



PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05
S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L

TITLUL LUCRARI: **FAZA P.U.Z. – INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN SI STABILIRE REGLEMENTARI
URBANISTICE**

BENEFICIAR: **ASSETACTIVE INVEST S.R.L.**

AMPLASAMENT : **Mun. Pitesti, DN65B, KM3+810, nr. cadastral 106678, jud. Arges**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.**
Arh. Bogdan Georgescu



PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05
S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L

PROIECT : FAZA P.U.Z. – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI
STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE

BENEFICIAR: ASSETACTIVE INVEST S.R.L.

AMPLASAMENT : Mun. Pitesti, DN65B, KM3+810, nr. cadastral 106678, jud. Arges

PROIECTANT GENERAL: S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.
Arh. Bogdan Georgescu

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

DOCUMENTATII AVIZE SI CERTIFICATE PIESE SCRISE SI DESENATE:

1. CERTIFICAT DE URBANISM -
2. EXTRASE DE CARTE FUNCARA:
3. AVIZE -

PIESE SCRISE SI DESENTATE

4. MEMORIU PUZ
5. U.01.1 INCADRARE IN PUG-INCADRARE IN UTR
6. U.01.2 INCADRARE IN MOBILITATE SI ETERRA
7. U.01.3 INCADRARE IN SATELIT
8. U.02 SITUATIE EXISTENTA
9. U.03 REGLEMENTARI URBANISTICE



MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

PROIECT : FAZA P.U.Z. – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE

BENEFICIAR: ASSETACTIVE INVEST S.R.L.

AMPLASAMENT : Mun. Pitesti, DN65B, KM3+810, nr. cadastral 106678, jud. Arges

Proiectant: S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.
Arh. BOGDAN GEORGESCU

Subproiectanti, colaboratori:

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie **FAZA P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarilor **ASSETACTIVE INVEST S.R.L.**

Accesul se va realiza din DN65B, KM3+810.

Prin prezentul PUZ se doreste introducerea in intravilan a terenului si acordarea destinatiei de Institutii si Servicii, cat si stabilirea indicatorilor urbanistici si a retragerilor, in vederea dezvoltarii unui centru comercial.

Se precizeaza ca beneficiarul ASSETACTIVE INVEST S.R.L. a achizitionat si terenul din vecinatatea estica, identificat cu nr. cadastral 82044, teren pentru care a fost obtinuta autorizatia cu nr. 370/02.06.2022 prin care se mentioneaza ca accesul se va realiza din Bulevardul Petrochimistilor.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al mun. Pitesti;
- Acte de proprietate;
- Ridicare topografica sc. 1:500;
- Depasari in teren;
- Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;

- OMS 119/2015, cu modificarile si completarile ulterioare, privind igiena si sanatatea populatiei;
- Legea nr. 18/1991, privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 10/1995, privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 137/1995, privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 107/1996, privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG 525/1996, privind regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si in conformitate cu HG 525/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind regulamentul general de urbanism. Deasemenea, s-a avut in vedere REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Terenul ce alcatuieste zona reglementata a prezentului Plan Urbanistic Zonal este:

NR. CADASTRAL 106678, S = 32.912 mp, apartine **ASSETACTIVE INVEST S.R.L.**, in conformitate cu actul de alipire autentificat cu nr. 1820 / 09.08.2024, emis de Notar Public Dobre Stelorian Daniel si cu extrasului de carte funciara anexat, terenul aflandu-se in extravilanul Municipiului Pitesti.

Pe terenul studiat s-au aprobat urmatoarele documentatii:

2001

AC NR. 5 din 05.01.2001 – Amplasare depozit en-gros si acces la drumul national

AC NR. 39 din 17.01.2001 – Construire depozit agro-alimentar, atelier pentru reparatii si garaj auto

2003

PUD aprobat prin HCL 385 din 26/11/2003.

