela egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3m." cat si reglementarile privind amplasarea fata de parcele din zone cu aceleasi caracteristici prin prisma Codului Civil:

- "distanta minima admisa de codul civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii, ingradita sau nu este de 2.00m "

- de asemenea, in art 24.H.G.525/06/96:" pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor, intre fatadele cu ferestre ale constructiilor amplasate pe aceeasi parcela este recomandabila o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,00m".

Zona edificabila cuprinde si eventualele balcoane sau logii.

Distantele de amplasare fata de limitele de proprietate : SE VOR RESPECTA ATAT NORMELE SI LEGILE IN VIGOARE CAT SI RECOMANDARILE IMPUSE DE AVIZUL DE OPORTUNITATE SI ANUME:

- LA ALINIAMENTUL CU STRADA OVID DENSUSIANU, RETRAGEREA CORPURILOR DE CLADIRE PROPUSE VA FI ASTFEL INCAT DISTANTA DINTRE CLADIRILE EXISTENTE SI CELE PROPUSE SA FIE SA FIE $H_{MAX} \cdot <_ H$ CONSTRUCTIE PROPUSA.
- RETRAGERILE PE LATURA DE NORD -EST, $D= H/4$ ($H_{MAX} = 15,50$ M, $D_{edificabil} = MINIM 5,50$ M)
- RETRAGERILE PE LATURA DE SUD VEST, $D= H/4$ ($H_{MAX} = 15,50$ M, $D_{edificabil} = MINIM 5,10$ M)

- RETRAGEREA FATA DE LIMITA POSTERIOARA A LOTULUI, LATURA DE NORD-VEST ,
 $D = H / 2$ ($H = \text{MAX. } 15,50 \text{ M}$, D realizat edificabil = MINIM 7,75 M PENTRU CORPUL
P+4E, IAR LA $H = 12,50 \text{ M}$, D realizat edificabil = MIN. 6,45 M -PENTRU CORPUL AL 3
LEA , SPATE UNDE INALTIMEA ESTE DE P+4Retras) - distante rezultate in urma
studiului de Oportunitate emis .

Alinierea construcțiilor – distantele minime fata de limita de proprietate :

Construcții	
la Sud-Est	1,57 m
la Sud-Vest	5,16 m
la Nord-Est	5,60 m
la Nord-Vest	6,45 m

Alinierea construcțiilor – distantele minime fata de vecinatati construite (distante intre constructii)
:vezi plansa U03a si U03 – PROPUNERE REGMENETARI URBANISTICE coroborata cu tabelul
de mai jos:

Construcții	
la Sud-Est	> 12 m (minim 15,50 m)
la Sud-Vest	>12 m
la Nord-Vest	9,26 m
la Nord- Est	> 12 m

• RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI.

Zonificarea functionala se stabileste in functie de categoriile de activitati pe care le va cuprinde zona studiata, conform prevederilor art 14 din Regulamentul General de Urbanism .Pe baza acestei zonificari se stabilesc conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta in cadrul fiecărei zone functionale. Prevederile cuprinse in prezentul RLU se aplica in proiectarea si realizarea constructiilor si amenajarilor propuse fiind in acord cu zonificarile functionale cuprinse in Planul Urbanistic General al municipiului Pitesti.

Pe terenurile aflate in imediata vecinatate a amplasamentului care a generat P.U.Z. se gasesc urmatoarele functiuni

- circulatii auto , pietonale si parcaje
- retele tehnico - edilitare cu anexe
- locuinte individuale
- locuinte colective

Terenurile invecinate incintei au cladiri cu functiunea de locuire si regim de inaltime cuprins intre parter si un etaj si parter cu sase etaje.

Astfel, se observa ca functiunea de locuinte colective propusa, cat si un spatiu comercial aflat in parterul uneia dintre constructiile propuse, vin in completarea functiunilor existente.

- **GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT.**

Zona are un grad de ocupare destul de ridicat,tesutul urban fiind dens, gradul maxim de ocupare fiind de 40 %. Acesta fiind datorat cerintelor de indesire a locuintelor , fiind o zona relativ centrala. Locuintele individuale existente detin un grad de ocupare mai mic.

- **ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT.**

Fondul construit al zonei este unul preponderent nou, cu aspecte calitative bune spre foarte bune. Constructiile sint realizate pe structura de pereti portanti (pentru locuintele individuale) si pe cadre din beton armat (pentru cele cu locuinte colective mai mari de 4 nivele).

