

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII, EDUCAȚIE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

MUNICIPIUL PITEȘTI, Str. C. DOBROGEANU GHEREA Nr.1, JUD. ARGEȘ

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL - CARTIER LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII, EDUCAȚIE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
AMPLASAMENT:	MUNICIPIUL PITEȘTI, Str. C. DOBROGEANU GHEREA Nr.1, JUDEȚUL ARGEȘ
BENEFICIAR:	PROPRIETAR TEREN: GREEN SPACE PROPERTIES SRL B-dul. Theodor Pallady 51 Bl. CENTRUL DE CALCUL Et. D CAM. 1, Sectorul 3, București, CUI 41209145, Nr. Reg. Com. J2019007262407 INVESTITOR: BOLD INTERNATIONAL SRL Str. Nicolae G. Caranfil 61 C Bl. C1 Et. 3 Ap. 2, Sectorul 1, București, CUI 50331043, Nr. Reg. Com. J2024013261409
PROIECTANT URBANISM	AXA PROSPECT SRL
DATA ELABORĂRII:	august 2025 - martie 2026
NUMĂR PROIECT/FAZA:	P510 / PLAN URBANISTIC ZONAL

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM:

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea societății comerciale **BOLD INTERNATIONAL SRL**, în vederea elaborării PUZ-ului pentru investiția denumită generic

**“CARTIER LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII, EDUCAȚIE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE”**

Datele necesare întocmirii documentației au fost prelucrate din TEMA DE PROIECTARE furnizată de investitor. Se vor realiza de asemenea și circulațiile în interiorul lotului și utilitățile urbane necesare.

PREVEDERI ANTERIOARE ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE:

Conform PUG MUNICIPIUL PITEȘTI, aprobat prin HCL nr.113/1999, amplasamentul studiat face parte din **UTR29**.

Conform **Plan Urbanistic General** al Municipiului Pitești, aprobat prin HCL nr.113/1999, cu termen de valabilitate prelungit, zona studiată face parte din **UTR25 – ZI I25a – ZONA UNITĂȚI DE INDUSTRIALE**. În partea de NNE zona studiată se învecinează cu **CcF25a – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ** și **CrR25b – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ** – propusă.

Conform **PUZ aprobat HCL 148 26/03/2008 - AMENAJARE ZONA COMERCIALA ȘI PRESTĂRI SERVICII - ROLAST PITEȘTI**, suprafața studiată se află în subzona **IS** – subzona instituții, servicii, spații comerciale, afectat parțial de subzona **Psv** – parcaje, spații verzi .

Pentru realizarea investiției, în conformitate cu cerințele din CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 607/17.07.2025, eliberat de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PITEȘTI, este necesar a fi stabilite NOI REGULI de RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ.

Conform CU menționat se solicită întocmirea unui PLAN URBANISTIC ZONAL, iar în vederea aprobării acestuia a fost obținut AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 14 - 10.12.2025, precum și avizele și acordurile solicitate prin CU și AVIZUL DE OPORTUNITATE.

Terenul este amplasat în INTRAVILANUL MUNICIPIULUI PITEȘTI, JUDEȚUL ARGEȘ și are o suprafață de 83890 mp (8,4 ha).

1.3. SURSE DOCUMENTARE

LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

- STUDIU DE FEZABILITATE întocmit de investitor, pentru această investiție.
- Ridicare TOPOGRAFICA STEREO 70
- STUDIU GEOTEHNIC PRELIMINAR
- Planuri cadastrale AMPLASAMENT
- VIZITE pe TEREN

LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ:

Pentru elaborarea PUZ s-au întocmit o serie de studii suplimentare, precum:

- STUDIU DE TRAFIC
- SUPORT TOPOGRAFIC AVIZAT DE OCPI
- STUDIU DE ÎNSORIRE

Informațiile obținute în urma acestor studii au fost luate în considerare la elaborarea PUZ propus.

PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei:

Planul Urbanistic Zonal se elaborează în vederea realizării obiectivelor din care se compune investiția prin reglementarea regimului urbanistic al acesteia.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica detaliata a zonei spre a permite realizarea construcțiilor și dotărilor ce vor alcătui investiția precum și utilităților necesare funcționării acestora.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a tendinței și necesităților de dezvoltare la nivelul orașului și al zonei, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se tratează următoarele categorii de probleme:

- ORGANIZAREA ȘI EFICIENTIZAREA REȚELEI STRADALE
- ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A TERENULUI

- ORGANIZAREA URBANISTIC-ARHITECTURALĂ ÎN FUNCȚIE DE CARACTERISTICILE STRUCTURII URBANISTICE
- INDICI ȘI INDICATORI URBANISTICI (REGIM DE ALINIERE, REGIM DE ÎNĂLȚIME, POT, CUT, ETC.)
- DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII EDILITARE - PLAN PRE-COORDONATOR REȚELE
- STATUTUL JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR
- MASURI DE DELIMITARE PÂNĂ LA ELIMINAREA EFECTELOR UNOR RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE (DACĂ EXISTĂ)
- MASURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI, CA REZULTAT A PROGRAMELOR SPECIFICE
- REGLEMENTARI SPECIFICE DETALIATE - PERMISIUNI ȘI RESTRICȚII - INCLUSE ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

EVOLUȚIA ZONEI se caracterizează prin tendința eliminării marilor zone industriale aflate între zone cu cartiere de locuințe, făcându-se loc construirii de locuințe colective, dotări comerciale și de prestări servicii.

În urma PUZ aprobat cu HCL 148 26/03/2008 - AMENAJARE ZONA COMERCIALA ȘI PRESTĂRI SERVICII - ROLAST PITEȘTI, o parte din teritoriul reglementat de acesta a fost reconvertit funcțional de la funcțiunea originală industrială la funcțiunea actuală de COMERȚ – SERVICII. Actual zona reglementată în cadrul acestui plan se întinde pe aproximativ jumătate din zona reglementată de PUZ-ul anterior menționat, suprafață în care reconversia funcțională propusă în anul 2008 nu a fost implementată. Zona studiată în mare parte este liberă de construcții, păstrându-se câteva dintre construcțiile inițiale cu funcțiune industrială. Prin realizarea și aprobarea unui nou Plan Urbanistic Zonal se propune finalizarea intervenției demarate în 2008 cu adaptarea acesteia la cerințele actuale.

CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, relaționate cu evoluția localității

Dezvoltarea propusă cuprinde în afara locuirii colective și funcțiuni de comerț-servicii, educație, dotări pentru cultura și loisir. Avându-se în vedere atât necesitatea de noi locuințe cât și cea de noi

locuri de munca terenul pe care este propusa aceasta investiție satisface aceste cerințe beneficiind de următoarele avantaje:

- Teren majoritar liber de construcții cu o suprafață importantă, aflat adiacent unei cai principale de acces în oraș.
- Amplasat în vecinătatea unui Hypermarket, prin realizarea de spații destinate comerțului și serviciilor completează realizarea unui nou pol urban de interes și definitivează transformarea zonei din industrie în locuire / comerț servicii.
- Prin planul program al beneficiarului, vor fi create facilități pentru copii (fără a trebui să fie deplasați în alte zone), în cadrul ansamblului, prin realizarea de unei școli generale cu posibilitatea de a găzdui pe viitor și funcțiuni grădiniță / afterschool. Sunt propuse locuri de joacă / zone de sport și exerciții fizice.

Intervenția propusă va reda / reconverti o fosta zonă industrială și de depozitare aflată în interiorul orașului într-o zonă cu o funcțiune potrivită poziției acesteia.

2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Datorită proceselor macroeconomice și sociale există un deficit de forță de muncă la nivel de oraș ducând la o migrație a forței de muncă din zonele învecinate către MUNICIPIUL PITEȘTI. Acest fenomen generează pe lângă o cerere crescută de locuințe și necesitatea realizării concomitente de dotări de servicii, de educație, de sănătate.