AC NR. 1380 din 03.12.2003 – Construire complex comercial

2005

AC NR.941 din 04.08.2005 – Construire imobil (depozit auxiliar)

2008

AC NR. 486 din 12.05.2008 – Extindere hypermarlet "PIC"

2024

ACT ALIPIRE 3 LOTURI – 1820 din 09.08.2024 - ASSETACTIVE INVEST SRL

Zona reglementata = 32.912 mp

Zona studiata = 44.925 mp

Zona din proximitate se dezvoltă, este caracterizată de numeroase clădiri cu destinația de servicii, dar și de depozitare.

2.2. Incadrarea în localitate

Terenul reglementat se află în zona de vest a mun. Pitești, DN 65B.

În ceea ce privește vecinătățile:

- Nord – Strada DN 65B, nr. cadastral 105556;
- Sud: Teren neintabulat cf. datelor eterra și nr. cadastral 90819;
- Est: Nr. cadastral 82044;
- Vest: Teren neintabulat cf. datelor eterra.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Localizarea în orașul Pitești face ca absolut toate caracteristicile geografice pe care le are orașul să influențeze și amplasamentul studiat.

Din punct de vedere litologic, în subteranul perimetrului sunt prezente diferite formațiuni sedimentare detritice: pietrisuri, bolovanisuri, praf, sau formațiuni sedimentare consolidate precum argile, iar în adâncime sunt prezente „stratele de Candesti” (pietris și nisip).

Din punct de vedere climatic, Piteștiul se caracterizează cu o temperatură medie anuală este de 10,5°C, având diferite influențe nordice, vestice sau sudice care pot afecta temperaturile respective prin masele de aer prezente. Cantitatea medie multianuală de precipitații este de 600 mm, cu 30-40 mm în ianuarie și 88 mm în luna iunie. Orașul se află sub influența predominantă a vânturilor de nord-est (40%) și de sud-est (23%), cu o viteză medie de 3,1 m/sec.

2.4. Circulația

Amplasamentul studiat are acces din Strada DN65B.

Zona studiată este accesibilă orașului Pitești datorită faptului că amplasamentul este conectat zonei centrale prin Bulevardul Petrochimistilor.

Pentru a se evita blocajele sau ambuteiajele, cauzate de numărul de persoane care va fi mai ridicat datorită realizării investiției propuse, este absolut necesară întocmirea unui studiu de fundamentare a circulației, care să propună soluții, astfel încât investiția să nu creeze neplăceri la nivel local.

DN65B în zona studiată în dreptul km 3+860, este asfaltat, dispunând de parte carosabilă existentă cu lățimea de 22,70 m, conform profil anexat, existent și se propune menținut cu următoarele elemente :

- ☐ Parte carosabilă totală 22,70 m, axial dispune de
- ☐ separator fizic New Jersey sau insulă denivelată și bandă stocaj 3,50 m
- ☐ dreaptă 3,10 m bandă accelerare și 1,20 m trotuar

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent pe terenul ce aparține ASSETACTIVE INVEST S.R.L. se află edificat construcții.

- C1 - N.C. 106678 – se află construcția C1 – construcție cu funcțiunea de Supermarket, cu suprafața construită de 4.947 mp.
- C2 - N.C. 106678 – se află construcția C2 - construcție cu funcțiunea de Supermarket, cu suprafața construită de 7.032 mp.

- C3 - N.C. 106678 – se afla constructia C3 - constructie cu funtiunea de bazin decantare, cu suprafata construita de 53 mp.
- C4 - N.C. 106678 – se afla constructia C4 - constructie cu funtiunea de cabina poarta, cu suprafata construita de 6 mp.
- C5 - N.C. 106678 – se afla constructia C5 - constructie cu funtiunea de depozit auxiliar, cu suprafata construita de 500 mp.
- C6 - N.C. 106678 – se afla constructia C6 - constructie cu funtiunea de atelier reparatii, cu suprafata construita de 512 mp.

2.6.Echiparea edilitara

In zona terenului studiat exista toate retelele edilitare: energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale si telefonie.

