

REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia, în vederea
realizării investiției „ Schimbare de destinație în zonă mixtă cu servicii nepoluante, birouri,
locuințe colective, spații comerciale, spații medicale (dotări pentru sănătate)” pe terenul situat în
municipiul Pitești, strada Căpitan Ion Cuțui, nr. 13**

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 „Schimbare de destinație în zonă mixtă cu servicii nepoluante, birouri, locuințe colective, spații comerciale, spații medicale (dotări pentru sănătate)” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Căpitan Cuțui, nr. 13.

Proiectul de hotărâre a fost inițiat ca urmare a cererii înregistrată la primăria municipiului Pitești sub nr. 46760/03.10.2019 cu completările/modificările ulterioare înregistrate sub nr.10647/27.02.2020 și nr.15274/25.03.2020 , prin care Societatea Comercială CĂPITAN CUȚUI S.R.L., cu sediul în județul Argeș, municipiul Pitești, intrarea Doaga, nr. 8-10, solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia pentru Schimbare de destinație în zonă mixtă cu servicii nepoluante, birouri, locuințe colective, spații comerciale, spații medicale (dotări pentru sănătate)” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Căpitan Ion Cuțui, nr. 13.

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 5443 m², situat în municipiul Pitești, strada Căpitan Ion Cuțui, nr. 13.

Pe această suprafață se propune amplasarea a două clădiri cu destinația locuințe colective, cu regim de înălțime D+P+6E, cu funcțiuni complementare locuirii – birouri, spații comerciale, spații medicale, etc., dar și amenajări auxiliare (căi pentru acces carosabil și pietonal, spații verzi).

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

Investitia propusă va contribui la structurarea urbanistică a zonei studiate, dezvoltarea cu funcțiuni complementare locuirii, 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 „ Schimbare de destinație în zonă mixtă cu servicii nepoluante, birouri, locuințe colective, spații comerciale, spații medicale (dotări pentru sănătate)” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Căpitan Ion Cuțui, nr. 13

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. 17753 din 14.04.2020;
- 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: „Construire imobil locuințe colective cu funcțiuni complementare”, situată în intravilanul municipiului Pitești, strada Căpitan Ion Cuțui, nr. 13 pe terenul în suprafață de 5.443,00 m², teren deținut de Societatea Comercială CĂPITAN CUȚUI S.R.L., cu sediul în județul Argeș, municipiul Pitești, intrarea Doaga, nr. 8-10, potrivit anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Raportul de informare și consultare a publicului nr. 17753 din 14.04.2020 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 solicitantei S.C. CĂPITAN CUȚUI S.R.L., cu sediul în județul Argeș, municipiul Pitești, intrarea Doaga, nr. 8-10, de către Secretarul General al municipiului Pitești.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Avizează proiectul de hotărâre
SECRETAR GENERAL,
ANDREI-CĂTĂLIN CĂLUGĂRU

Pitești,

Nr. / 2020

**ÎNTOCMIRE PUZ CU MOBILARE URBANISTICĂ
DETALIAȚĂ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINAȚIE
ÎN ZONĂ MIXTĂ CU SERVICII NEPOLUANTE,
BIROURI, LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII
COMERCIALE, SPAȚII MEDICALE (DOTĂRI PENTRU
SĂNĂTATE)**

Str. Căpitan Cuțui, nr. 13, Municipiul Pitești, Județul Argeș

<p>S.C. A90 S.R.L. AUT. J03/1867/91 arh. Pompiliu SOARE</p>	<p>PROIECT NR. 17/2017 August 2019</p> <p>ÎNTOCMIRE PUZ CU MOBILARE URBANISTICĂ DETALIAȚĂ PENTRU SCHIMBARE DESTINAȚIE ÎN ZONĂ MIXTĂ CU SERVICII NEPOLUANTE, BIROURI, LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII MEDICALE (DOTĂRI PENTRU SĂNĂTATE) Str. Căpitan Cuțui, nr. 13, Mun. Pitești, Jud. Argeș</p> <p>DOCUMENTAȚIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI INSPECTORATULUI PENTRU SITUAȚII DE URGENTA</p>
--	--

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA PROIECTULUI:

ÎNTOCMIRE PUZ CU MOBILARE
URBANISTICĂ DETALIATĂ PENTRU
SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ÎN ZONĂ
MIXTĂ CU SERVICII NEPOLUANTE,
BIROURI, LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII
COMERCIALE, SPAȚII MEDICALE
(DOTĂRI PENTRU SĂNĂTATE)

ADRESA OBIECTIVULUI:

str. Căpitan Cuțui, nr. 13, Municipiul Pitești,
Județul Argeș;

FAZA DE PROIECTARE:

Documentație Plan Urbanistic Zonal;

PROIECTANT:

S.C. A90 S.R.L. ;

BENEFICIAR:

S.C. CĂPITAN CUȚUI S.R.L.;

DATA:

Septembrie 2019;

Șef proiect

S.C. A90 S.R.L.
AUT. J03/1867/1991

Pr. nr. 17/2017

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

URBANISM:

Arh.

Șef proiect

ARH.

MEMORIU DE PREZENTARE

• INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării: ÎNTOCMIRE PUZ CU MOBILARE
URBANISTICĂ DETALIATĂ PENTRU SCHIMBARE DE
DESTINAȚIE ÎN ZONĂ MIXTĂ CU SERVICII NEPOLUANTE,
BIROURI, LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII COMERCIALE,
SPAȚII MEDICALE (DOTĂRI PENTRU SĂNĂTATE)

Beneficiar: S.C. CĂPITAN CUȚUI S.R.L.

Proiectantul general: S.C. A90 S.R.L.

Subproiectanți, colaboratori: Instalații: ing.

Data elaborării: Septembrie 2019

1.2 Obiectul PUZ

- Solicitări ale temei-program: Beneficiarul prezentului proiect a solicitat întreprinderea demersurilor legale necesare pentru realizarea unui complex de clădiri cu locuințe colective, spații comerciale, spații medicale și birouri.
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată: **P.U.G-ul Municipiului Pitești**, aprobat prin H.C.L. 113/1999, aflat în acest moment în vigoare, conform CU 266/05.03.2019 încadrează zona studiată în UTR 33a – I (33A) a - subzonă industrială cu unități de producție, depozite, unități de prestări servicii și funcțiuni complementare admise zonei: unități agricole, servicii, accese pietonale și carosabile, rețele tehnico-edilitare cu utilizări interzise pentru unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei.

Documentațiile de urbanism fazele P.U.Z. și P.U.D., aprobate prin H.C.L. 169/2017 și H.C.L. 202/2018 sunt suspendate de instanța de judecată.