- **ASIGURAREA DE SERVICII A ZONEI IN CORELARE CU ZONELE VECINE.**

La fel ca si parcelele vecine, zona studiata beneficiaza de acces auto catre zona centrala. In zona exista toate retelele edilitare .

ASIGURAREA DE SPATII VERZI

In zona exista spatii verzi controlate cat si neamenajate, atat pe domeniul public cat si pe terenurile private .

Pe suprafata P.U.Z ului propus se vor asigura spatii verzi plantate controlat .

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese(folosirea dalelor inierbate).

- de asemenea, in incinta sint propuse spatii verzi, avand vegetatii inalte sau medii .

- In zona exista spatii verzi necontrolate, atat pe domeniul public cat si pe terenurile private

- Se vor asigura spatii verzi plantate controlat in proportie de 15 % realizate prin plantatii si prin rezolvarea parcarilor prin dale inierbate .

- **EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONE VECINE.**

Nu este semnalata existenta unor fenomene meteo, hidrologice, geologice sau de orice alta natura speciala in zona.

- **PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI**

- Accesele carosabile ale zonei sînt destul de dificile avînd în vedere amploarea pe care a luat-o dezvoltarea acestui cartier. Se propune largirea cîii de acces, a strazii Ovid Densusianu conform Avizului de Oportunitate , iar carosabilul va deveni de 6m cu un trotuar de 1,50m . Se recomandă ca întreaga stradă să se lărgască pînă la accesul către parcare de acces .
- De asemenea, se propun circulații pietonale pe lungimea proprietății care a generat P.U.Z. Carosabilul să devină de 6m , propunându-se un trotuar pietonal cu o lățime de 1,50m înspre partea beneficiarului.
- Accesele pietonale la teren sînt necorespunzătoare, pe circulațiile pietonale sînt parcate autovehicule împiedicînd astfel fluxul normal al pietonilor . Trotuarul existent este inconstant ca și dimensiune fluctuînd între 70 - 80-110 cm.
- Lipsesc dotări cum ar fi : pietete comune, spații de întîlniri publice, clădiri de învățămînt găsindu-se doar în tesutul realizat înainte de 1989.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

- **STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII (DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE, REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICALĂ, REȚELE DE TELECOMUNICĂȚIE, SURSE ȘI REȚELE PENTRU ALIMENTAREA CU CALDURĂ, POSIBILITĂȚI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE - după caz).**

In zona în care este propusă construirea obiectivului, există toate rețelele edilitare.

- construcțiile se vor racorda la toate rețelele existente în zona . - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Alimentarea cu utilități și executarea lor pentru investiția propusă se va putea efectua după obținerea unor autorizații de construire, în baza avizelor necesare pentru proiectare, taxe, avize impuse, taxe și autorizații necesare de specialitate pentru construire sau pentru funcționare.

ce vor fi suportate de beneficiar. Toate racordurile utilitatilor se vor face pe cat posibil fara a se afecta retelele existente, fiind supuse unor studii intocmite de avizatori pentru o functionare in parametrii (U05).

Retelele tehnico-edilitare din afara incintei, alaturi de drumuri si strazi (pe domeniul public), fac parte din categoria unitatilor aflate in serviciul public. Terenurile apartin de regula domeniului public, fiind dupa caz in proprietatea statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale. **Refacerea si repositionarea tuturor retelelor publice afectate de largirea ulterioara a strazii Ovid Densusianu vor reveni primariei municipiului Pitesti .**

- **PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI**

Prin sistematizare verticala, se va avea in vedere dirijarea controlata a apelor pluviale catre canalizarea pluviala existenta in zona.

Astfel, in caz de calamitati naturale, situatia sa fie sub control, evitandu-se inundatii sau alunecari de teren.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Analize de evaluare a problemelor existente de mediu :

- **RELATIA CADRU NATURAL - CADRU CONSTRUIT**

Cadrul natural este specific municipiului Pitesti constituit in terasamente. Cartierul Gavana se afla amplasat pe o terasa superioara a orasului.

- **EVIDENTIAREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE**

In zona studziata si in special in cea destinata construirii, nu exista suprafete expuse riscurilor naturale : alunecari de teren, eroziuni, inundatii.