- Alimentarea cu energie electrica: se va racorda la reseaua detinuta de Electrica Sud Muntenia.
- Alimentare cu gaze naturale: se va racorda la reseaua detinuta DistriGaz Sud Retele
- Alimentarea cu apa si canalizare: se va racorda la reseaua detinuta de Apa Canal 2000 SA Pitesti.
- Telefonie

2.7. Probleme de mediu

Pentru buna functionare a complexului propus si pentru o dezvoltarea durabila a zonei sunt o serie de masuri de protectie a mediului ce vor trebui respectate.

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiata probleme de mediu.

Astfel, categoria de folosinta a amplasamentului este de curti-constructii.

2.8. Optiuni ale populatiei

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii beneficiarului.

Zona studiata in PUZ, va beneficia de o imbunatatire a calitatii vietii riveranilor prin investitia propusa, care presupune construirea de noi imobile cu functiunea servicii, astfel se vor crea noi locuri de munca.

Totodata, situl se va salubritiza si aceasta investitie va contribui la absorbtia de taxe si impozite locale si va stimula astfel, economia zonala, dar si a orasului.

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografica a terenului studiat, scara 1: 500, cu cote si curbe de nivel, arata ca terenul este o zona cu suprafata plana.

Terenul nu prezinta probleme de stabilitate, fiind cu aproximatie orizontal si totodata nu este supus unor riscuri naturale, care pot prejudicia suprafata studiata.

3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ

In privinta destinatiei terenului in conformitate cu planurile urbanistice actuale se precizeaza:

- **Destinatie stabilita prin Planul Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 113/1999 este teren in extravilan si prin Plan Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL**

nr. 385 /27.11.2003 – zona comerciale cu functiuni complementare, in vederea realizarii investitiei complex comercial parter inalt.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinatiei terenului din zonele invecinate sau la ridicarea restrictiei de construire pentru acestea.

Construibilitatea in perimetrul studiat nu este afectata de diferite procese geomorfologice, terenul este relativ uniform si nu prezinta denivelari.

3.4. Modernizarea circulatiei

Planul Urbanistic Zonal propune modernizarea circulatiei existente, prin intocmirea unui proiect de specialitate de fundamentare a circulatiei.

Totodata, fiind propusa o zona de insitutii si servicii se va crea un flux mai mare de masini, care va fi tratat in studiul de fundamentare a circulatiei.

In acelasi timp, accesul se va realiza din Strada DN65B, iar numarul de locuri de parcare trebuie sa fie in conformitate cu HGR 525 din 1996.

Conform studiului de circulatie se precizeaza urmatoarele. Se doreste reamenajarea accesului din DN65B , ce va deservi incinta studziata astfel incat buna desfasurare a activitatii sa fie realizata fara afectarea circulatiei de pe DN65B.

Accesul din DN65B se va realiza la km 3+830,dreapta , va deservi exclusiv clientii supermarketului, astfel:

□Intrarea in incinta , se va realiza dinspre A1, prin intermediul benzii de stocaj existenta, care se va micsora cu 10,00 m, permitand realizarea virajului la stanga, prin raza de 12,00 m pe latimea de minim 4,50 m Aceasta va avea lungimea dupa reamenajare de 75,70 m si latimea de 3,50 m.

□Iesirea spre A1 din incinta studziata, se va realiza prin intermediul benzii de accelerare existenta prin racordare, cu raza de 20,00 m pe latimea de minim 5,50 m. Aceasta are lungimea de 35,00+15,00 m si latimea de 3,10 m.

□Intrarea in incinta dinspre Centru Pitesti, se va realiza prin intermediul benzii de decelerare existenta , care se va reamenaja astfel incat racordarea la carosabilul din incinta , sa se realizeze cu raza de 12,00 m pe latimea de minim 5,50 m, insa cu evitarea limitei de proprietate adiacenta. Aceasta va avea lungimea dupa reamenajare de 35,00 m +30,50 m si latimea de 3,00 m.

□Intrarile si iesirea ce vor deservi accesul DN65 B, vor fi separate prin insule denivelate , conform Plan situatie anexat.