1.3 Surse Documentare

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ: Planul Urbanistic General al Municipiului Pitești în vigoare, P.U.Z.-ul întocmit de S.C. ARCA PROIECT S.R.L. și aprobat prin H.C.L. nr. 169/2017, P.U.D. întocmit de S.C. A-90 S.R.L. aprobat prin H.C.L. nr. 202/2018 (PUZ și PUD în acest moment suspendate de instanța de judecată)
- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ: Ridicare topo – S.C. IOR SMART TOPO S.R.L.; studiu geotehnic - ing.
- Date statistice: Prin recensământul din 2011, s-a stabilit că Municipiul Pitești are o populație de 155.383 persoane, fiind din acest punct de vedere al treisprezecelea oraș al României. Cartierul Găvana este cel mai mare cartier al Piteștiului, dar cum fondul de locuințe a fost construit într-un interval relativ restrâns de timp, acesta se și învechește relativ uniform și este nevoie de investiții treptate pentru a compensa din timp expirarea acestui fond construit înainte de Revoluție.
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei: nu este cazul

• STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei: Terenul descris mai sus este situat în cartierul Găvana din Municipiul Pitești, pe amplasamentul unei zone industriale ce aparține SERVOFRIG. Cartierul Găvana s-a apropiat treptat de această mică zonă industrială, care, după 1989 și-a diminuat, aproape încheiat, activitatea specifică. Astfel, în acest moment în imediata vecinătate se găsește un cartier de vile.
- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității: Terenul studiat se află în articulația dintre mai multe zone, unele bine definite arhitectural, altele încă în curs de definire. Astfel, în partea de nord-vest a terenului se află un ansamblu de vile, în timp ce în jur se află proprietățile S.C. SERVOFRIG S.A., cu un aspect degradat. În apropiere se vede Pădurea Trivale.
- Potențial de dezvoltare: Întreaga zonă are un caracter neclar, dar se poate întrevădea o preferință pentru dezvoltarea de locuințe individuale, deși există și alte tentative din partea investitorilor de a dezvolta locuințe colective. Se poate remarca faptul că zona nu beneficiază de servicii, decât la un nivel foarte redus, și același lucru se poate spune și despre spațiile comerciale. Pentru a căpăta un caracter mai pronunțat urban, zona

are nevoie de o dezvoltare ceva mai intensivă și cu un nivel de servicii ceva mai ridicat.

2.2 Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității: Terenul studiat se află în intravilanului curent al Municipiului Pitești.
- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.: Terenul studiat prin prezentul PUZ este accesibil din Bulevardul Nicolae Bălcescu, prin strada Căpitan Ion Cuțui și prin intermediul unor terenuri pe care este înscris drept de servitute de trecere, care vor fi transformate în drumuri. În relativă apropiere se află Spitalul Militar. Echiparea edilitară este completă, urmând să se evalueze condițiile puse în avizele de branșament pentru capacitatea infrastructurii pentru utilități aflate în zonă.

2.3 Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale:

Terenul studiat este în pantă. Terenul de fundare al viitoarelor construcții se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat. Adâncimea minimă de fundare va fi de -1,20m, cu condiția îndepărtării în totalitate a umpluturilor existente, excavării integrale a unor eventuale lucrări subterane ascunse și umplerii lor cu beton de marcă inferioară. Se recomandă consolidarea fundației cu armături metalice, izolarea acesteia împotriva apelor de infiltrație și așezarea acesteia pe o pernă compactă de nisip sau pământ stabilizat cu nisip într-un strat de 10-20cm. Se vor lua măsuri preluarea apelor și îndepărtarea lor de construcție. Nivelul apelor freatice nu a fost interceptat în sondajele efectuate.

Riscurile naturale evidente sunt cutremurele de pământ. Din acest punct de vedere, perimetrul de studiu se încadrează, conform normativului P100-1 / 2013 privind zonarea teritoriului României în termeni de valori de vârf ale parametrilor seismici, astfel:

- Accelerația terenului: $a_g = 0,25 \text{ g}$;
- Perioada de control (colț) $T_c = 0,70 \text{ sec}$;

2.4 Circulația

- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz: Circulația rutieră de acces în incintă se desfășoară în principal pe strada Căpitan Ion Cuțui, de unde se desprinde un teren pentru care este înscris dreptul de servitute de trecere și care va fi transformat în drum.

- Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități: În acest moment, strada Căpitan Cuțui nu este intens circulată, dar construirea zonei industriale foste SERVOFRIG cu locuințe și servicii va duce la utilizarea mai intensivă a respectivei artere. Pentru accesul pe terenul studiat, este prevăzut un teren cu drept de servitute de treere. Nu există transport în comun pe artera Căpitan Ion Cuțui iar intersecțiile până în Nicolae Bălcescu sunt amenajate simplu, fără giratorii sau semafoare.

2.5 Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată: Zona studiată era predominant ocupată de hale de producție și depozitare, demolate în vederea demarării unui demers investițional de tip rezidențial. În vecinătatea imediată se află și alte hale cu activitate redusă, foarte redusă și inexistentă. În vecinătatea apropiată, se mai derulează proiecte imobiliare de mici dimensiuni.
- Relaționări între funcțiuni: Cartierul Găvana a fost conceput în principal ca unul al clasei muncitoare care activa în platformele industriale concepute relativ unitar în zonă. După revoluție, cartierul s-a extins parțial în zona industrială care a fost progresiv dezafectată. Prezentul proiect continuă această tendință de înlocuire, care este de așteptat să continue și mai departe până la înlocuirea completă sau cel puțin dezafectarea cvasi-totală a zonei industriale.
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit: Fondul construit al zonei nu ocupă intensiv terenul, fiind vorba de hale distanțate unele de altele.
- Aspecte calitative ale fondului construit: Halele de producție și depozitare din zonă sunt vechi, parțial degradate și cu un aspect neîntreținut. Și acest lucru indică faptul că proprietarii lor nu anticipează o continuare pe termen lung a activităților productive în clădirilor respective.
- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine: zona mai largă din care face parte terenul analizat este relativ nedezvoltată la nivel de servicii urbane. Lipsesc spații comerciale, lipsesc spații de servicii de multe feluri.
- Asigurarea cu spații verzi: În acest moment, zona nu beneficiază în mod direct de spații verzi amenajate, dar se află în vecinătatea pădurii Trivale.
- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine: Nu sunt semnalate riscuri naturale în zona studiată.
- Principalele disfuncționalități: Terenul studiat suferă în principal datorită vecinătății unei zone industriale aflate în curs de dezafectare. Este de așteptat, în timp, dacă investitorii își păstrează apetitul pentru zonă, ca

această învecinare să se reducă foarte mult, posibil să dispară odată cu dezafectarea zonei industriale.

2.6 Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz) – În zonă se găsesc unele utilități necesare funcționării, respectiv apă, din sursă publică și surse proprii (foraje), canalizare, energie electrică și gaze naturale.