Având în vedere condițiile economice și tendința de dezvoltare actuală - nevoia de forță de muncă atât în industrie cât și în servicii, utilizarea ineficientă a terenului în zonele de locuințe la nivel de municipiu (80% din suprafețele cu funcțiunea de locuire sunt utilizate de 20% din populație) necesită o construcție mai densă de locuințe colective acolo unde țesutul urban permite. Totodată orice dezvoltare majoră, nouă, trebuie să asigure funcțiunile necesare unui nivel ridicat al calității vieții.

La nivelul UAT Pitești sunt puține suprafețe libere de dimensiune majoră care să poată fi dezvoltate unitar și sustenabil socio-economic. Funcțiunile propuse au potențialul de a genera un pol urban de interes, aducând în zonă dotări de interes public. Realizarea acestor dotări îmbunătățește și facilitează semnificativ accesul populației din vecinătatea extinsă către servicii de calitate. Prin configurația propusă a spațiilor publice și dotările de recreere și sport, spațiile verzi amenajate zone exclusiv pietonale se va realiza un climat propice din punct de vedere social și psihologic, aducând un plus calității vieții în zonă.

Prin realizarea de noi cai de comunicație (străzi, trotuare și alei pietonale, piste de biciclete) care sa deservească atât noile funcțiuni cat și o arie extinsa de țesut urban existent sunt generate noi oportunități din punct de vedere economic și social.

2.3. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

POZIȚIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul reglementat are o suprafață de 83890 mp (8,4 ha) și este situat în INTRAVILANUL MUNICIPIULUI PITEȘTI.

Din punct de vedere al vecinătăților, terenul este delimitat de:

VECINĂTATE LA NNE	ZONA Căi Ferate - LINIE CF 906 PITEȘTI – CURTEA DE ARGHEȘ
VECINĂTATE LA SEE	MUNICIPIUL PITEȘTI - DOMENIUL PUBLIC - Strada Constantin Dobrogeanu Gherea
VECINĂTATE LA SSV	MUNICIPIUL PITEȘTI - DOMENIUL PUBLIC - Bulevardul Nicolae Bălcescu
VECINĂTATE LA NVW	NC 92686; NC 92685 – Hypermarket AUCHAN

SUPRAFAȚA TERENULUI este compusă după cum urmează:

NUMĂR CADASTRAL	SUPRAFAȚĂ (mp)
NC 92677	1480,43
NC 92678	386,58
NC 92679	14913,52
NC 92690	1838,09
NC 92691	50817,22
NC 92692	13774,09
NC 92693	680,2
TOTAL	83890,13 mp

Prin prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL, vor fi reglementate condițiile de constructibilitate împreună cu zonele necesar a fi studiate pentru realizarea lucrărilor și amenajărilor de interes public (utilitate publică) asociate realizării obiectivelor propuse.

după obținerea AUTORIZAȚIILOR DE DESFIINȚARE / CONSTRUIRE, se vor desfășura activități de desființare/construire pentru întreaga investiție.

Vor trebui rezolvate utilitățile corespunzătoare acestor activități, va trebui executată împrejmuirea și efectuată organizarea de șantier cu accesele și parcajele necesare.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL ce pot interveni în modul de organizare urbanistica: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

CONDIȚII GEOTEHNICE, RELIEF, CLIMA - sunt detaliate în STUDIUL GEOTEHNIC

În prezentul sunt prezentate câteva date generale.

DIN PUNCT DE VEDERE GEOMORFOLOGIC (Figura 2), amplasamentul se situează în extremitatea estică a MUNICIPIULUI PITEȘTI, în zona de lunca a RÂULUI ARGES.



Figura 2: Morfologia amplasamentului investigat

DIN PUNCT DE VEDERE GEOLOGIC (Figura 3), relieful MUNICIPIULUI PITEȘTI se încadrează în două subunități morfostructurale: PIEMONTUL GETIC - subunitate deluroasă, de orogen și CÂMPIA ROMÂNĂ - subunitate de platformă.

Orașul se află situat pe linia de contact dintre subunitățile reprezentate de PIEMONTUL COTMEANA (V și NV), DEALURILE ARGESULUI (N – NE), PIEMONTUL CÂNDEȘTI (E – SE), la acestea adăugându-se și sectorul de tranziție dintre PIEMONTUL GETIC (N) și CÂMPIA ROMÂNĂ (S), în sud teritoriile fiind integrate CÂMPIEI PITEȘTIILOR care aparține CÂMPIEI ROMANE.

Aceasta reprezintă o câmpie de acumulare fluvio – lacustră cuaternară, având ca fundament PLATFORMA NORDICĂ (PLATFORMA VALAHA). Câmpia propriu-zisă a PITEȘTIULUI corespunde

celor trei terase ale ARGEȘULUI săpate de acesta într-un con de dejecție. Depozitele sedimentare ale acestei câmpii cuprind „PIETRIȘURI DE PITEȘTI”, nisipuri, argile, depozite loessoide.

De asemenea, o influență în definitivarea reliefului actual al PITEȘTIULUI o are cea mai recentă etapă a evoluției paleografice reprezentată de cuaternar (pleistocen, holocen).

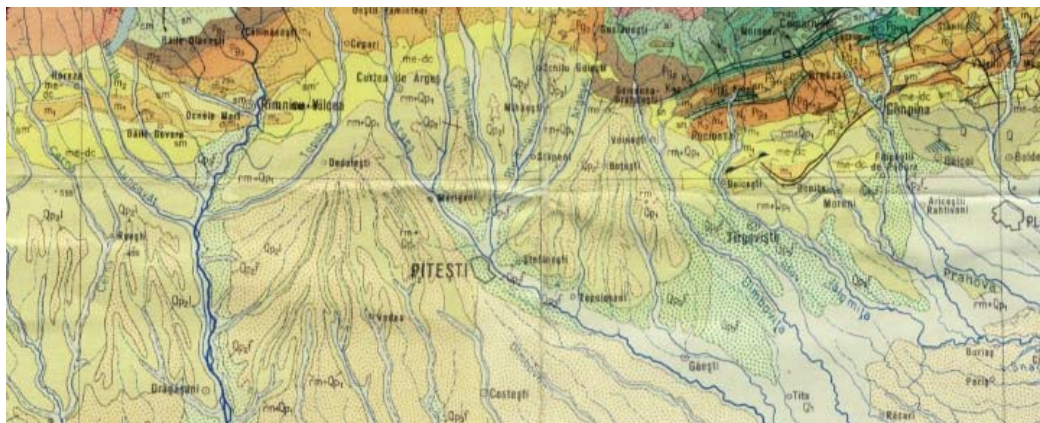


Figura 3: Geologia amplasamentului investigat

Clima împrejurimilor orașului este temperat-continentală determinată de advecția aerului maritim continental din vest și a celui continental din nord și est ce favorizează și instalarea unor ierni blânde. Așezarea între dealurile piemontane înalte, pe terasele ARGEȘULUI influențează climatul, MUNICIPIULUI PITEȘTI având un topoclimat de vale cu predominarea tipului cald, moderat.

EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este semnalată prezenta unor fenomene meteo sau de altă natură specială în zona. Nu există riscuri legate de alunecările de teren sau de inundații.

2.5. CIRCULAȚIA

Bulevardul Nicolae Bălcescu, strada de categoria a II-a, reprezintă una din arterele cele mai importante ale Municipiului Pitești, realizând comunicarea rutieră pe axul longitudinal al acestuia cu un ridicat nivel de trafic. B-dul Nicolae Bălcescu conform PMUD susține unul din fluxurile majore de circulație rutieră ale orașului și este primul pe lista cu disfuncționalități de capacitate de circulație.

Str. Constantin Dobrogeanu Gherea, strada de categoria a II-a, asigură accesul și circulația rutieră pentru zona industrială de dincolo de calea ferată (Alprom) cât și accesul auto și de aprovizionare pentru zona comercială. Accesul de aprovizionare pentru zona comercială traversează zona actualului studiu utilizând o veche cale de acces moștenită de la fosta platformă industrială, actual impropriu regimului de utilizare.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată cuprinde parțial un număr mic de construcții cu funcțiune industrială. În urma conversiei zonei după aprobarea PUZ în anul 2008 au fost desființate în proporție de 85% construcțiile industriale. Aproximativ jumătate din aria reglementată în 2008 a fost redezvoltată cu funcțiunea nouă de comerț-servicii. Partea de teren aferentă actualului PUZ nu a fost dezvoltată în acea etapă, rămânând în mare parte neutilizată. În afară de construcțiile industriale rămase, pe teren exista o construcție cu caracter temporar de alimentație publică (tip cort).