- **MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIA ECHIPARII EDILITARE, CE PREZINTA RISCURI PENTRU ZONA**

Nu este cazul.

- **EVIDENTIAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIE**

Nu este cazul.

- **EVIDENTIAREA POTENTIALULUI BALNEAR SI TURISTIC - dupa caz.**

Nu este cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

- Se vor prezenta optiunile populatiei, precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale, asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei.

- Se va expune si punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cazul P.U.Z.

In marea ei majoritate, populatia doreste activizarea si dinamizarea zonei , dezvoltarea ei in continuare, fiind o sursa profitabila a investitiilor.

De asemenea, in zona, functiunile cu caracterul de locuire, prestari servicii, tind sa se dezvolte in conditiile in care nu mai exista foarte mult teren liber de constructii in zona .

Administratia impartaseste punctul de vedere al majoritatii, la care se adauga si opinia cetatenilor care doresc o dezvoltare constanta si reala ce va produce o integrare fireasca a imobilului propus. Populatia doreste ca noile constructii sa nu agreseze fondul vechi construit respectandu-se toate normele in vigoare . De aceea , prin informarea populatiei ca etapa de redactare a P.U.Z], populatia din vecinatate va avea ocazia analizei si constatarii ca documentatia de fata respecta toate recomandarile efectuate de Avizul de Oportunitate .

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare, elaborate anterior si concomitent cu P.U.Z., in special a celor ce justifica enuntarea unor reglementari urbanistice.

Terenul studiat, are categoria de folosinta” teren arabil “ conform documentatiei cadastrale, fapt straniu avand in vedere pozitionare sa in zona B. Conform avizului de oportunitate al Primariei municipiului Pitesti si a studiilor de fundamentare executate, amplasamentul este indicat pentru executarea acestui P.U.Z., care dupa aprobarea lui va conduce la introducerea unor noi imobile de locuinte colective in fondul nou construit.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Vor fi prezentate prevederile P.U.G aprobat, cu aplicatie asupra dezvoltarii urbanistice a zonei aflate in studiu : caile de comunicatie, relatiile zonei studiate cu localitatea si in special cu zonele vecine : mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor, lucrari majore prevazute in zona, dezvoltarea echiparii edilitare, etc.

Terenul este situat intravilanul municipiului Pitesti. Conform P.U.G. Pitesti, aprobat cu H.C.L. nr. 113/ 1999 , terenul este situat in intravilanul municipiului Piesti, in U.T.R. LMh + Isb + Pb-18 .zona pentru locuinte , institutii si servicii cu inaltime variabila. Conform H.C.L. nr. 265 / 2002 terenul este situat in zona B.

Prevederi ale P.U.G. Pitesti : P.O.T. Maxim = 35 %
C.U.T. Maxim = 0,7

- In zona exista locuinte de la cele P+1E pana la P+6E.

- **DATE STATISTICE SI DE AMPLASARE :**

Conform P.U.G. Pitesti, aprobat cu H.C.L. nr. 113/ 1999 , terenul este situat in intravilanul

municipiului Pitesti, in U.T.R. LMh + Isb + Pb18 .**zona pentru locuinte, institutii si servicii cu inaltime variabila.** Terenul este in intravilanul municipiului Pitesti, proprietate privata. Amplasamentul care a generat P.U.Z. ul se afla situat in municipiul Pitesti, intravilan, str.Ovid Densusianu, nr. 2 .

In zona studiata, o pondere mare o au locuintele, fie ele individuale sau colective. In ultima perioada de dezvoltare, datorita cererii din ce in ce mai mare de locuinte , zona s-a ocupat , marindu-se regimul de inaltime treptat.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural : relationarea cu formele de relief, prezenta unor spatii plantate, construibilitatea si conditiile de fundare a terenului, adaptarea la conditiile de clima.

Valentele amplasamentului studiat pot fi valorificate prin urmatoarele mijloace :

- ✓ Accesul direct la parcela, cu posibilitatea asigurarii si amenajarii de parcaje;
- ✓ Deschiderea suficienta a terenului pentru a permite amplasarea cu lejeritate a obiectivelor investitiei;
- ✓ Vecinatatea imediata a arterelor de circulatie;
- ✓ Zona va fi dotata cu utilitati care vor asigura prin extindere si bransare confortul, precum si posibilitatea realizarii a celorlalte dotari necesare unei bune locuiri.