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

- rețea de energie electrică;
- rețea de alimentare cu apă;
- rețea de canalizare
- rețea de gaze

- Principale disfuncționalități:

Un aspect de care va trebui ținut seama în elaborarea proiectului este acela că va trebui prevăzută dirijarea și colectarea apelor meteorice de așa natură încât să nu afecteze vecinii.

2.7 Probleme de mediu

- Relația cadru natural – cadru construit: Nu se regăsesc pe teren elemente naturale pitorești – din categoria arborilor seculari, specii de plante protejate sau rare, peisaje de fundal spectaculoase ș.a.m.d. - care să condiționeze compoziția urbanistică. Terenul nu prezintă pantă accentuată și nici nu este străbătut de vreun curs de apă.
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice: Riscurile acestei zone sunt aceleași în oricare altă zonă de câmpie, construibilă, supusă diverselor condiționări geologice, hidrologice și meteorologice. Astfel de riscuri sunt însă măsurabile și normate, astfel încât ținerea lor sub control este nu numai posibilă ci și verificabilă prin hărțile de risc și printr-un proiect tehnic integrat al investiției generale.
- Marcarea punctelor și traseelor, din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă: Riscurile puse de circulația de incintă și de racordarea acesteia la circulația existentă din afara terenului (respectiv strada Căpitan Ion Cuțui), respectiv de viitoarele rețele de incintă pentru utilități și branșarea acestora la rețelele de incintă

existente nu pun probleme deosebite, care să poate fi privite drept riscuri pentru zonă, în condițiile executării acestora conform normativelor și reglementărilor în vigoare.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu care necesită protecție: nu este cazul
- Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz: nu este cazul

2.8 Opțiuni ale populației

- Se vor prezenta opțiunile populației , precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii de dezvoltare urbanistică a zonei: La anunțurile publicate în ziarele locale, în urma aplicării procedurii de avizare a Agenției de Mediu, nu s-au înregistrat sesizări din partea populației. Se va realiza și publicitatea cerută prin Ordinul 2701/2010
- Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ: Beneficiarul a solicitat realizarea prezentului studiu în vederea întrunirii condițiilor legale pentru realizarea unui ansamblu complex. Opinia elaboratorului este că prezentul PUZ reprezintă o operațiune juridică de schimbare a destinație a terenului vizat, operațiune care nu pune probleme deosebite. Mai mult, alegerea beneficiarului, de a se dezvolta în această zonă, este foarte potrivită din punctul de vedere al spațiului disponibil și al tendințelor de dezvoltare ale orașului

• PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior sau concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice: În studiul geotehnic întocmit de P.F.A. se notează următoarele :
 - amplasamentul studiat este corespunzător din punct de vedere geotehnic, față de care se formulează anumite recomandări (încastrare fundații izolate, armare și hidroizolare fundații, pernă compactă sub fundație, realizare trotuare);
 - adâncimea minimă de fundare va fi de 1,20 de la cota terenului natural;
 - conform normelor TS în vigoare, terenul se încadrează în categoria teren tare (TT) – pentru argilă – și teren foarte tare (TFT) – pentru stratul de pietriș și nisip.
 - Planul de situație întocmit de S.C. IOR Smart TOPO S.R.L va fi depus spre admitere de către Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Pitești.

3.2 Prevederi ale PUG

- Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei de studiu: căi de comunicație; relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutații ce pot interveni în folosința terenurilor; lucrări majore prevăzute în zonă; dezvoltarea echipării edilitare; protecția mediului etc.: Conform certificatului de urbanism 266/05.03.2019, Planul Urbanistic General aprobat al Municipiului Pitești, încadrează zona studiată în UTR 33a – I (33A)a, - subzonă industrială cu unități de producție, depozite, unități de prestări servicii. Eventualele unități poluante se vor retrage cu cel puțin 6m față de aliniament, în vederea realizării unei perdele de protecție spre căile de comunicație. Se interzice cuplarea clădirilor de producție de clădirile de locuit, chiar dacă acestea prezintă calcane spre parcela unității industriale. Totuși, după cum s-a precizat anterior zona industrială este deja aproape nefuncțională și diverși investitori întreprind demersuri pentru extinderea zonei rezidențiale a cartierului Găvana și în această zonă.

3.3 Valorificarea cadrului natural

- Se vor menționa posibilitățile de valorificare a cadrului natural: relaționarea cu formele de relief; prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate; construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului; adaptarea la condițiile de climă; valorificarea unor potențiale balneare etc. - după caz: Pe teren nu există elemente naturale deosebite, care să poată fi folosite drept repere pentru compoziția urbanistică și nu este identificat în acest moment vreun potențial balnear. În apropiere se află pădurea Trivale, care se poate

vedea de la etajele superioare ale clădirilor. Din acest punct de vedere se recomandă un regim de înălțime mediu spre înalt, pentru a putea profita de această corespondență vizuală cu pădurea Trivale. Condițiile de fundare ale terenului sunt bune, cu adâncimea minimă de 1,20m sub cota terenului natural, cu încastrarea fundațiilor izolate, armarea și hidroizolarea fundațiilor, realizarea unei perne compacte sub fundație, realizare trotuare de protecție la apele meteorice.

3.4 Modernizarea circulației

- Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare, amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări etc.): Nu se prevede modificarea sau prelungirea liniilor de transport în comun. Artera de circulație Căpitan Ion Cuțui va căpăta o ramificație înspre ansamblul propus.
- Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice, devieri de linii, linii noi, depozitări, locuri de parcare-garare etc.): Nu este cazul
- Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători, amenajări portuare etc.): Nu este cazul
- Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor, servituți impuse zonelor construite limitrofe, reducerea poluării fonice etc.): Nu este cazul
- Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru handicapați): Circulația exclusiv pietonală de incintă se va desfășura pe trotuarul care însoțește circulația rutieră centrală. În rest, circulația pe aleile de incintă este una de viteză redusă, astfel încât traveșarea și circulația pietonală ocazională să se desfășoare comod și în condiții de siguranță, fără amenajări speciale în afara unor limitatoare de viteză. Se vor asigura locuri de parcare pentru handicapați aproape de intrările în imobilele propuse și existente, iar accesele în aceste imobile vor fi corespunzător amenajate.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

- Se vor prezenta principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități teritoriale (delimitate ca artere), care să permită enunțarea reglementărilor precum și a condițiilor de conformare și construire prevăzute de regulament:
 - L/IS – Locuințe / instituții și servicii
- Tuturor terenurilor din zonă le va fi stabilită destinația: vezi planșa AU3, „Reglementări urbanistice – zonificare” - L/IS