RELAȚIONĂRI INTRE FUNCȚIUNI

Se propune reglementarea unei ZONE MIXTE, de tip SUBCENTRAL cu funcțiunea dominantă de LOCUIRE COLECTIVĂ. Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale, în lungul principalelor artere de penetrație în oraș sau în ariile cuprinse în vecinătatea acestora. Ca fond construit, zona mixtă este formată în mare parte din clădiri colective de locuit medii și înalte, majoritar cu parter comercial, în contrast cu o zonă de locuit (L), în care acest lucru este limitat. Totodată permite cu ușurință și fără conflict amplasarea de funcțiuni și dotări de educație, servicii, timp liber, sănătate etc.

GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În prezent pe terenul studiat sunt construcții cu caracter industrial și conexe acestuia cu o suprafață construită de aproximativ 7600 mp, reprezentând un POT de 9,0 %.

Aceste construcții au un regim de înălțime majoritar PARTER ÎNALT, cu excepția fostului pavilion administrativ ROLAST cu un regim de P+4E.

ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Construcțiile care constituie fondul construit în prezent sunt construcții fără valoare de patrimoniu, cu aspect divers, majoritar aflate într-o stare medie de degradare.

După aprobarea PUZ pentru toate acestea se vor face documentații în vederea desființării în funcție de necesitățile etapelor de implementare a investiției.

ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI

Proiectul propune realizarea unei zone funcționale de interes public, cu caracter funcțional mixt (predominant locuire colectivă) care să asigure dotările necesare îmbunătățirii unui pol de interes urban existent (zona comercială vecină) care să deservească atât noii locuitori cât și pe cei din

proximitate. Este propusa realizarea de noi cai de comunicație și infrastructura aferenta acestora din fonduri private și asigurarea de noi dotări de interes public care vor deservii o zona extinsa. În afara de servicii, alimentație publica și comerț, ansamblul va cuprinde și dotări de învățământ (scoală generala, grădiniță, after-school) și dotări de sănătate în regim ambulatoriu (cabinete medicale).

ASIGURAREA CU SPATII VERZI

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% DIN SUPRAFAȚA TERENULUI. Peste spatiile aferente parcajelor supraetajate aflate în afara amprentei blocurilor de locuințe vor fi amenajate spatii comune de odihna sau activități în aer liber accesibile locuitorilor blocurilor adiacente și vor fi amenajate ca terase circulabile / terase verzi în sistem intensiv (inclusiv arbuști de talie mica).

Planul cuprinde realizarea unui parc public în zona mediana a ansamblului. Deasemenea pe latura de NNE în vecinătatea caili ferate se va realiza o zona verde plantata dens cu vegetație înaltă, medie și mica cu rol de perdea de protecție.

Suprafețele la sol destinate parcării autoturismelor vor fi tratate cu inserții de spatii verzi astfel încât sa fie eliminat efectul de insula de căldură. Grupările de câte patru locuri de parcare supraterane vor fi separate de minim un arbore de talie înaltă sau se vor alipi unui spațiu verde plantat cu arbori, astfel încât să se asigure umbrirea acestora

Toate spatiile adiacente noilor cai de circulație auto sau celor exclusiv pietonale, scuarurilor, zonelor verzi amenajate, locurilor de joaca vor avea caracter public.

Propunerile din PUZ au în vedere spatii verzi plantate în suprafață minima de 20% din suprafața totala.

PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI

Analiza situației existente indică faptul că, în afara limitărilor de capacitate ale rețelei stradale actuale, care prezintă deja indici de saturație la orele de vârf, nu au fost identificate alte disfuncționalități majore la nivelul zonei de studiu; în acest sens, proiectul propune măsuri de optimizare a infrastructurii rutiere și de diversificare a modalităților de transport pentru a compensa deficiențele identificate.

2.7. ECHIPARE EDILITARA

STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI

Zona studiata beneficiază de toate rețelele edilitare necesare. Sunt prezente rețele de canalizare, alimentare cu apa, gaze, energie electrica și telecomunicație. Pe amplasament sunt existente racorduri

la rețele care vor fi, după caz, modernizate, extinse, reamplasate sau anulate în urma realizării de noi racorduri și dotări tehnico-edilitare.

- Rețeaua de gaze - existența în incinta, de medie presiune, asigură 2,0 – 2,2 bar. cu un debit de 3.000 mc/h.
- Alimentare cu apă – existența în incintă, asigură necesarul prin două branșamente cu $D = 324$ mm.
- Rețeaua de alimentare cu energie electrică asigură o putere instalată de 10 MW.

Cheltuielile de extindere sau mărire a capacității rețelelor de utilități necesare investiției vor fi asigurate de către beneficiar/investitor.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

RELAȚIA CADRU NATURAL- CADRU CONSTRUIT

În general, majoritatea proiectelor de investiții pot fi asociate cu riscuri de mediu, iar prevenirea și reducerea efectelor adverse se poate realiza doar prin evaluarea acestora pe parcursul tuturor etapelor vizând implementarea proiectelor (proiectare, construcție, funcționare).

Amplasamentul este situat într-o zonă relativ plată (fără diferențe de nivel evidente) fosta platforma industrială, ceea ce elimină practic riscul de alunecări de teren sau de inundații. Analiza FACTORILOR DE RISC NATURAL nu înregistrează efecte, zona nu este expusă factorilor de risc.

MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONA

Nu sunt identificate riscuri generate de căile de comunicații și nici de rețelele sau dotările tehnico-edilitare prezente în zona.

EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECȚIE

Amplasamentul este reprezentat de o zonă industrială de dată recentă (edificate după cel de al doilea război mondial) astfel ca pe amplasament nu este identificată prezenta unor edificii de patrimoniu care necesită protecție.

EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC- DUPĂ CAZ

Zona nu prezintă potențial de interes turistic.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Analizând situația existentă, DIREȚIA ARHITECT ȘEF din cadrul PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI PITEȘTI a emis AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 14 – 10.12.2025.

Sunt necesare noi reguli de construire pentru reconversia funcțională a terenului. Noile reguli pot fi stabilite printr-un plan urbanistic zonal ce va stabili reglementari cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, accese carosabile și pietonale, înălțimea maxima admisa, coeficientul de utilizare al terenului, procentul de ocupare al terenului, retragerile clădirilor fata de aliniament și distantele fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materiale.

Prin reglementarea propusă funcțiunilor și realizarea obiectivelor de modernizare, planul răspunde unor nevoi reale și actuale ale populației din proximitate și nu numai, contribuind la creșterea calității vieții pentru locuitorii zonei.

Populația va fi informată și consultată în conformitate cu cerințele legale în vigoare, iar observațiile pertinente ale publicului vor incluse în varianta planului propusa aprobării. Consultarea populației este făcută în conformitate cu legislația în vigoare.

Întreaga procedură de informare a populației atât la nivelul PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI PITEȘTI, cât și pentru obținerea AVIZULUI APM Argeș va sta la baza aprobării PUZ.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Sinteza studiilor de fundamentare confirmă viabilitatea proiectului, demonstrând prin studiul de oportunitate necesitatea integrării funcțiunii educaționale și comerciale ca motor de dezvoltare locală.

Studiul geotehnic preliminar validează pretabilitatea terenului pentru regimul de construire propus; totodată, ridicarea topografică asigură precizia amplasării căilor de comunicație rutieră, acceselor și rețelelor tehnico-edilitare

Reglementările propuse prin prezentul PUZ sunt fundamentate tehnic pe analizele de specialitate care certifică asigurarea confortului bioclimatic (însorire), precizia limitelor cadastrale și absorbția eficientă a traficului generat, încadrându-se în indicatorii de dezvoltare durabilă solicitați prin Avizul de Oportunitate.