Conform studiului geotehnic si cercetarii executate care au pus in evidenta caracteristicile succesiunii stratigrafice, s-a stabilit :

-Terenurile propuse pentru amplasarea constructiilor, sunt construibile, fara amenajari.

-Nu exista fenomene de alunecari de teren.

-Pentru parcela studiata, terenul prezinta argila, cu proprietati contractile.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI SI PREVEDEREA UNOR CIRCULATII NOI

In functie de prevederile P.U.G. in domeniul circulatiei si concluziile studiilor de fundamentare, se vor amenaja zonele de circulatie existente si se vor propune bretele de circulatie in interiorul parcelei.

- **ORGANIZAREA CIRCULATIEI SI A TRANSPORTULUI IN COMUN (MODERNIZAREA SI COMPLETAREA ARTERELOR DE CIRCULATIE , ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE + GARARE; AMPLASAREA STATIILOR PENTRU TRANSPORTUL IN COMUN,**

AMENAJAREA UNOR INTERSECTII, SENSURI UNICE, SEMAFORIZARI).

Circulatia pietonilor si autovehiculelor:

-Accesul auto si pietonal se face din strada Ovid Densusianu . Strada , care pentru solicitarile actuale este subdimensionata ca latime.

- Circulatia interioara este realizata prin bretele carosabile, deservind parcajele propuse.
- Latimea spatiilor de circulatie de pe suprafata terenului care a generat P.U.Z.-ul vor fi propuse va fi de 5m .

Accesul pietonilor si autovehiculelor se face din strada Ovid Densusianu , aflata in partea de Sud-Est a terenului.

- Se vor realiza circulatii pietonale in incinta .
- Se vor realiza circulatii pietonale de-a lungul strazii Ovid Densusianu cu o latime de 1,50 m pe toata lungimea proprietatii care a generat documentatia P.U.Z.

- Nu este cazul pentru amplasarea statiilor pentru transportul in comun, amenajarea unor interventii, sensuri unice, semaforizari.
- In incinta se pot amenaja spatii de parcare pentru biciclisti sau persoanelor cu handicap, in spatiile de parcare .
- Proiectul de specialitate va studia in final si va propune colectarea, dirijarea si asigurarea scurgerii apelor meteorice, catre canalizarea pluviala existenta in partea de sud a incintei .
- Nu este cazul pentru studierea circulatiilor feroviare, navale sau aeriene.

De asemenea, se propun circulatii pietonale pe lungimea proprietatii care a generat P.U.Z.

- Carosabilul strazii Ovid Densusianu sa devina de 6m , propunandu-se un trotuar pietonal cu o latime de 1,50m inspre partea beneficiarului.

Accesele pietonale la teren sunt necorespunzatoare, pe circulatiile pietonale sint parcate autovehicule impiedicand astfel fluxul normal al pietonilor . Trotuarul existent este inconstant ca si dimensiune fluctuan intre 70 - 80-110 cm.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Pe terenul aflat in proprietatea beneficiarului, amplasamentul care a generat P.U.Z., functiunea propusa este cea de locuire colectiva, marcata pe plansa cu – L1.

In cadrul intregii zone studiate, nu numai pe terenul reglementat , se afla predominant functiunea

de locuire astfel :

- locuinte individuale existente
- locuinte colective existente
- Locuinte colective propuse -L1.
- Utilizari permise :
- - vor fi permise amplasarea constructiilor cu caracter permanent avand functiunea de locuire, locuinte colective si functiuni complementare locuirii : se admit functiuni- sedii de firme, spatii sanitare, echipamente publice specifice zonei rezidentiale,parcaje,spatii verzi ,functiuni comerciale dar nu mai mari de 00 m.p.

Caracteristici urbanistice zona de locuinte colective propusa – L1:

S. teren care a generat P.U.Z. = 3632 mp

P.O.T. Maxim = 40 % (vezi aviz oportunitate)

C.U.T. Maxim propus = 1,8 (vezi aviz oportunitate)

H maxim admis = P+4E .