□Aceasta amenajare nu va afecta limitele de proprietate adiacente terenului studiat.

Sistemul rutier (A) adoptat pentru platforma necesara reamenajarii propuse in zona accesului din DN65 B, este :

- 4 cm strat de uzura de tip BA 16 rul 50/70 conform AND 605/2016
- 6 cm strat de legatura de tip BAD 22.4 leg 50/70 conform AND 605/2016
- 8 cm strat de baza de tip AB 31,5 baza 50/70 conform AND 605/2016
- 20 cm strat superior de fundatie din balast stabilizat cu ciment conform STAS 10473/1-87

□ 35 cm strat de fundatie din balast conform SR EN 13242+A1:2008, STAS 6400/84

□ 15 cm Strat de forma din pamant stabilizat cu linti hidraulici conform SR EN 13242+A1:2008, STAS 6400/84.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume

UTR 5a cu urmatoarele reglementari urbanistice:

Destinatia va fi urmatoarea:

- ZIS – Zona institutii si servicii

POT propus = 50%

CUT propus 1,5

Rhmax=P+2

Hmax=17 m

Se vor respecta retragerile propuse in planul de reglementari urbanistice, respectiv:

- Fata de DN65B se va respecta retragerea de 18,00 m;
- Fata de drumul local se va respecta retragerea de 5,00 m;

Dupa aprobarea P.U.Z. se doreste autorizarea proiectului RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE, MODIFICARI FATADE, AMENAJARE PARCARE SI ACCES, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER SI DESFIINTARE C3, C5 (desfiintare partiala), C6.

Se propune desfiintarea urmatoarelor constructii existente dupa cum urmeaza:

- Constructia C3 – in suprafata de 53 mp cu functiunea de constructii anexa.

STRUCTURA:

- stalpi si grinzi din profile metalice.
- fundatie din beton
- inchideri din panouri sandwich
- acoperis tip terasa din tabla cuta inalta

FINISAJE EXTERIOARE:

- panouri sandwich
- tamplarie exterioara din aluminiu
- invelitoare din hidroizolatii termosudabile

FINISAJE INTERIOARE:

- panouri sandwich
- tamplarie interioara din aluminiu
- pardoseli din beton elicoptrizat

- Constructia C5 – in suprafata de 700 mp cu functiunea de constructii anexa.

Se va desfiinta partial, mentinandu-se camera pompe si rezervoare incendiu.

STRUCTURA:

- stalpi si grinzi din profile metalice.
- fundatie din beton
- inchideri din panouri sandwich

-acoperis tip terasa din tabla cuta inalta

FINISAJE EXTERIOARE:

-panouri sandwich

-tamplarie exterioara din aluminiu

-invelitoare din hidroizolatii termosudabile

FINISAJE INTERIOARE:

-panouri sandwich

-tamplarie interioara din aluminiu

-pardoseli din beton elicopterizat

- Constructia C6 – in suprafata de 512 mp cu functiunea de constructii industriale si edilitare.

STRUCTURA:

-stalpi si grinzi din profile metalice.

-fundatie din beton

-inchideri din panouri sandwich

-acoperis tip terasa din tabla cuta inalta

FINISAJE EXTERIOARE:

-panouri sandwich

-tamplarie exterioara din aluminiu

-invelitoare din hidroizolatii termosudabile

FINISAJE INTERIOARE:

-panouri sandwich

-tamplarie interioara din aluminiu

-pardoseli din beton elicopterizat

Totodata se doreste recompartimentare interioara nestructurala a cladirilor existente C1 si C2 (amenajarea acestora pentru alimentatie publica de tip supermarket) si modificari fatade.

Corpul aflat intre axele a-f si 1b-2b nu face parte din spatiul comercial propus pentru recompartimentare si este dat in chirie pentru un magazin de instrumente muzicale la parter si birouri la etaj.