3.2. PREVEDERI ALE PUG / PUZ

Conform PUG MUNICIPIUL PITEȘTI, aprobat prin HCL nr.113/1999, amplasamentul studiat face parte din UTR29.

Conform **Plan Urbanistic General** al Municipiului Pitești, aprobat prin HCL nr.113/1999, cu termen de valabilitate prelungit, zona studiată face parte din **UTR25 – ZI I25a – ZONA UNITĂȚI DE INDUSTRIALE**. În partea de NNE zona studiată se învecinează cu **CcF25a – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ** și **CrR25b – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ** – propusă.

Conform **PUZ aprobat HCL 148 26/03/2008 - AMENAJARE ZONA COMERCIALA ȘI PRESTĂRI SERVICII - ROLAST PITEȘTI**, suprafața studiată se afla în subzona **IS** – subzona instituții, servicii, spații comerciale, afectat parțial de subzona **Psv** – parcaje, spații verzi, fiind stabiliți indicatori maximi după cum urmează:

	POT	CUT
Subzona LIS POT locuințe	max. 45%	CUT zona locuințe max. 7,20
POT mixt (locuințe + spații cu alte funcțiuni)	max. 65%	CUT zone mixte (locuințe + spații cu alte funcțiuni) max. 10,40
Subzona IS POT	max. 65%	CUT volumetric Max. 19,50
Subzona DI POT mixt	max. 60%	CUT volumetric max. 12,00

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu este cazul de valorificare a cadrului natural existent.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare și garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări etc.).

Este propusă realizarea unei intersecții cu giraj (sens giratoriu) care să deservească comunicarea rutieră fluentă cu centrul comercial și cartierul propus, și accesul către Str. Lăbușești (apoi str. Balotești), eliminând pe B-dul Nicolae Bălcescu relația actuală conflictuală de stânga; momentan dinspre centru pentru a accede pe Str. Lăbușești traficul traversează două benzi de sens opus.

Deasemenea este propusă regularizarea / modernizarea Str. Constantin Dobrogeanu Ghinea și realizarea în partea dinspre traversarea la nivel cu CF a unei amenajări pentru un terminal de transport în comun Cap linie Alprom. Terminalul de transport în comun deservește 4 linii de autobuz:

LINIA 5	TRIVALE - ALPROM
LINIA 7	GHEORGHE DOJA - ALPROM
LINIA 13	RĂZBOIENI - ALPROM
LINIA M14 (METROPOLITANĂ)	PITEȘTI (ALPROM) – BASCOV (PRISLOPU MIC)
Zona aferenta acestui PUZ este deservită suplimentar de liniile ce parcurg B-dul Nicolae Bălcescu:	
LINIA 2	ARPECHIM - BASCOV
LINIA M11 (METROPOLITANĂ)	BASCOV (SCHIAU) - PITEȘTI (AUTOGARA NORD)

Accesul carosabil pentru vehiculele de intervenție ale serviciilor de urgență nu va fi limitat, fiind prevazute căi de acces ocazional carosabile conformate astfel încât să permită fără dificultăți intervenția în caz de necesitate a autospecialelor de pompieri (lățime carosabila, raze de viraj, spatii de întoarcere și calare).

Pentru realizarea circulației auto în cadrul zonei studiate va fi realizata o strada perimetrala, de folosință locală, care va fi conectată în intersecția cu girație propusă pe B-dul Nicolae Bălcescu în dreptul Str. Lăbușești, va conecta parcare a acestuia, zona de servicii/aprovizionare și va finaliza traseul paralel cu CF pana în Str. Constantin Dobrogeanu Gherea în zona terminalului de transport în comun.. Aceasta va deservi atât dezvoltarea propusa cat și centrul comercial existent. Accesul autovehiculelor de aprovizionare cu masa autorizata de peste 3,5t va fi permis exclusiv pe tronsonul de strada paralel cu CF dinspre Str. Constantin Dobrogeanu Gherea.

ACCESSE CAROSABILE, PARCAJE

În vederea asigurării unui nivel înalt de confort pentru locuitori și vizitatori locurile de parcare vor fi dispuse majoritar subteran în cadrul viitoarelor clădiri, după caz, la nivelul demisolului/subsolului. Zonele de parcare subterană aflate în afara perimetrului construcțiilor de locuințe, comerț-servicii, educație ș.a.m.d vor fi tratate la nivelul superior ca o dală urbană conectată cu restul spațiilor publice și accesibilă facil. Pentru a realiza o zonă urbană ce favorizează pietonii și bicicliștii căile de circulație rutieră ce deserveșc zona sunt amplasate perimetral și alimentează accesul în zonele de parcare subterana sau supraterană (etajată), evitând astfel traversarea carosabilă a dalei urbane, aspect care ar genera disconfort suplimentar pentru dotările amplasate în cadrul ansamblului (școală, alimentație publică, comerț-servicii, parc public).

Pentru creșterea confortului utilizatorilor locurile de parcare la nivelul solului vor fi limitate la maxim 10% din totalul necesar. Pentru amplasarea a minim 90% din numărul necesar de locuri de parcare la nivelul subsolului/subsolurilor și a demisolului este necesara o suprafață construită suplimentară în

afara clădirilor principale, care va fi tratată ca dală urbană, cu acces pietonal facil, cu amenajări de mobilier urban, locuri de joacă, sport, activități sociale în aer liber, spații verzi amenajate (terasa verde și curți de lumină).

Pe terenul aflat în proprietate se vor realiza locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități amplasate judicios pentru a deservi cât mai facil utilizatorii.

Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat în strictă conformitate cu prevederile HCL nr.428/2007. În funcție de cerințele reale ale funcțiilor clădirilor numărul de locuri va fi suplimentat.

CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORUL PRIVAT

Lucrările de infrastructură edilitară și de cai de comunicație (străzi, terminal autobuz, piste biciclete) vor fi exclusiv realizate pe cheltuiala investitorului, urmând, după caz, a fi cedate către domeniul public la finalizarea lucrărilor.

Proiectul propus este o investiție 100% privată.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Perimetrul reglementat constituie o singură unitate funcțională:

M (LCI+IS)	ZONA MIXTA LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII, EDUCAȚIE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
-------------------	--

Se propune reglementarea unei ZONE MIXTE, de tip SUBCENTRAL cu funcțiunea dominantă de LOCUIRE COLECTIVĂ. Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale, în lungul principalelor artere de penetrație în oraș sau în ariile cuprinse în vecinătatea acestora. Ca fond construit, zona mixtă este formată în mare parte din clădiri colective de locuit medii și înalte, cu sau fără parter comercial, permițând conversia locuințelor în alte funcțiuni, în contrast cu o zonă de locuit (L), în care acest lucru este limitat. Totodată permite cu ușurință și fără conflict amplasarea de funcțiuni și dotări de educație, servicii, timp liber, sănătate etc.