BILANT TERITORIAL IN CADRUL LIMITEI DE PROPRIETATE		
DESTINATIE	SUPRAFATA	PROCENT
CIRCULATII AUTO	810 M.P.	22,00%
CIRCULATII PIETONALE	108,70 M.P.	3,00%
EDIFICABIL MAXIM PROPOS	1452,80 m.p.	40,00%
SPATIU VERDE	540, 50 m.p.	15,00%
PARCARI DALE INIERBATE	720 M.P. DIN CARE 500 M.P. ZONA VERDE PRIN DALE INIERBATE	20,00%
TOTAL	3632 M.P.	100 %

Regimul de inaltime se va prelua o medie intre inaltimele constructiilor invecinate , intre P+6E, P+4E, si P+1-2.Regimul de inaltime propus va fi de maxim P+4E, minim P+3E.

Se propun indicatorii urbanistici P.O.T. si C.U.T. adecvati ocuparii judicioase a terenului.

Colectarea apelor meteorice, se va face strict in interiorul proprietatii.

Se va asigura insoirea cladirilor invecinate, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr.119/2014.

Se asigura locuri de parcare necesare si spatii verzi in interiorul proprietatii.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

In functie de concluziile analizei critice a situatiei existente si de prevederile din P.U.G., se vor trata urmatoarele categorii de probleme

- **ALIMENTAREA CU APA**

- Alimentarea cu apa a obiectivului se va face prin racordul la rețeaua existentă aflată pe strada Ovid Densusianu .

- Realizarea alimentării se va realiza în conf cu stat 1478/ 90 , printr-o teava de PEHD, PW 16-DAN -63-90 mm.

- Vor fi prezăzute apometre individuale pentru apartamente, care vor fi amplasate pe holurile comune în funcție de alcătuirea funcțională a nivelelor curente .

- **EVACUAREA APELOR**

- **Evacuarea apelor:**

- Se va realiza prin rețeaua de canalizare existentă printr-o rețea de conductă p.v.c. KG DN 125-315 mm .

- Apele pluviale de pe întreaga suprafață vor fi preluate prin sistemul de canalizare pluvială al incintei în canalizarea pluvială existentă pe strada Ovid Densusianu.

Rezolvarea acestor utilități descrise vor fi suportate de către beneficiar, cu autorizație de construire, și cu avizul organelor publice administrative competente (Aviz de Gospodărire a Apelor), pe baza unor documentații tehnice întocmite de un proiectant certificat, conform legislației în vigoare.

- **ALIMENTAREA CU GAZE**

- racordul la instalația de gaze se va face conform legislației în vigoare de la rețeaua existentă aflată pe strada Ovid Densusianu (U05).

- Fiecare apartament va fi echipat cu câte o centrală termică cu funcționare pe gaze naturale. Aceasta va ajuta la încălzirea locuinței și la prepararea apei calde menajere, racordul fiind din rețeaua de gaze existentă pe strada Ovid Densusianu .

- conform avizului Distrigaz nr. 314 452 782 emis în data de 28.02. 2019 există conductă de gaze – DN 90 mm subterană.

- **ALIMENTAREA CU CALDURA SI APA CALDA:**

- Alimentarea cu caldura si apa calda se va rezolva printr-o centrala termica (C.T.), amplasata pentru fiecare apartament individual. Atat caldura cat si apa calda menajera vor fi asigurate de catre centrala termica murala pe gaze aferenta fiecarui apartament .

- Din punct de vedere al alimentarii cu apa , in situl studiat se afla in functiune o cinducta de apa care asigura in retea necesarul de serviciu al debitului si presiunii necesare , conform avizului Apa- Canal 2000 , aviz nr. 67105 din 02.11.2019 . Pe amplasamentul P.U.Z. mai pot fi conducte de apa ce deservesc zona si care nu sint in proprietatea S.C. Apa -Canal 2000.

- Conformu avizului emis de catre S.C. Apa-Canal 2000 , in drpetul proprietatii exsita cel putin un canal amplasat pe strada Ovid Densusianu .

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA**

- Asigurarea energiei a obiectivului se propune a se realiza de la rețeaua stradala de electricitate existenta , dinspre directia est, in care exista un punct trafo.

- Dupa efectuarea largirii caii de acces auto, respectiv a strazii Ovid Densusianu pe portiunea deschiderii parcelei care a generat P.U.Z., dupa amplasarea circulatiilor pietonale de 1,5 m , rețeaua afectata de electricitate din zona, se va reface de catre **primaria municipiului Pitesti, pe cheltuiala proprie.**

- Executarea bransamentului, se va putea realiza prin obtinerea in prealabil a Autorizatiei de construire obtinute in baza unor avize impuse prin certificatul de urbanism si a unor documentatii tehnice de specialitate, intocmite de specialisti atestati.