- Fiecărei funcțiuni i se va stabili categoria de intervenție urbanistică, în spiritul valorificării potențialului existent și înlăturării disfuncționalităților: vezi planșa U3, „Reglementări urbanistice - zonificare”
- Bilanțul teritorial din zonă se întocmește comparativ, existent-propus, din care să rezulte proporția dintre funcțiuni și mutațiile ce intervin în ocuparea propusă a terenurilor

SUPRAFETE CONSTRUITE PROPUSE:

Denumire	Existent	%	Propus	%
Locuințe/Instituții și servicii (L/IS)				
Suprafață teren	5443	100	5443	100
Arie construita (Ac)	0	0	2721,5	50
dalaj înierbat	0	0	300	5,51
spații verzi	0	0	550	10.10
alei și trotuare	0	0	1871,5	34,39
Arie construita desfasurata (Acd)	0	0	13716,36	2,52

- Principalii indici urbanistici ai PUZ, propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție

PRINCIPALII INDICI URBANISTICI PROPUSI: (conform aviz de oportunitate 06/12.04.2019)

Denumire	Permis prin PUG	Propus
Procent Ocupare Teren (POT)	75%	50,00%
Coeficient Utilizare Teren (CUT) 2,1 (cf. AO 06/12.04.2019)		2,52 (=2,1X1,2)

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

În funcție de concluziile analizei critice a situației existente și de prevederile din PUG se vor trata următoarele categorii de probleme:

- Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.:
 - rețea de alimentare cu apă și canalizare, nu exista pe ampasamentul studiat

- 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.
- Alimentarea cu apă a noului consumator – bloc de locuinte cu 143 ap. De 1, 2 și 3 camere - se va face printr-un racord prevăzut cu un camin de apometru prevăzut la limita de proprietate – racord extins de apă de la rețeaua existentă în zona .
- Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.:
 - rețea de alimentare cu apă și canalizare, nu există pe amplasamentul studiat
 - 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.
 - Evacuarea apelor uzate menajere provenite de la construcțiile studiate se va realiza printr-un bransament racordat la canalizarea orășenească existentă în zona.
- Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.:
 - Pentru stabilirea soluției de alimentare cu energie electrică s-a întocmit bilanțul energetic al obiectivului, în urma căruia au rezultat următoarele caracteristici tehnice:
 - $P_i = 1150 \text{ kW}$
 - $P_a = 280 \text{ kW} / \text{clădire} - 560 \text{ kW} / \text{ansamblu},$
 - $U = 230/400 \text{ V},$
 - $f = 50 \text{ Hz}.$
 - La stabilirea bilanțului energetic s-a ținut cont de faptul că, noul consumator va fi echipat cu spații de locuit – 143 ap. Conform legii 123 / 2012 „ Legea energiei electrice și a gazelor naturale”, se impune o putere instalată de 10 kW / apartament. Se ține cont de faptul că fiecare apartament va fi echipat cu aparate electrice moderne, necesare desfășurării unei vieți moderne. Astfel fiecare apartament va fi dotat cu instalație de iluminat normal (prin folosirea de lampi cu eficiență ridicată și corpuri de iluminat cu randament superior), cu instalație de prize cu contact de protecție pentru alimentarea aparatelor electrice de uz casnic (fier de calcat, aparat Tv, aparat de radio, frigider, congelator, cuptor cu microunde, mașină de spălat rufe, mașină de spălat vase, plită electrică / cuptor electric, hota electrică, uscător de păr / uscător mâini etc.) Toate aceste aparate electrice însumează puterea instalată stipulată mai sus. La această putere instalată se aplică un coeficient de simultaneitate de 0,38%, conform aceleiași legi și se ajunge la o putere absorbită din rețea, pentru fiecare apartament de 3,8-4,0 kw.

- Se menționează faptul că în zonă se află un post de transformare care deservește alimentarea cu energie electrică a consumatorilor casnici și comerciali existenți.
- Pentru alimentarea cu energie electrică se propune:
 - amplasarea unui bloc de măsură și protecție trifazat –BMPT la consumator
 - Soluția definitivă de alimentare cu energie electrică va fi stabilită de CEZ-Distributie prin emiterea avizului de furnizare a energiei electrice.

Distribuția energiei electrice

- Din blocul de măsură și protecție trifazate – BMPT- se distribuie energia la firidele de distribuție și contorizare de palier – FDCP-urile, iar de acolo prin coloane CYYF 3 x 10 mmp vor fi alimentate cu energie tablourile electrice amplasate pentru fiecare apartament în parte
- Tablourile electrice vor fi echipate cu aparatura automata de protecție atât la suprasarcina și scurtcircuit cât și la curent de defect conform NP-I7 / 2011. Instalatiile electrice interioare vor fi executate cu cabluri / conductori din cupru protejați în tuburi de protecție IPEY, montaj îngropat, mediu uscat.

Alimentarea cu căldură a noului consumator din zona studiată prin prezentul PUD se va face folosind drept combustibil, în principal, gazele naturale.

- Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc:
 - Pentru satisfacerea necesarului de TV și date voce, beneficiii investiției vor încheia câte un protocol cu una din firmele de cable TV/Tf locale.
 - La parterul obiectivelor au fost amplasate nișe telefonice care vor fi racordate la aceste rețele locale.
 - Detalii vor fi elaborate în etapele următoare de proiectare.
- Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizări sisteme existente etc.:
 - Necesarul de energie termică pentru încălzirea cu corpuri statice și aer cald s-a estimat în conformitate cu standardele de referință SR 1907/1 și 2 - 1997 și ale Normativului C 107-2005 privind calculul termotehnic al elementelor de construcție ale clădirilor, precum și folosind valori specifice obținute din proiecte tehnice similare.
 - Detaliile de execuție ale anvelopei și izolațiilor termice se vor definitiva în condiții de eficiență economică, pentru ca locuințele și celelalte clădiri proiectate să se încadreze în prevederile normativului amintit și, implicit, ale Legii 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.
 - Se apreciază că fiecare unitate locativă va fi echipată cu o sursă termică proprie, ce va prepara agent termic pentru încălzire.
 - Prepararea apei calde menajere se va face în sursele termice proprii ale fiecărei unități locative. Aceasta se poate face instantaneu, prin intermediul unor schimbătoare de căldură cu plăci, sau cu acumulare folosind boilere încorporate în centralele termice murale sau prin boilere independente - care permit stocarea unui volum de apă caldă menajeră evitând astfel variațiile mari ale temperaturii apei, precum și pornirea

arzătorului la cel mai mic consum de apă. Soluția se alege în funcție de mărimea obiectivului și de consumul de apă caldă menajeră calculat.