BILANȚ TERITORIAL

	EXISTENT		
	ha	mp	%
SUPRAFAȚĂ STUDIATA – TOTAL	8,39 ha	83 890	100,00%
SUPRAFAȚĂ REGLEMENTATA / PARCELE CE AU GENERAT PUZ	8,39 ha	83 890	100,00%
INTRAVILAN	8,39 ha	83 890	100,00 %
EXTRAVILAN			0,00%

CATEGORII DE FOLOSINȚĂ	EXISTENT		
CURȚI CONSTRUCȚII	8,39 ha	83 890	100,00%

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ		EXISTENT		
I 25a	CONFORM PUG 1999 – UTR 25	mp		%
	I 25a ZONA DE UNITĂȚI INDUSTRIALE PARȚIAL CcR 25 b ZONA CAI DE COMUNICAȚIE RUTIERA PROPUSE	83890 mp		100,00 %
IS Psv	CONFORM PUZ APROBAT HCL 148 / 26.03.2008	POT MAXIM	CUT MAXIM	REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME
	ISa SUBZONA INSTITUȚII, SERVICII, SPATII COMERCIALE PSva SUBZONA PARCAJE / SPATII VERZI	65%	4,00	P+2/3E H _{max} 25m

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ		PROPUS	
M (LCI+IS)	ZONA MIXTA LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII, EDUCAȚIE, ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	83890 mp	100,00%
		mp	
	CCR SUBZONA CAI DE COMUNICAȚIE RUTIERA , PIETONALA ȘI AMENAJĂRI AFERENTE (PROPUS PARCELA)	4459 mp	5,32%
	SV SUBZONA SPATII PLANTATE, PARCURI AGREMENT ȘI SPORT (PROPUS PARCELA)	17386 mp	20,72%
TOTAL SUPRAFAȚĂ REGLEMENTATA		83890 mp	

		MINIM	MAXIM
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI	POT	40 %	60 %
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI	CUT	1,50	4,00
		MAXIM	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	Ph+14E	H_{MAXIM} = 54 m	

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ALIMENTAREA CU APĂ

ALIMENTAREA CU APĂ va fi asigurată din rețeaua existentă în zonă/incintă, prin racorduri specifice. Volumul de apă va fi contorizat cu ajutorul aparatelor de măsurare a consumului (apometre). După definitivarea procedurii de PUZ și demararea celei de construire, se vor elabora proiectele specifice racordării.

Pentru rezerva de apă în caz de incendiu pot fi utilizate atât rezervoare supraterane cât și subterane. În cazul rezervoarelor supraterane, acestea vor fi pe cât posibil integrate și tratate la același nivel arhitectural și de finisaj ca și clădirile pentru alte funcțiuni.

Calculul se bazează pe indici de consum mediu zilnic, conform SR 1343-1 : 2006. Estimarea acoperă atât consumul locatarilor, cât și pe cel al angajaților și clienților din zona comercială.

Considerăm o medie de 2,5 persoane per apartament, rezultând o populație de aproximativ 6.250 de locuitori. Consumul specific mediu (q_s) este de aproximativ 150 litri/om/zi (include apă potabilă, igienă și puțină risipă).

$$\text{Debit Zilnic Mediu } (Q_{zi_med}): 6.250 \text{ loc.} \times 150 \text{ l/zi} = 937.500 \text{ l/zi} \approx \mathbf{938 \text{ m}^3/\text{zi}}$$

Consumul estimat pentru celelalte funcțiuni este de cca. 5 litri/mp/zi.

$$\text{Debit Zilnic Mediu } (Q_{zi_med}): 20.000 \text{ mp} \times 5 \text{ l/mp/zi} = 100.000 \text{ l/zi} = \mathbf{100 \text{ m}^3/\text{zi}}$$

Debitul Zilnic Maxim (Q_{zi_max}) = Debit Zilnic Mediu (Q_{zi_med}) X K_p unde $K_p=1.25$ pentru zilele toride de vară.

	Valoare Estimată
Consum zilnic mediu	~1.038 m ³ /zi
Consum zilnic maxim (vârf)	~1.300 m ³ /zi
Consum orar de vârf	~85 - 100 m ³ /h

CANALIZARE - EVACUAREA APELOR UZATE ȘI PLUVIALE

Investiția propusă spre realizare poate fi racordată la colectorul public stradal, fiind evacuate apele uzate menajere și pluviale în sistem divizor.

După aprobarea PUZ-ului și demararea celei de construire, se vor urma pașii specifici racordării investiției la rețeaua publică de canalizare. după caz se vor elabora prealabil un studiu de extindere rețelelor existente și/sau de mărire a capacității acestora.

Debitul de apă uzată va fi aproximativ egal cu cel de apă potabilă (cca. 1.000 - 1.200 m³/zi)

APELE PLUVIALE de pe acoperișul clădirilor sunt colectate printr-un sistem de conducte în sistem gravitațional.

APELE PLUVIALE captate de pe platformele carosabile exterioare se vor colecta în rețeaua de canalizare pluvială, prin geigere și vor fi trecute, înainte, prin separatoare de nisip și hidrocarburi.

Estimarea Debitului de Vârf ($Q_{pluvial}$)

$$Q_{pluvial} = 0.85 \times 180 \text{ l/s/ha} \times 9 \text{ ha} \approx \mathbf{1.377 \text{ l/s}}$$

Pentru etapa de autorizare vor fi detaliate proiectele sistemelor de canalizare coordonate cu etapele respective de implementare a investiției. Vor fi prevazute, după caz, punctele de racordare, cămine, stații de pompare, bazine de retenție în funcție de necesități.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

În medie, pentru apartamente moderne cu dotări standard (fără încălzire electrică integrală, dar cu aer condiționat), se consideră o putere instalată de cca. 7-8 kW/apartament.

$$\text{Putere Instalată (P}_i\text{): } 2.500 \text{ ap.} \times 8 \text{ kW} = 20.000 \text{ kW}$$

Coeficient de simultaneitate (K_s): Pentru un număr atât de mare de consumatori, acesta scade semnificativ (aproximativ 0.15 - 0.20).

$$\text{Putere Absorbită estimată: } \sim 3.500 - 4.000 \text{ kW (4 MW)}$$

Spatiile comerciale sunt mari consumatoare de energie din cauza climatizării (HVAC), iluminatului intensiv și echipamentelor specifice. Se estimează, în medie, 100 - 150 W/mp.

$$\text{Putere Absorbită estimată: } 20.000 \text{ mp} \times 120 \text{ W/mp} = 2.400 \text{ kW (2.4 MW)}$$

Estimare Totală de Putere (P_{max})

Componentă	Putere Estimată (MW)
Rezidențial	~4.0 MW
Comercial	~2.4 MW
Servicii comune (Lifturi, iluminat stradal, pompe)	~0.6 MW
Stații de încărcare EV	~0.5 MW
TOTAL ESTIMAT	~7.5 MW

Alimentarea construcțiilor se va face din rețeaua de Medie Tensiune (20 kV) prin intermediul a 4-6 Posturi de Transformare (PT) de 1600-2000 kVA distribuite strategic și integrate în complex.

După aprobarea PUZ-ului și demararea celei de construire, se vor urma pașii specifici racordării investiției la rețea (aviz de amplasament, aviz tehnic de racordare, etc).

TELECOMUNICAȚII

Conectarea la rețelele de telecomunicații a noilor construcții se va face pe baza unui proiect de specialitate comandat unei firme specializate. Rețelele exterioare de date (fibra optică și cupru) vor fi amplasate în conducte subterane cu cămine de tragere și vizitare. Traseele de conducte vor fi suplimentate cu tuburi de rezerva pentru extinderi ulterioare.

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICĂ

INSTALAȚII TERMICE ȘI DE VENTILAȚIE

În loc de micro-centrale în fiecare apartament, vor fi utilizate **Centrale Termice de Bloc**. Acestea combină două surse de energie:

- **Sursa de Bază - Pompe de Căldură (Aer-Apă)** care funcționează 80-90% din an, acoperind necesarul de căldură în perioadele cu temperaturi exterioare moderate (peste -5°C) și prepararea apei calde menajere.
- **Sursa de Vârf - Cazane în Condensare pe Gaz.** Acestea intervin doar în zilele de ger extrem (când randamentul pompelor de căldură scade) sau în momentele de consum simultan masiv de apă caldă.

Strategia de asigurare a necesarului termic include:

- **Panouri Fotovoltaice:** Instalate pe acoperișurile blocurilor. Energia produsă este injectată în sistemul de alimentare al pompelor de căldură sau pentru iluminatul spațiilor comune/parcărilor.
- **Recuperarea de căldură:** se instalează sisteme de ventilație cu recuperare de căldură (clasa de eficiență ridicată), care reduc necesarul termic cu până la 75%.

ALIMENTARE CU GAZE

după aprobarea PUZ-ului și demararea fazelor de construire, se vor urma pașii specifici racordării investiției la rețea în concordantă cu avizele emise de către instituțiile specifice.

Estimarea consumului de gaze naturale se face pe baza echipamentelor de încălzire (cazane) dimensionate să poată acoperi necesarul în caz de ger extrem (ex: -15°C).