- **TELECOMUNICATII : Extinderea liniilor noi, amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio ,TV, etc.**

Reteaua de telecomunicatii este amplasata pe strad Ovid Densusianu. Bransamentul se va face de catre firme de specialitate conform legii. Conform avizului de principiu Telkom cu nr. 100/ 03/ 01/ /B/Ag/ 1754/673 din data de 24. 09. 2019 , pe amplasamentul aflat in proprietatea beneficiarilor nu exista retele si instalatii de comunicatii.

GOSPODARIREA COMUNALA : amenajari pentru sortarea, evacuarea,

depozitarea si tratarea deseurilor, extinderi pentru baze de transport in comun; constructii si amenajari specifice.

Deseurile menajere ce vor rezulta din functiunea proiectului vor fi depozitate selectiv, controlat, in pubele cu capac, amplasate pe platforme betonate; evacuarea lor se va face periodic, dupa ce beneficiarul va incheia un contract in acest sens cu o firma specializata.

In perioada de constructie, pe amplasamentul supus analizei, in timpul executiei lucrarilor de constructie, vor rezulta in principal deseuri inerte - deseuri metalice, deseuri menajere, materialele de constructii. Ele vor fi evacuate conform unor contracte cu firme specializate si acreditate pentru a face asta si a le transporta in zone special amenajate. (U03).

- **IMPREJMUIREA**

Terenul studiat va fi imprejmuit doar catre vecinatatile in care exista locuinte individuale .

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate. Sunt permise : imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, folosit mai ales in interiorul parcelei.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si-n cazul aspectului exterior al constructiilor.

Pe latura sud-estica, nu va fi prevazuta imprejmuire , se vor propune bariere de acces in incinta.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

In functie de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului, pentru zona studziata se formuleaza propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc :

- **DIMINUAREA PANA LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE (emisii, deversari,etc)**

- Functiunea propusa nu este sursa de poluare pentru mediul natural .

- **PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE**

Nu exista riscuri naturale cunoscute in zona studziata.

Nu au existat inundatii pe terenurile construibile sau alunecari de teren.

In ceea ce priveste cutremurele, constructiile vor fi proiectate in conformitate cu legislatia in vigoare, in privinta rezistentei la cutremur. Va fi interzisa folosirea substantelor inflamabile

explozibile sau substante chimice care s-ar putea deversa in mediul inconjurator in timpul executiei..
Funciunea propusa spre realizare in zona studiata este o continuare naturala a dezvoltarii localitatii.

- **EPURARE SI PREEPURAREA APELOR UZATE , INSTALATII SANITARE SI RETELE EXTERIOARE APA - CANAL.**

Investitia nu necesita interventii decat in situatia necesitatii remedierii unei defectiuni sau a efectuarii unor lucrari de mentenanta.

Amplasamentul circulatiilor auto sau a echipamentelor edilitare propuse, nu va afecta zona.

Se vor lua masuri de etanseizare a instalatiilor, bransamentelor si a retelelor, pentru eliminarea pierderilor de apa potabila si ape uzate menajere, din conductele realizate in zona.

In faza urmatoare de proiectare se va tine seama de posibilitatea de asigurare a energiei necesare si din surse neconventionale in vederea realizarii de economii de resurse naturale.

- **DEPOZITAREA CONTROLATA A DESEURILOR.**

In perioada de constructie, pe amplasmentul supus analizei, vor rezulta in principal deseuri inerte - deseuri metalice, resturi materiale de constructie si menajere.

De asemenea, accidental pot fi scurgeri de pasta de ciment si suspensii din autobetoniere sau din locurile unde este turnat acesta in cadrul lucrarii.

Deseurile menajere produse de personalul societatii vor fi depozitate temporar intr-un loc special amenajat, in tomberoane sau containere cu capac.

Toate vor fi colectate de firme specializate prin contract de prestari servicii.

In incinta este prevazuta o zona de deseuri menajere cu platforma betonata prevazuta cu sifon de scurgere in pardoseala racordat la reseaua de canalizare menajera de pe strada Ovid Densusianu.