- Alimentare cu gaze naturale – după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.:
 - Fiecare locuință va avea instalați următorii consumatori de gaze naturale :
 - o mașină de gătit și
 - un cazan mural pentru încălzire și pentru apă caldă menajeră.
- 143 apart. 4,0 mc/h și cabinet = 580 mc/h
- Alimentarea cu gaze naturale a noului obiectiv se va face prin realizarea unui bransament de gaze, racordat în rețeaua de reducere presiune existentă în apropierea obiectivului.
- Capatul bransamentului se termină cu un post de reglare – regulator comun pentru tot imobilul.
- Din postul de reglare se va extinde o conductă de gaze joasă presiune din instalația de utilizare gaze care se va monta aparent pe lângă gardul limită de proprietate, pe conturul exterior al blocului și prin casele de scări. La intrarea în fiecare apartament se va monta postul de măsurare – contor volumetric individual – din care se va extinde instalația de gaze către consumatorii propuși în fiecare apartament .
- După obținerea autorizației de construcție, se va întocmi documentația pentru obținerea acordului de acces la sistemul de distribuție gaze naturale , documentație ce se va înainta la S.C. DISTRIGAZ – SUD București – Sucursala Pitesti.
- Evacuarea deșeurilor menajere se va face cu ajutorul unei firme specializate de salubritate.
- Soluțiile definitive se vor stabili prin avizele tehnice de racordare sau bransament acordate de furnizorii de utilități la solicitarea beneficiarului.
- Gospodărie comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun; construcții și amenajări specifice etc.: Se va amenaja o platformă de depozitare și sortare a deșeurilor, accesibilă dintr-un drum de incintă.

3.7 Protecția mediului

În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (studiu de fundamentare) se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.): Odată cu oprirea aproape completă a activităților industriale din zonă (cu referire la S.C. SERVFRIG S.A.), nu se mai pot identifica surse

semnificative de poluare. Noxele și deșeurile aferente viitorului complex de locuințe și servicii sunt tipice oricărei zone mixte de acest fel și se pot gestiona prin respectarea normelor în vigoare

- Epurarea și preepurarea apelor uzate: Nu este cazul. Apele meteorice vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi deversate în rețeaua de canalizare.
- Depozitarea controlată a deșeurilor: Pe teren este prevăzută o platformă de colectare a deșeurilor, situată în proximitatea drumului de acces.
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi: În zonă nu sunt terenuri degradate și maluri de consolidat. Se vor amenaja spații verzi în lungul aleilor de acces și în zonele neutilizate.
- Organizarea sistemelor de spații verzi: Spațiile verzi se vor amenaja în principal în zonele lăsate descoperite în urma construirii ansamblului și realizării aleilor de incintă, parcărilor și a echipamentelor edilitare și de gospodărie proprie. Rolul lor va fi în principal să fixeze solul existent, astfel încât să prevină înnoirea, și să ajute la încetinirea vitezei de scurgere a apelor pluviale. În cazul în care se va amenaja un loc de joacă pentru copii, se va lua în calcul ca spațiu verde.
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: Nu este cazul
- Refacere peisagistică și reabilitare urbană: Nu este cazul de refacere peisagistică. Spațiul verde, care va fi deținut fie colectiv fie va fi donat primăriei, nu se pretează unei amenajări complicate. La nivel urban, însuși faptul că o arie aflată în dezvoltare, dar care încă include anumite clădiri degradate, urmează să fie completată cu încă o investiție de amploare, reprezintă o contribuție pozitivă la definirea aspectului urban a întregii zone.
- Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz: Nu este cazul
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore: sunt create alei de incintă și se extind rețelele de utilități publice pentru nevoi proprii.

3.8 Obiective de utilitate publică

Pentru a facilita prevederea și urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică sunt necesare următoarele operațiuni:

- Listarea obiectivelor de utilitate publică: Drum de acces teren studiat.

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren+construcții) din zonă, conform Legii 213/1998 (prin culoare): terenul este proprietate privată
- Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse (prin hașuri): Nu este cazul.

• **CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Se vor prezenta concluzii privind:

- Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG: pentru zona studiată, prezentul PUZ propune de fapt o continuare a tendințelor de schimbare a zonei industriale din PUG în zonă rezidențială.
- Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:
 - lucrări de infrastructură – trasare și realizare drum legătură strada Căpitan Ion Cuțui; amenajarea circulației de incintă.
 - rețele edilitare – îngroparea traseelor liniilor electrice existente pe teren, realizarea extinderilor de rețele edilitare necesare ansamblului.
 - amenajări tehnico-edilitare și de gospodărie comunală, spații verzi.
- Proiecte prioritare de investiții, care să asigure realizarea obiectivelor, în special în domeniul interesului general: Prioritatea și amploarea proiectelor vor fi decise de investitorul privat, cu respectarea legilor și normelor în vigoare, precum și a dispozițiilor prezentului PUZ. Este de așteptat ca extinderea să se realizeze de la început împreună cu elementele majore de infrastructură necesare investiției.

Șef proiect
arh.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Str. Căpitan Cuțui, nr. 13, Municipiul Pitești, Județul Argeș

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU – Regulamentul local de urbanism aferent PUZ întărește, explicitează și adaptează local prevederile Regulamentului General de Urbanism, stabilind regulile de utilizare și ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii 350/2001, de către Consiliul Local al Municipiului Pitești. Prezentul regulament local de urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor. La autorizarea executării lucrărilor vor fi respectate toate prevederile legislației specifice în vigoare.
2. Baza legală a elaborării
 - Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, republicată;
 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ: GM – 10 - 2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176 / N / 16 August 2000
 - Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000
 - Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
 - Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
3. Domeniul de aplicare – Regulamentul de față se aplică tuturor construcțiilor și amenajărilor din zona studiată prin prezentul PUZ. Se stabilesc, în principal, categoria de folosință, zonificarea, principalii indicatori urbanistici și regulile unei intervenții unitare de ansamblu.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

- Amplasamentul studiat nu conține și nici nu se află într-o relație directă care să afecteze suprafețe împădurite, perimetre unde sunt resurse identificate ale subsolului, resurse de apă și platforme meteorologice, zone cu valoare peisagistică, cu zone naturale protejate și cu zone construite protejate, care ar cuprinde valori de patrimoniu cultural construit.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- Amplasamentul studiat nu este încadrat de autoritatea publică și de organismele tehnice de avizare în vreo categorie de risc natural și nici nu se specifică vreo posibilitate de afectare a interesului public. Nu se prevede nici amplasarea unor construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice sau incompatibile cu profilul zonei.
- Construcțiile se vor proiecta conform normativelor, standardelor și legilor în vigoare. Proiectele aferente se vor detalia conform legilor și cerințelor organismelor de verificare, avizare și autorizare aspectele legate de siguranța construcțiilor.
- Se vor autoriza numai acele construcții al căror aspect exterior nu depreciază aspectul general al zonei.

6. Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii

- Amplasamentul studiat nu include și nu este învecinat cu căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile, cu aeroporturi, și cu fâșia de protecție a frontierei de stat.
 - Procentul de ocupare a terenului
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară de 50%
 - Orientarea față de punctele cardinale
- Se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor de locuit, spațiilor pentru public și a birourilor
 - Amplasarea față de drumurile publice
- Se vor amplasa clădirile astfel încât să se respecte razele de racord necesare între drumul public și circulația de incintă.
 - Amplasarea față de aliniament.
- Se va respecta o retragere de minim 3m de la aliniament.;
 - Amplasarea în interiorul parcelei

- Se va asigura accesul minim necesar intervențiilor în caz de incendiu, respectiv acces auto de minim 3,5m lățime.
- Distanța minimă între două construcții separate aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai mică de 3m, sau se vor alipi la rost. În toate cazurile, se va ține cont de normele de protecție contra incendiilor.
- Se vor respecta retrageri de minim $h/4m$ de la limita de proprietate est (respectiv $h/2$ de la clădirea cea mai apropiată), $h/4$ de la latura de sud a parcelei și minim $h/4$ dar nu mai puțin 2m de la limita de proprietate vest. Față de limita de proprietate nord se va respecta o retragere de minim 3 m față de aliniament și 2 m față de limita de proprietate din nord care nu este și aliniament. Etajele subterane nu se vor lua în calcul pentru aceste restricții, pentru acestea aplicându-se numai codul civil. Prin h se înțelege înălțimea clădirii celei mai înalte dintre cele luate în considerare pentru stabilirea distanței minime obligatorii.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Accese carosabile
- Necesarul de parcuri și garaje se va asigura prin respectarea HCL al Municipiului Pitești nr. 428/2007 corelat cu HGR525/1996. Toate construcțiile trebuie să beneficieze de acces carosabil, astfel încât să fie permis accesul utilajelor de intervenție în cazuri de urgență, accesul motorizat al utilizatorilor în incintă și accesul pentru colectarea deșeurilor menajere. Se vor asigura accese carosabile directe pentru parcaje și garaje.
 - Accese pietonale
- Se va asigura accesul pentru persoanele cu dizabilități motorii de la limita de proprietate până la imobile și în interiorul imobilelor.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

- Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente. Orice imobil nou va avea obligatoriu asigurat acces la toate utilitățile necesare funcționării la standarde legale. Racordarea la utilități se va rezolva fie prin branșare la sursă publică, fie prin realizarea de surse proprii.
- Realizarea de rețele edilitare
Rețele edilitare noi sau extinderea celor existente se vor realiza în baza unui contract între investitor sau beneficiarul ultim, după situație, și proprietarul sau administratorul rețelelor orașenești aferente. În cazul echipării în sistem individual, se vor obține avizele corespunzătoare conform legii.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

- În cazul unor dezmembrări terenurile construibile vor avea suprafața de minim 350mp și deschidere la drum public de minim 12m pentru clădiri izolate, 300mp suprafață și 9m deschidere pentru clădiri cuplate, respectiv 250mp suprafață și 8m deschidere pentru clădirile înșiruite
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii.

- Spații verzi și plantate Se recomandă plantarea minimală (îmierbarea) și îngrijirea întregii suprafețe de teren rămasă neacoperită în urma construirii și amenajării aleilor, trotuarelor, parcajelor și platformelor tehnico-edilitare și gospodărești, pentru a diminua fenomenul de înnoierie și viteza de scurgere a apelor meteorice. Suprafața spațiilor verzi se va calcula, în cazul folosirii de dale îmierbate pentru parcajele la sol, prin adăugarea la bilanț a 30% din suprafețele astfel amenajate. În cazul în care se va amenaja un loc de joacă pentru copii, se va lua în calcul ca spațiu verde. Se va realiza o plantație în dreptul blocului 2, pe latura sa de vest, care să ajungă în termen de 3 ani de la finalizarea investiției la 5m înălțime, cf. aviz MAPN.
- Împrejurii Se permite împrejurirea parcelei și eventual constituirea unor delimitări între zonele pavate și spațiile verzi, lăsând însă posibilitatea unui acces facil al echipelor de întreținere în toate cazurile. Împrejurirea de pe limita de proprietate nu va depăși în general 2,5m înălțime și va avea asigurată cel puțin în zona intrării vedere liberă spre proprietate. Împrejurirea parcelei va respecta condițiile tehnice impuse de avizele de specialitate, atât în ce privește retragerile față de, cât și relația cu, eventuale elemente de infrastructură îngropate. Se va realiza un gard de beton armat de minim 3m pe o porțiune de cca. 20m pe latura de vest a proprietății din dreptul blocului 2, cf. aviz MAPN.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Conform certificatului de urbanism 266/05.03.2019, Planul Urbanistic General aprobat al Municipiului Pitești, încadrează zona studiată în UTR 33a – I (33A)a, - subzonă industrială cu unități de producție, depozite, unități de prestări servicii.

Se propune transformarea zonei într-una mixtă, L/IS – Locuințe / instituții și servicii

Zona studiată va cuprinde în principal funcțiuni din categoria locuirii, dar se dorește păstrarea posibilității de dezvoltarea în subsidiar și a unor activități comerciale, de servicii nepoluante și birouri mai restrânse ca suprafață.

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LA NIVEL DE UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

4.1 Utilizare funcțională

Art. 1 Utilizări permise. Locuințe colective, semicolective și individuale, cuplate sau înșiruite, birouri, spații comerciale, servicii, servicii medicale fără risc pentru

locuire, parcaje, garaje, infrastructură și echipamente tehnico-edilitare și construcții aferente, spații verzi amenajate, spații loisir, instituții, sedii companii, servicii pentru companii și instituții, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță, comerț cu amănuntul, depozite pentru comerț cu amănuntul, alimentație publică.

Art. 2 Utilizări permise cu condiții. Se permite realizarea de locuințe de serviciu, spații de cazare cu funcționare în regim hotelier, în condițiile asigurării locurilor de parcare pe terenul propriu, autorizării instalării și funcționării acestora la organele în drept și fără blocarea accesului în situații de urgență

Art. 3 Interdicții temporare. Pentru zonă nu sunt elaborate acte legal-administrative care să prevadă necesitatea unor lucrări de utilitate publică și nici nu este necesară elaborarea unor documentații suplimentare de urbanism pentru stabilirea altor interdicții în zonă decât cele din prezentul regulament.

Art. 4 Interdicții permanente.

- se interzice amplasarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- nu se pot efectua lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- se interzice efectuarea oricăror lucrări care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică colectarea și evacuarea apelor meteorice.

4.2. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii

Amplasamentul studiat nu include și nu este învecinat cu căi ferate, căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile, aeroporturi, și cu fâșia de protecție a frontierei de stat.