	Valoare Estimată
Necesar rezidențial	~10 MW termici (P_t)
Necesar alte funcțiuni	~2 MW termici (P_t)
Total Putere Termică instalată pe gaz	~12 MW

Într-o situație excepțională (avarie majoră la rețeaua electrică iarna), sistemul va funcționa exclusiv pe gaz, la putere maximă (12MW):

Consumul de gaz în momente de vârf (B_{\max}) ~1.250 m³/h.

Într-un an obișnuit, gazul va fi folosit pentru:

- Vârfuri de dimineață: Când toți locatarii folosesc apa caldă simultan.
- Zile de ger: Când temperatura scade sub -5°C sau -7°C .

În funcție de soluția tehnică și etapa de implementare a investiției vor fi proiectate și implementate, după caz, Post de Reglare-Măsurare (PRM) de Sector și rețeaua de conducte de medie/joasă presiune care să alimenteze centralele de bloc.

GESTIONAREA DEȘEURILOR

În etapa de demolare vor fi generate deșeuri în urma dezafectării/demolării construcțiilor existente. Pe baza datelor existente au fost estimate următoarele cantități de deșeuri din construcții.

Cod Deșeu	Nume Deșeu	Cantitate Estimată	Sursa principală în proiect
17 01 01	Beton	10.500 - 12.000 t	Elementele prefabricate ale halelor, planșeele și fundațiile pavilionului, platforme exterioare, fundații izolate. (Cel mai mare volum).
17 01 02	Cărămizi	350 - 500 t	Compartimentări interioare, zidării de închidere la pavilionul P+4E.
17 01 03	Țigle și materiale ceramice	20 - 30 t	Obiecte sanitare din grupurile sociale, eventuale plăcări ceramice (gresie/faianță) din pavilion.
17 02 01	Lemn	30 - 40 t	Tâmplărie veche, uși interioare, eventuale șarpante, paleți abandonaji
17 02 02	Sticlă	20 - 30 t	Ferestrele pavilionului (P+4E are suprafețe vitrate mari) și luminatoarele / geamurile halelor industriale.
17 02 03	Materiale plastice	40 - 70 t	Țevi PVC, izolații, tubulaturi, resturi de cabluri.
17 03 02	Asfalturi (fără gudron)	600 - 800 t	Decopertarea drumurilor de incintă și a parcărilor
17 04 07	Amestecuri metalice	400 - 600 t	Armătura recuperată din concasarea betonului (în general 2-4% din masa betonului), confecții metalice, țevi, calorifere, stâlpi.
17 05 03*	Pământ/pietre cu substanțe periculoase	10 - 15 t	Sol excavat de sub halele industriale (posibil contaminat istoric cu uleiuri, solvenți sau hidrocarburi la nivelul fundațiilor/canalelor tehnice).

Se preconizează să fie prezente în cantitate mică deșeuri având cod 17 05 03* - pământ și pietre cu conținut de substanțe periculoase.

Pentru stabilirea OBLIGAȚIILOR DE MEDIU la ÎNCETAREA ACTIVITĂȚII, vor fi făcute investigațiile necesare prin care să se evidențieze eventualele zone poluate și volumul de sol (pământ și pietre cu conținut de substanțe periculoase) posibil să fie prezent pe locație. În etapa de construcție a proiectului propus vor fi generate cantități relativ importante de deșeuri, în special în urma desfășurării lucrărilor de excavații. Prin modul de gestionare a deșeurilor se urmărește reducerea riscurilor pentru mediu și sănătatea populației, precum și limitarea cantităților de deșeuri eliminate final prin depozitare. Responsabilitatea în privința gestionării și eliminării deșeurilor va fi stabilită pentru contractorii lucrărilor de construcție în baza unui acord semnat. Implementarea unei modalități de gestionare eficiente și conforma a deșeurilor generate în etapa de construcție va avea în vedere:

- inventarul tipurilor și cantităților de deșeuri generate;
- evaluarea oportunităților de reducere a generării de deșeuri solide, în special a tipurilor de deșeuri periculoase sau toxice;

- colectarea separată și valorificarea prin operatori autorizați a materialelor cu potențial valorificabil;
- monitorizarea strictă a deșeurilor periculoase, depozitarea temporară a acestora în condiții de siguranță pe amplasament și predarea spre eliminare finală prin operatori locali autorizați;
- depozitarea temporară a tuturor deșeurilor pe amplasament, astfel încât să se reducă riscul poluării solului și a subsolului.

Va fi întocmit un **PLAN DE GESTIONARE A DEȘEURILOR** în faza de **PROIECT TEHNIC și DE DETALIU**, în care vor fi identificate deșeurile potențial generate, modul corespunzător de gestionare a acestora, oportunitățile de reutilizare și reciclare și metodele de eliminare. Toate deșeurile vor fi clasificate, colectate separat și inventariate, etichetate și depozitate corespunzător pentru a se asigura izolarea acestora în condiții de siguranță, transportul și dezvoltarea durabilă prin reutilizarea și reciclarea deșeurilor, dacă este posibilă. În incinta organizării de execuție a lucrărilor se vor amenaja zone speciale pentru depozitarea temporară a deșeurilor. Serviciile de preluare și valorificare/eliminare a deșeurilor de pe șantier, vor fi furnizate de operatori autorizați în baza unui contract de prestări servicii. Deșeurile potențial generate în etapa de construcție vor fi următoarele:

- sol vegetal și pământ de excavație excedentară;
- deșeuri metalice din construcție;
- deșeuri de sudură, roți de polizor;
- capete de conductă și dopuri;
- uleiuri uzate rezultate de la utilaje și echipamente;
- deșeuri de ambalaje; deșeuri menajere și asimilabil menajere.

Antreprenorul/Constructorii vor fi responsabili pentru îngrijirea și menținerea facilităților de șantier în buna stare de funcționare, iar la cererea **BENEFICIARULUI** vor executa prompt reparații și îmbunătățiri. Aceștia vor menține șantierul curat și vor avea grijă să nu existe ochiuri de apă stagnantă sau noroi.

Gestionarea deșeurilor în perioada de construcție va fi evaluată în cadrul evaluării impactului asupra mediului după elaborarea proiectului de execuție.

etapa de construcție a viitoarei investiții în urma organizării de șantier, a echipării edilitare și lucrărilor propriu-zise de construcție, vor rezulta următoarele tipuri de deșeuri:

- pământ rezultat din excavațiile efectuate în vederea turnării fundațiilor;
- ambalaje din lemn (paleți), hârtie și carton, plastic provenite de la ambalajele materialelor de construcții sau a echipamentelor care vor fi montate pe amplasament;

- resturi metalice de la structurile metalice care vor fi montate pe amplasament;
- deșeuri menajere de la personalul care va executa lucrările de construcție.

Aceste deșeuri se vor colecta separate și stoca temporar într-o zonă special amenajată în cadrul organizării de șantier, de unde vor fi preluate de contractori autorizați în vederea reciclării sau eliminării.

În etapa de folosire /utilizare a ansamblului vor rezulta următoarele deșeuri:

- deșeuri menajere și asimilabile acestora; Eliminarea prin contracte semnate cu firme autorizate pentru astfel de servicii.
- deșeuri din ambalaje. Eliminarea acestora se va face prin contracte semnate cu firme autorizate pentru astfel de servicii.

GOSPODĂRIE COMUNALĂ - în etapa de funcționare:

Deșeurile generate se vor depozita local în containere îngropate amplasate judicios, special amenajate pentru fiecare tip de deșeu. DEȘEURILE VOR FI PRELuate DE FIRME SPECIALIZATE.