- **RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDARI DE MALURI, PLANTARI DE ZONE VERZI,ETC.**

Nu sunt suprafete de acest gen ce intra in grija proprietarului.

Nu este cazul.

- **ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPATII VERZI.**

Spatiile verzi vor fi amenajate cu vegetatie scunda, medie si inalta.Pe langa spatiile verzi rezultate se vor folosi dale inierbate pentru agrementarea parcarilor,a celor aflate in incinta exterioara, nu sub cladiri .

Avantajul acestor dale vine in intampinarea necesitatii de a mari suprafata zonei

verzi si de a asigura o buna drenare a apelor de ploaie ajunse pe proprietate.

- **PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE.**

- Nu este cazul.

- **REFACEREA PEISAGISTICA SI REABILITARE URBANA**

- Nu este cazul.

- **VALORIFICAREA POTENTIALULUI TURISTIC SI BALNEAR- dupa caz.**

- Nu este cazul.

- **ELIMINAREA DISFUNCTIONALITATILOR DIN DOMENIUL CAILOR DE COMUNICATIE SI AL RETELELOR EDILITARE MAJORE.**

Nu este cazul.

Terenul este situat in cartierul Gavana al municipiului Pitesti, planul doi de constructii fata de bulevardul intens circulat, Nicolae Balcescu, zona studiata este ferita de poluarea specifica circulatiei carosabile urbane.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publica prevazute in P.U.Z. vor fi dotarile retelelor edilitare si racordul la acestea.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin realizarea acestei investitii se va mari fondul nou construit in ceea ce priveste locuirea.

Categoriile principale de investitie: se vor permite si chiar incuraja dezvoltarea functiunilor complementare cum ar fi : spatii comerciale, spatii destinate educatiei (gradinite, cluburi copii) , locuri de joaca .

- Crearea de noi locuinte la standarde moderne, in conformitate cu normele in vigoare.

Coordonator,

Urbanist arh.