Art. 5 Orientarea față de punctele cardinale. Se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor de locuit și a birourilor;

Art. 6 Amplasarea față de drumurile publice: Se vor amplasa construcțiile astfel încât să se respecte razele de racord între drumul public și circulația de incintă. Se va respecta o retragere de 3m de la aliniament

Art. 8 Amplasarea în interiorul parcelei Prin prezentul regulament se propun retrageri minime obligatorii pentru construcții care să respecte prevederile Codului Civil și ale avizelor tehnice de specialitate în materie de retrageri. Se vor respecta retrageri de minim $h/4m$ de la limita de proprietate est (respectiv $h/2$ de la clădirea cea mai apropiată), $h/4$ de la latura de sud a parcelei și minim $h/4$ dar nu mai puțin 2m de la limita de proprietate vest. Față de limita de proprietate nord se va respecta o retragere de minim 3 m față de aliniament și 2 m față de limita de proprietate din nord care nu este și aliniament. Etajele subterane nu se vor lua în calcul pentru aceste restricții, pentru acestea aplicându-se numai codul civil. Prin h se înțelege înălțimea clădirii celei mai înalte dintre cele luate în considerare pentru stabilirea distanței minime obligatorii.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Art. 9 Accese carosabile

- Accesul principal pe teren se va realiza din strada Căpitan Ion Cuțui, prin intermediul unor drumuri realizate odată cu prezentul proiect. Circulația pe terenul studiat se va face printr-o serie de alei de incintă de-a lungul cărora vor fi amplasate platforme de parcare, lărgiri pentru manevre și platforme tehnico-edilitare și de gospodărie comunală. Locurile de parcare se vor asigura în concordanță cu H.C.L. 428/2007, numai în interiorul proprietății sau proprietăților proprii, pe locuri special amenajate.

Art. 10 Accese pietonale

- Se va asigura accesul pentru persoanele cu dizabilități motorii de la locurile de parcare special dedicate până la imobile și în interiorul imobilelor.

Reguli cu privire la echiparea edilitară.

Art. 11 Racordarea la rețelele public de echipare edilitară existente. Orice imobil nou va avea obligatoriu asigurat acces toate rețelele edilitare necesare asigurării în condiții legale a funcțiunii propuse. Racordarea se va realiza pe cheltuiuala investitorului, conform prevederilor legale în vigoare.

Art. 12 Realizarea de rețele edilitare. În cazul în care va fi nevoie de noi racordări sau extinderi de capacități, rețelele edilitare noi sau extinderea celor existente se vor realiza în baza unui contract între investitor sau beneficiarul ultim, după situație, și proprietarul sau administratorul rețelelor orășenești aferente. Rețelele edilitare noi vor respecta prescripțiile normativelor în vigoare și condițiile avizelor de specialitate ale deținătorilor de rețele existente în zonă, în ce privește distanțele minime ce trebuie respectate atât pe orizontală cât și pe verticală în cazul încrucișării sau amplasării rețelelor noi în apropierea celor existente.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcții.

Art. 13 Înălțimea maximă a clădirilor: Regimul de înălțime general este de S+D+P+6E. Hmaxim admis va fi de 27,00m la cornișă de la punctul cel mai înalt al terenului sistematizat.

Art. 14 Aspectul exterior al construcțiilor: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei. Se vor folosi materiale durabile, care prin tehnologia de punere în operă să nu afecteze sănătatea populației și a mediului înconjurător. Sunt permise acoperirile atât în șarpantă – recomandabil de pantă redusă - cât și în terasă.

Art. 15 Procentul de ocupare a terenului: POT maxim 50%, CUT maxim 2,52 Indicatorii urbanistici propuși se vor aplica global în cazul în care se procedează la

dezmembrare și în medie ponderată cu ceilalți coeficienți în cazul în care se procedează la alipiri cu terenuri din afara PUZ-ului.

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii.

Art. 16 Parcaje. Locurile de parcare + garare de pe teren vor fi asigurate în conformitate cu H.C.L. 428/2007. Se recomandă să se păstreze solul nepavat în afara necesităților stricte ridicate de trotuare, aleile de acces, manevrarea autovehiculelor și parcare lor.

Art. 17 Spații verzi și plantate. Se recomandă plantarea minimală (îmierbarea) și îngrijirea întregii suprafețe de teren rămasă neacoperită în urma construirii și amenajării aleilor, trotuarelor, parcajelor și platformelor tehnico-edilitare și gospodărești, pentru a diminua fenomenul de înnoroiere și viteza de scurgere a apelor meteorice. Se recomandă și folosirea de dale îmierbate pentru parcajele la sol, în vederea fragmentării platformelor impermeabile de mari dimensiuni. Suprafața spațiilor verzi se va calcula, în cazul folosirii de dale îmierbate pentru parcajele la sol, prin adăugarea la bilanț a 30% din suprafețele astfel amenajate. În cazul în care se va amenaja un loc de joacă pentru copii, se va lua în calcul ca spațiu verde. Se va realiza o plantație în dreptul blocului 2, pe latura sa de vest, care să ajungă în termen de 3 ani de la finalizarea investiției la 5m înălțime, cf. aviz MAPN.

Art. 18 Împrejurii Se permite împrejurirea întregii parcele și eventual constituirea unor delimitări între diversele loturi aflate în proprietatea Caroli, precum și între zonele pavate și spațiile verzi, lăsând însă posibilitatea unui acces facil al echipajelor de urgență, al serviciilor gospodărești și al echipelor de întreținere în toate cazurile. Înălțimea maximă a împrejuririi de pe limita de proprietate va fi de 2,5m. Se va asigura transparența împrejuririi cel puțin în zona accesului. Împrejurirea parcelei va respecta condițiile de retragere impuse de avizele tehnice de specialitate față de rețelele existente. Se va realiza un gard de beton armat de minim 3m pe o porțiune de cca. 20m pe latura de vest a proprietății din dreptul blocului 2, cf. aviz MAPN.

Șef proiect
arh.