*** CATEGORIA DE IMPORTANTA:- " C "**

*** CLASA DE IMPORTANTA:- " III "**

*** GRAD DE REZISTENTA LA FOC:- " II "**

FINISAJE INTERIOARE -

- tencuieli si vopsitorii lavabile in hala si

gips carton + vopsitorii lavabile (in zona birourilor)

- plafon suspendat gips carton lis/casetat in zona de birouri

- pardoseli: beton elicopterizat in hala si placi ceramice in zona administrativa

- tamplarie pvc culoare alb/albastru

FINISAJE EXTERIOARE

- soclu beton finisat in tabla cutata

- tabla ambutisata vopsita in camp electorstatic culoare galben/albastru

- invelitoare terasa necirculabila, hidroizolatie membrana bituminoasa termosudabila

- tamplarie pvc/aluminiu culoare albastra

SISTEMUL CONSTRUCTIV

- structura din cadre stalpi si grinzi prefabricate din beton armat / ferme metalice

- fundatii izolate si continue din beton armat

- inchideri din panouri sandwich 10/15cm
- acoperis tip terasa necirculabila din tabla cuta inalta.

S teren = 32.912 mp

Sc C1 + C2 (cf. extras) = 11.979,40 mp

Sd C1 + C2 (cf. extras) = 16.932,00 mp

Sc existenta C3 = 53,00 mp

Sc existenta C4 = 6,00 mp

Sc existenta C5 = 700,00 mp

Sc existenta C6 = 512,00 mp

Sc existenta TOTALA (cf. extras) = 13.250,40 mp

Sd existenta TOTALA (cf. extras) = 18.203,00 mp

Sc desfiintare C3 = 53,00 mp

Sc desfiintare partiala C5 = 645,00 mp

Sc desfiintare C6 = 512,00 mp

Sc desfiintare totala = 1.210 mp

Sc rezultata TOTALA dupa desfiintare = 12.040,4 mp

Sd rezultata TOTALA dupa desfiintare = 16.993 mp

POT. existent: 40,26%

POT. propus: 36,58%

CUT. existent: 0,55

CUT. propus: 0,52

BILANT EXISTENT

TOTAL	44.925 MP	100 %
EXTRAVILAN	33.364 MP	74.27 %
ZCc - Zona cai de comunicatie	10.281 MP	22.88 %
ZI - Zona unitati industriale	1.280 MP	2.85 %

BILANT PROPOS

TOTAL	44.925 MP	100 %
ZIS	32.912 MP	73.26 %
ZCc - Zona cai de comunicatie	10.281 MP	22.88%
ZI - Zona unitati industriale	1.280 MP	2.85 %
EXTRAVILAN	452 MP	1.01 %

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru realizarea si exploatarea investitiei vor fi asigurate urmatoarele utilitati:

- Alimentarea cu apa: Cladirile aflate pe amplasament sunt deja racordate la reseaua de apa si canalizare, existand inclusiv hidranti.
- Alimentarea cu energie electrica: In conformitate cu avizul obtinut de la Distributie Oltenia nr. 14351/29.11.2024, amplasamentul este deja racordat la LEA20KV Pitesti Sud-PA Prundu.
- Alimentare cu gaze naturale: In conformitate cu avizul obtinut de la DistriGaz Sud Retele nr. 61151/320345397/12.11.2024, exista pe Strada DN65B conducta GN PE 180 RP si conducta GN PE 355 MP si pe Bulevardul Petrochimistilor exista conducta GN OL 20 MP subterana.

- Telefonie: In conformitate cu avizul obtinut de la Orange Romania Communication exista pe strada DN65B, exista traseul subteran OROC si traseul aerian OROC.

In urma obtinerii avizelor de utilitati se vor putea determina posibilitatile de conectare la utilitatile existente in zona. Avand in vedere faptul ca in zona exista imobile edificate (inclusiv in zona de studiu PUZ), zona prezinta retele de utilitati.

3.7. Protectia mediului

Construciile proiectate nu prezinta nici un fel de elemente functionale sau de alta natura care ar putea prejudicia mediul natural si construit existent. Iar in ceea ce priveste poluarea fonica, a aerului sau chiar a solului se vor lua masuri care sa stopeze cat mai mult toate cele trei tipuri prezate.