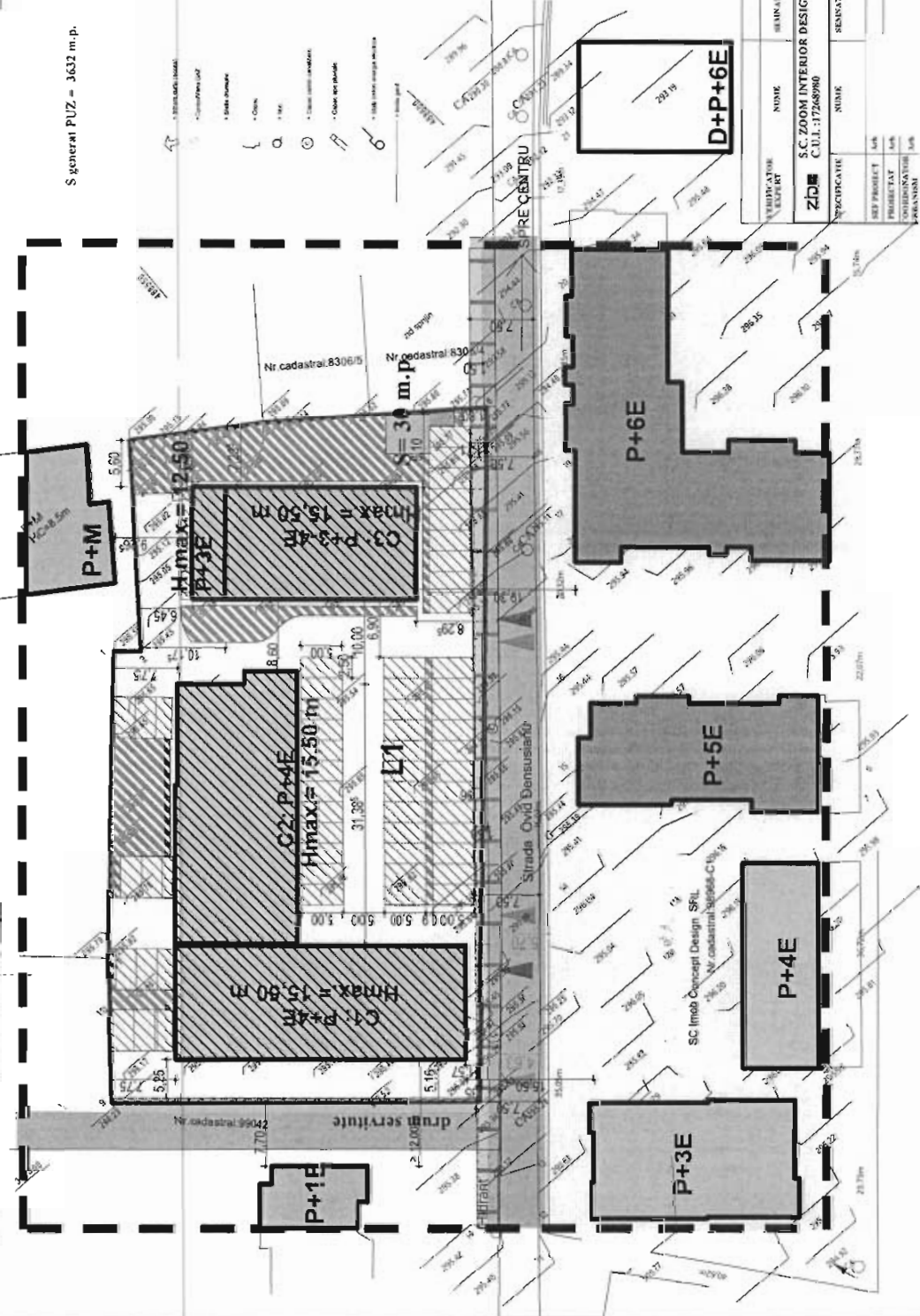
Intocmit,

arh.

BILANT TERITORIAL (pe teren cete a generat P.U.Z.)		PROCENT
DESTINATIE	SUPRAAJA	
CIRCULATI AUTO	816,00 M.P.	22%
CIRCULATI PIETONALE	108,70 M.P.	3%
EDIFICABIL. MAXIM	145,20 M.P.	40%
SPATIU VERDE	540,50 M.P.	15%
PARCARI DALE INERBATE EXTERIOARE	720,00 M.P. inclusiv 400 M.P. ZONA VERDE DIN DALE INERBATE	20%
TOTAL	3632 M.E.	100%



S generat PUZ = 3632 m.p.



LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITE PROPRIETATI
- LIMITA TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITA TEREN PENTRU LARGIRE CAROSABIL CONFORM STUDIULUI OPORTUNITATE (6,00 m + 1,50 m trotuar)
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE.
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTII COMPLEMENTARE
- ▨ REGIMAL MEDIUM DE INALTIME
- ▨ SPATIU VERDE AMENAJAT PROPUS
- ▨ CIRCULATI PIETONALE
- ▨ CIRCULATI CAROSABILE EXISTENTE
- ▲ ACCES PIETONAL
- ▲ ACCES AUTO - acces controlat
- ▨ EDIFICABIL PROPUS (P+4E)
- ▨ LOCUINTE COLECTIVE SI SPATIU COMPLEMENTARE -4.1
- ▨ C.U.T. max = 1,8%
- ▨ C.U.T. min = 0,8%
- ▨ H max = 15,50 m
- ▨ LOCUINTE INDIVIDUALE P+1-2 E EXISTENTE
- ▨ LOCUINTE COLECTIVE P+3-4 E EXISTENTE
- ▨ LOCUINTE COLECTIVE P+5-6 E EXISTENTE
- ▨ ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTII COMPLEMENTARE
- ▨ SPATIUMPIASARE EUROPIBELA
- ▨ DISFUNCTIONALITATI CIRCULATE INTERVENTI : LARGIRE CAROSABIL 6M CREARE TROTUAR 1,50 M
- ▨ ZONA PARCARI - PROPUNERE

VERIFICATOR	NOME	SEMINTURA	CHINTA	REFERINTA/INTERZONA	PROIECT	DATA
zib	SC ZOOM INTERIOR DESIGN PLUS S.R.L.					
PROIECTANT	NOME	SEMINTURA	CHINTA	REFERINTA	DATA	
COORDONATOR	NOME	SEMINTURA	CHINTA	REFERINTA	DATA	

PROIECT	DATA	PROIECTANT	DATA	COORDONATOR	DATA
ANSAMBLU IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+1-E SI INFREJMUIRE					
REGLEMENTARI URBANISTICE					