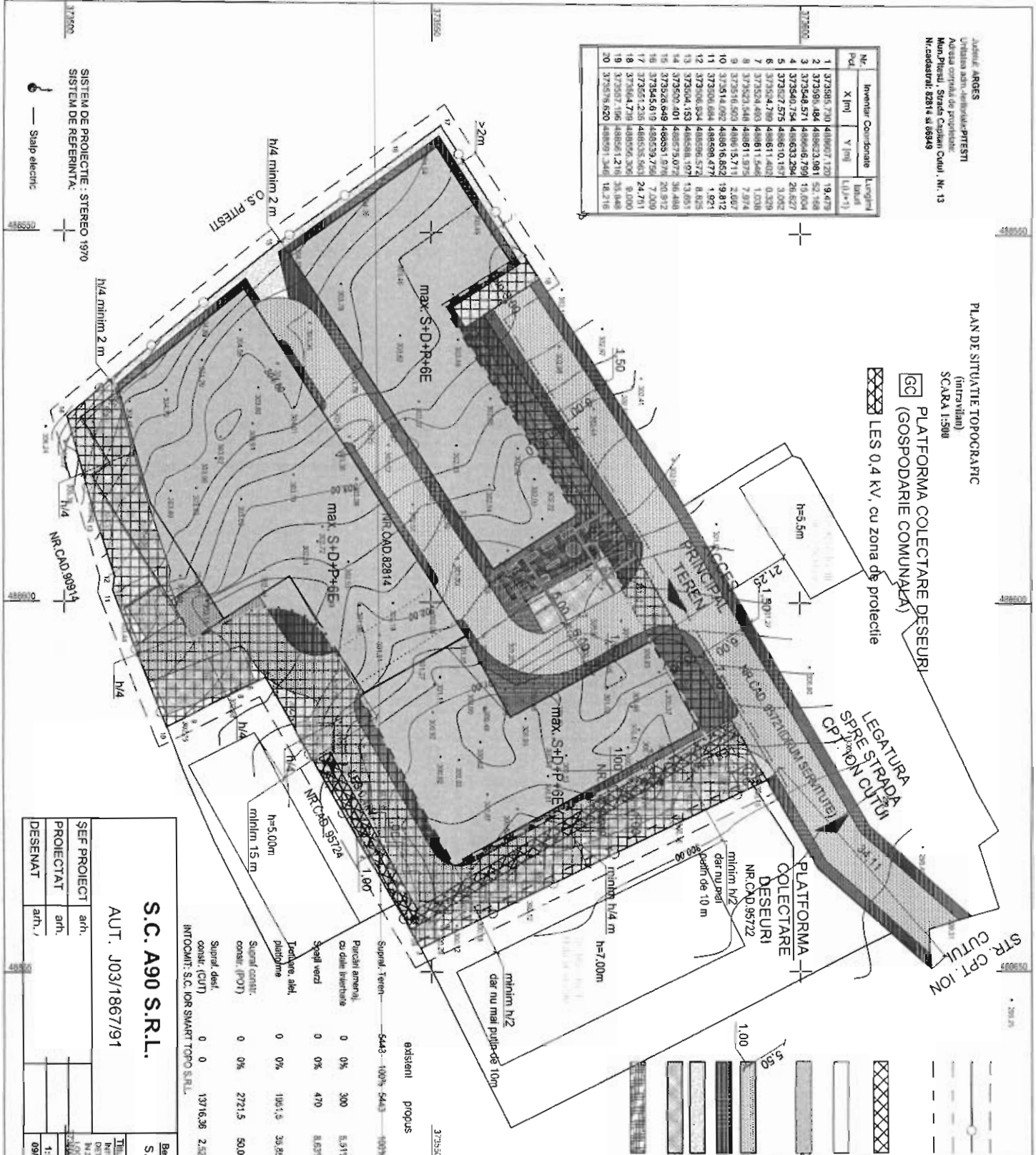
Județul ARGEȘ
 Unitatea administrativă-PIEȘTI
 Avuția comunală de proprietate
 Mun. Piești, Strada Capitan Cutiu, Nr. 13
 Nr. cadastral: 82814 și 6949

PLAN DE SITUAȚIE TOPOGRAFIC
 (intravilan)
 SCARA 1:500

PLATFORMA COLECTARE DESEURI
 (GOSPODĂRIE COMUNALĂ)

LES 0,4 kv, cu zona de protecție

Nr. Pct.	Invenitur	Coordonate	Longimii
	X [m]	Y [m]	latitudinal
1	3735815,700	4489907,120	19,4079
2	3735950,484	4489823,981	52,1888
3	3735948,571	4489846,799	19,0004
4	3735401,754	4489633,294	28,6277
5	3735272,575	4489610,197	3,0292
6	3735247,789	4489611,402	0,3279
7	3735244,480	4489611,546	1,0208
8	3735231,848	4489611,975	7,9774
9	3735163,503	4489151,711	2,0077
10	3735142,092	4489168,852	19,8912
11	3735061,684	4489909,477	1,9271
12	3735061,684	4489596,572	8,8055
13	3735004,153	4489588,197	13,0515
14	3735950,401	448979,072	36,4488
15	3735268,649	4489951,976	20,9712
16	3735455,619	4489239,756	7,2000
17	373561,235	4489535,561	24,7711
18	3735664,719	4489506,306	8,0000
19	3735957,196	4489912,216	35,8488
20	3735959,620	4489912,246	18,2716



- LEGENDA
- AMPLASAMENT STUDIAT
 - LIMITE PROPRIETATI
 - RETRAGERI MINIME PROPUSE
 - BARIERA FONICA PROPUȘA
 - ZONA PROTECTIE LEA
 - HALE EXISTENTE
 - EDIFICABIL LOCUINTE+PARCAJ +SERVICII+BIROURI M (L-S)
 - MAX S+D+P+6E
 - CIRCULATIE CAROSABILA PROPUȘA
 - CIRCULATIE PIETONALA PROPUȘA
 - SPATII VERZI PROPUȘE
 - DALAJE INERBATE
 - LOC JOACA PENTRU COPII

STABILIRE POT SI CUT

Suprafata teren - S=5443 mp (cf contracte vanz-cump. aut. sub nr. 2164/16.10.2009 si sub nr. 3264/08.12.2011)
 Conform PUG Mun. Piești - zone mixte
 POT existent - max 75%
 CUT existent - max 2.1
 Propus prin prezenta Puz (L-S)
 POT propus - 50%
 CUT propus - (2.1 x 1.2) = 2.52

	Supraf. Teren	5443	100%	5443	100%
Panouri amenaj. cu date tehnice	0	0%	300	5.51%	
Spații verzi	0	0%	470	8.63%	
Terenuri, alaj. platforme	0	0%	1921.5	35.85%	
Supraf. constr. constr. (POT)	0	0%	2721.5	50.00%	
Supraf. dest. constr. (CUT)	0	0%	13716.36	2.52	
INTOCMIT: S.C. IOR SMART TOPO S.R.L.					

S.C. A90 S.R.L.

AUT. J03/1867/91

SEF PROIECT	arch.
PROIECTAT	arch.
DESEANAT	arch./

S.C. CAPITAN CUTIU S.R.L.

PROIECT NR. 17/2017

TITLU PROIECT	FAZA
DETALIA PENTRU SCHEMARE DE DESTINAȚIE	PUZ
DESEANAT	PUZ
REGLEMENTARI URBANISTICE	PLAȘA NR. U2

SISTEM DE PROIECTE: STEREO 1970
 SISTEM DE REFERINȚA:
 Stație electrică