Se va respecta legislația în vigoare privind deșeurile L211/2011, HG 856/2002, HG 621/2005.

după punerea în funcțiune a obiectivului va fi întocmit un PLAN DE GESTIONARE A DEȘEURILOR în care vor fi identificate deșeurile potențial generate, modul corespunzător de gestionare a acestora, oportunitățile de reutilizare și reciclare și metodele de eliminare.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE (EMISII, DEVERSĂRI)

Pentru diminuarea până la eliminare a surselor de poluare se recomandă un management corespunzător al lucrărilor de construcții care vizează:

- Utilizarea exclusivă de utilaje performante care se încadrează valorile de emisie admise conform legislației în vigoare,
- Monitorizarea emisiilor în atmosferă pe perioada de desfășurare a lucrărilor de construcții, dacă vor fi solicitate, și raportarea către APM Argeș a oricăror neconformități existente,
- Intervenție rapidă în cazul înregistrării unor eventuale depășiri ale limitelor maxime admise pentru eliminarea deficiențelor care le-ar fi putut genera,
- Asigurarea de materiale de intervenție și piese de schimb necesare pentru a facilita remedierea (intervenția) rapidă în cazul apariției unor deficiente de funcționare.

- Transportul materiilor prime și produselor finite va urma rutele ocolitoare ale zonei rezidențiale pentru evitarea disconfortului creat populației (zgomot, emisii de noxe în atmosfera),
- Personalul va dispune de echipamente de protecție corespunzătoare, în conformitate cu legislația în vigoare.

PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE

Zona nu este expusa riscurilor naturale.

EPURAREA ȘI PRE-EPURAREA APELOR UZATE

În perioada de construire se va urmări:

- Minimizarea consumului de apa și eliminarea risipei,
- Monitorizarea permanenta a consumului de apa,
- Elaborarea unui plan de prevenire și combatere a poluărilor accidentale, în conformitate cu legislația în vigoare.

În perioada de funcționare rezidenții vor avea asigurate racorduri la rețeaua de alimentare cu apa și canalizare, fiind direct interesați de menținerea consumului într-un nivel acceptabil (din punct de vedere personal-costuri directe)

DEPOZITAREA CONTROLATA A DEȘEURILOR

În perioada de constructive se va urmări:

- Deșeurile de ambalaje vor fi colectate diferențiat și separate pe tipuri de deșeuri pentru a putea fi valorificate corespunzător,
- Se vor încheia contracte cu firme autorizate pentru eliminarea finală și va fi urmărit traseul acestora pentru a avea o evidență clară asupra respectării sarcinilor asumate de acestea,
- Se va elabora un plan de management al deșeurilor și se vor face raportările în conformitate cu legislația în vigoare.

În perioada de operare vor fi încheiate contracte cu firme autorizate care furnizează serviciile de salubritate.

RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTARI DE ZONE VERZI

Prin implementarea PUZ se va recupera terenul afectat de fosta destinație industrială. Construcțiile și amenajările ce vor fi realizate în urma modificării destinației actuale vor asigura o recuperare și o reutilizare a suprafețelor de teren afectate de platforme și alte elemente ramase în urma desființării parțiale a construcțiilor industriale.

ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPATII VERZI

În conformitate cu reglementările funcționale propuse vor fi asigurate suprafețe de minim 20% (din suprafața aferentă zonei) ocupate de spații verzi organizate astfel:

- plantații de aliniament punctuale sau în benzi pe traseele carosabile (arbori de talie medie)
- perdea de protecție cu vegetație densă de-a lungul caili ferate (arbori, arbuști)
- pastile verzi cu suprafețe variabile
- plantații de arbori de talie medie și mare în zonele de parcuri la nivelul terenului organizate punctual sau în benzi – minim 1 arbore la 4 locuri de parcare
- Zona dedicată parc public

PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE

NU ESTE CAZUL - nu este consemnată existența unor bunuri de patrimoniu.

REFACEREA PEISAGISTICA ȘI REABILITAREA URBANA

Actualmente terenul are folosință industrială iar pe suprafața terenului (antropizat) nu sunt semnalate specii de plante sau animale protejate.

Pe amplasament nu este cunoscută existența unor vestigii arheologice, monumente istorice sau de arhitectură.

ELIMINAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR din domeniul cailor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Menționat anterior în capitolele 2.5 și 3.4, principala disfuncționalitate la nivelul cailor de comunicație la nivel de municipiu este depășirea capacității de circulație a Bulevardului Nicolae Bălcescu, strada de categoria a II-a. B-dul Nicolae Bălcescu conform PMUD susține unul din fluxurile majore de circulație rutieră ale orașului și este primul pe lista cu disfuncționalități de capacitate de circulație. Este propusă realizarea unei intersecții cu giraj (sens giratoriu) care să deservească comunicarea rutieră fluentă atât cu centrul comercial existent cât și cu și cartierul propus, rezolvând concomitent și accesul către Str. Lăbușești (apoi str. Balotești) prin eliminarea relației actual conflictuale de stânga, punct care reduce în mod constant fluxul de circulație în direcția nord la o singură bandă efectivă de circulație (prin staționarea auto ce așteaptă să vireze către str. Lăbușești).

Beneficiile obținute sunt multiple, respectiv:

- fluidizarea traficului rutier,
- segregarea circulațiilor auto de trafic greu și ușor,

- reducerea nivelului de zgomot și vibrații,
- îmbunătățirea calității aerului prin reducerea timpilor de așteptare sau circulație în coloana.

Nu sunt identificate disfuncționalități în ceea ce privește rețelele edilitare majore.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Proiectul propune realizarea unei zone funcționale de interes public, cu caracter funcțional mixt (predominant locuire colectivă) care să asigure dotările necesare îmbunătățirii unui pol de interes urban existent (zona comercială vecină) care să deservească atât noii locuitori cat și pe cei din proximitate. Prin realizarea de noi căi de comunicație și infrastructura aferentă acestora din fonduri private și asigurarea de noi dotări de interes public care vor deservii o zona extinsa

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Domeniu	Categoria de interes	DIMENSIUNI	DESCRIERE
INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII			
ÎNVĂȚĂMÂNT – SCOALĂ GENERALA	LOCAL	~ 2400 m ²	Școala generală (ciclul primar + gimnazial) capacitate estimată: între 500 și 650 de elevi
ÎNVĂȚĂMÂNT – GRĂDINIȚĂ	LOCAL	~ 400 m ²	Grădiniță operată în regim privat capacitate estimată: între 60 și 80 de copii
AFTER-SCHOOL	LOCAL	~ 200 m ²	capacitate estimată: între 30 și 50 de elevi
CABINETE MEDICALE	LOCAL	~ 400 m ²	Cabinete pentru medicina de familie, cabinete stomatologice etc.
GOSPODĂRIE COMUNALĂ			
PLATFORME COLECTARE DEȘEURI	LOCAL	~ 200 m ²	Platforme SUBTERANE pentru colectarea selectivă a deșeurilor
CĂI DE COMUNICAȚIE			
INTERSECȚIE CU GIRAȚIE	LOCAL	~ 1600 m ²	B-dul Nicolae Bălcescu - Str. Lăbușești – Centru comercial existent / Cartier propus
TERMINAL AUTOBUZ LINII 5, 7, 13, M14	LOCAL	~ 1000 m ²	Realizarea a 3 peroane, loc de întoarcere și două locuri de staționare pe Str. C-tin Dobrogeanu Gherea
AMENAJARE Str. C-tin Dobrogeanu Gherea	LOCAL	~ 320 m	Realizarea de spatii verzi in alternanta cu locuri de parcare cu trotuare protejate respectand principiile actuale de siguranta si mobilitate

4. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

- Se estimează ca implementarea PUZ propus, prin funcțiunile propuse, va avea un impact pozitiv asupra mediului și sănătății populației.
- PUZ-ul are caracter de reglementare specifica detaliata a zonei cu terenuri situate în intravilan spre a permite executarea construcțiilor care vor alcătui investiția precum și utilităților necesare funcționării acesteia.
- Deținătorii de rețele și-au exprimat acordul pentru PUZ, iar execuția lucrărilor nu face obiectul prezentei documentații.
- Deșeurile generate vor fi gestionate prin colectare diferențiată urmând a fi semnate contracte cu furnizori de servicii autorizați, la toate fazele - desființare/construire.
- Impactul generat de investiția propusa va fi unul pozitiv datorat în special de creșterea gradului de ocupare a forței de munca atât în perioada de desființare/construire cat și în perioada de funcționare și de asemenea, prin taxele și impozitele ce vor fi plătite către bugetul local. Indirect va crește cererea de servicii, ceea ce va genera, de asemenea, un impact pozitiv asupra calității vieții. Comunitatea locala va avea și avantajul unor contribuții semnificative la bugetul local.