Singurul impact pe termen lung pe care il poate avea acest proiect in zona este traficul suplimentar care se va crea, dar acesta poate fi sustinut de reseaua de drumuri existenta.

Colectarea gunoii menajere se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate si preluate de firme specializate in baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

3.8. Obiective de utilitate publica

Propunerile sunt in concordanta cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, necesare pentru a se adapta contextului actual si totodata nevoilor beneficiarilor.

Este important ca noua zona functionala sa dispuna de echipamentele necesare pentru o buna functionare si asigurarea tuturor necesitatilor viitorilor beneficiari.

In prezent, imobilele sunt proprietate particulara a domnului ASSETACTIVE INVEST S.R.L., iar obiectivul propus este oportun, datorita faptului ca este reprezentat de zona institutii si servicii.

Realizarea investitiei propuse va avea cateva consecinte benefice, din punct de vedere economic, dar si din punct de vedere social;

- cresterea patrimoniului edilitar-gospodaresc al zonei prin aparitia de imobile si amenajari noi.
- aparitia unor investitii, care contribuie in ceea ce priveste nivelul de trai, cat si pentru incurajarea de investitii noi in Municipiul Pitesti.

Planul Urbanistic Zonal va lista obiectivele de utilitate publica din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic - proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietate asupra bunurilor imobile din zona, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publica;
- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice;

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea planului urbanistic zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Prezentul plan urbanistic zonal are in vedere ca obiectivul ce urmeaza a fi construit sa se integreze alaturi cladirile existente in zona si de asemenea, una dintre prioritatile

sale o reprezinta dezvoltarea urbanistica durabila si armonioasa, dar si bransarea la toate retelele edilitare necesare.

Prin implementarea reglementarilor stabilite prin PUZ se vor crea premisele unei dezvoltari urbane durabile.

COSTURI AFERENTE INVESTITIEI

Costurile aferente investitiei si retelelor necesare vor fi suportate in intregime de investitor.

Investitorul va suporta urmatoarele costuri:

- costurile legate de lucrarile de cadastru si miscarea terenurilor.
- costurile legate de avizare PUZ si a studiilor premergatoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea si edificarea viitoarelor constructii.
- costurile legate de extindere si bransamente.
- costurile amenajarii parcajelor, circulatiilor auto si pietonale, costurile racordurilor auto/pietonale nou propuse.

NORME DE TRAFIC

Se va respecta HGR 525/1996, pentru amenajarea locurilor de parcare necesare in corelare cu activitatea de la nivelul fiecarei constructii in parte.

Conformarea circulatiilor va fi realizata conform prescriptiilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului PUG al municipiului Pitesti. Morfologia sistemului de circulatii interioare zonei reglementate se va stabili in faza de proiectare PT-DDE.

Conform REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM se vor asigura:

- pentru toate categoriile de constructii si amenajari autorizate in baza prezentului PUZ se vor asigura accese carosabile de legatura cu reseaua de circulatie majora si cu mijloacele de transport in comun.

- se va propune modernizarea profilelor stradale a drumului existent, in zona studiata conform plansei Reglementari Urbanistice si a profilelor stradale minime propuse, reprezentate pe plansa U03-REGLEMENTARI URBANISTICE;

- se vor asigura accese carosabile pentru evacuari in caz de urgenta;

- pentru toate categoriile de constructii (locuire, spatiu comercial, servicii, activitati liberale, alimentatie publica) se vor asigura parcare in conformitate cu Anexa nr. 5 a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism si prevederile normativului P132-93, in functie de destinatia fiecarei constructii;

- **PRIORITATI DE INTERVENTIE**

- Rezolvarea circulatiei carosabile ;
- Ocuparea rationala a terenului in contextul cadrului construit ;
- Echiparea edilitara completa, proiectarea unitara si coordonata a retelelor;
- Aspectul arhitectural artistic;
- Respectarea regulamentului local de urbanism.

INTOCMIT

Arh. BOGDAN GEORGESCU