După aprobarea PUZ va fi elaborat proiectul de execuție și declanșantă procedura de obținerea AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE. Amplasamentul va fi racordat la rețelele de utilități, alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale.

Respectarea prevederilor următoarelor acte normative este obligatorie:

- OUG nr.195/2005, privind protecția mediului aprobată cu modificări de
- Legea nr.265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. L 04/2011, privind calitatea aerului înconjurător.
- Legea nr. 211/2011, privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 24/2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților- Republicata, cu modificările și completările ulterioare.
- ORDIN nr. 994 din 9 august 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul MS 119 / 2014(nr. 536/1997)

5. ANEXE

Prezentul memoriu va fi însoțit de următoarele anexe:

ANEXA 1	STUDIU DE TRAFIC
ANEXA 2	STUDIU DE ÎNSORIRE
ANEXA 3	STUDIU GEOTEHNIC PRELIMINAR - PUZ
ANEXA 4	RIDICARE TOPOGRAFICĂ VIZATA OCPI ARGES TABEL DE COORDONATE STEREO 1970

ÎNTOCMIT,

arh. Flavian IVANCU

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII, EDUCAȚIE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

MUNICIPIUL PITEȘTI, Str. C. DOBROGEANU GHEREA Nr.1, JUD. ARGEȘ

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu **LEGEA nr. 350/2001** (actualizată prin OG 7/2026) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, **Ordinul MDRAP nr. 233/2016** privind metodologia de elaborare a documentațiilor de urbanism și **HG nr. 525/1996** privind Regulamentul General de Urbanism (RGU).

Alte acte normative specifice sau complementare domeniului printre care se menționează:

- CONSTITUȚIA ROMÂNIEI
- CODUL CIVIL
- GM 010-2000 Ghid privind metodologia de elaborare și continutul-cadru al planului urbanistic zonal - Ordinul Nr. 176/N/2000
- LEGEA NR. 18/1991 și NR. 1/2000 a fondului funciar (republicată);
- LEGEA NR. 215/2001 privind administrația publică locală;
- CODUL ADMINISTRATIV
- LEGEA NR. 10/1995, privind calitatea în construcții cu modificările și completările ulterioare.
- LEGEA NR. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică
- LEGEA NR. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- ORDONANȚA DE URGENTĂ NR. 195/2005 privind protecția mediului;
- LEGEA ÎMBUNĂTĂȚIRILOR FUNCiare NR. 138/2004 îmbunătățirile funciare;
- LEGEA NR. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- LEGEA NR. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.

- LEGEA NR. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare.
- Ordin MDRL NR. 839/12.10.2009 - modificat și completat prin Ordin NR. 1867/16.07.2010 - norme metodologice de aplicare a legii nr. 50 /1 991
- ORDIN nr. 994 din 9 august 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul MS 119 / 2014(nr. 536/1997)
- NP 010-2022 Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee.
- NP 057-2002 Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe
- NP 063-2002 Normativ privind criteriile de performanță specifice rampelor și scărilor pentru circulația pietonală în construcții.
- NP 051-2012 Normativ privind adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap
- P 118-2025 Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor.
- NP 127-009 Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme.
- NP 24-2022 Normativ pentru proiectarea parcajelor

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU

- Regulamentul local de urbanism se elaborează, de regulă, odată cu PLANUL URBANISTIC ZONAL sau PLANUL URBANISTIC GENERAL.
- Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului și de realizare și exploatare a construcțiilor amplasate pe porțiunea de teren pe care este propusă realizarea investiției intitulate generic "CARTIER LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII, EDUCAȚIE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE".
- Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.
- Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de regulament al Planului de Urbanism Zonal cu un nivel mai mare de detaliere decât Planul Urbanistic General.

- Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă, prin hotărâre de către CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI PITEȘTI, pe baza avizelor și acordurilor prevazute de lege și poate fi opozabil în justiție.

2. BAZA LEGALA A ELABORĂRII

- Pentru realizarea obiectivului a fost obținut CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 607/17.07.2025, eliberat de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PITEȘTI
- Este necesară reglementarea unei ZONE MIXTE, de tip SUBCENTRAL cu funcțiunea dominantă de LOCUIRE COLECTIVĂ
- PLANUL URBANISTIC ZONAL se elaborează în conformitate cu LEGEA nr. 350/2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor de aplicare a LEGII nr. 350/2001 și HGR nr.525/1996 pentru aprobarea RGU .
- Conform **Plan Urbanistic General al Municipiului Pitești**, zona studiată se află în **UTR25**
ZI I25a – ZONA DE UNITĂȚI INDUSTRIALE
- Conform **PUZ** aprobat prin HCL 148 26/03/2008 - AMENAJARE ZONA COMERCIALĂ ȘI PRESTĂRI SERVICII - ROLAST PITEȘTI, suprafața studiată se află în subzona **IS** – subzona instituții, servicii, spații comerciale, afectat parțial de subzona **Psv** – parcaje, spații verzi

3. DOMENIUL DE APLICARE

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile Regulamentului Local de Urbanism este compus din terenul ce face obiectul de studiu (limita de proprietate a acestuia) având o suprafață de 83890 mp, pentru care vor fi reglementate condițiile de constructibilitate.

- zonele adiacente (inclusiv căi de comunicație) necesar a fi studiate pentru realizarea unei dezvoltări coerente, împreună cu suprafețele aferente lucrărilor și amenajărilor de interes public (utilitate publică) nu sunt supuse aplicării prezentului regulament. Prescripțiile PUZ și RLU nu au decât caracter director pentru zona studiată extinsă.
- Prezentul regulament se aplică teritoriului studiat stabilind zonificarea și coeficienții urbanistici pentru perioada următoare și încadrarea într-o soluție unitară a obiectivelor ce au generat PUZ.

- Terenul studiat are suprafața totală de 83890 mp (8,39ha) este situat în intravilanul MUNICIPIULUI PITEȘTI.
- PUZ-ul se elaborează în vederea actualizării destinației și funcțiunii zonei, în vederea reglementării regulilor de construire în cadrul suprafeței reglementate, pentru realizarea obiectivelor din care este compusă investiția.
- PUZ-ul are caracter de reglementare specifică detaliată a zonei intravilan, spre a permite executarea construcțiilor ce vor alcătui investiția precum și a cailor de comunicație și utilităților necesare funcționării acestora.
- Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată .

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI

- Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizațiilor de construire, respectarea prevederilor prezentului RLU. Pentru construcțiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice, avizate de organele specializate în protecția mediului și sănătate publică.
- Zona studiată în PUZ nu este expusă la riscuri naturale (alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, eroziuni, scurgeri de torenți, terenuri mlăștinoase).
- Constituie contravenție nerespectarea de către persoanele fizice sau juridice, a distanțelor minime de protecție sanitară stabilite prin normele de igienă referitoare la zonele de locuit OGR nr.108/1999.
- Atât în scopul protecției mediului natural și antropic, cât și în scopul apărării interesului public, se pune tot mai acut problema îmbunătățirii serviciilor de salubritate.

- Colectarea deșeurilor menajere va fi făcută prin intermediul platformelor îngropate. Pentru deșeurile stradale colectarea se va face la nivel de zona, subzonă prin pubele stradale fixe amplasate judicios sau pubele moderne amplasate în locuri special amenajate.
- Este strict interzisă depozitarea întâmplătoare a gunoiului în orice altă zonă decât cele special amenajate.
- În caz contrar se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate conform legilor în vigoare.
- Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare cu orele de colectare. De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, să polueze mediul sau să degradeze imaginea civilizată.

CAZUL CLĂDIRILOR MONUMENT SAU CU VALOARE ARHITECTURALĂ

- Nu sunt amplasate în zona clădiri monument sau cu o valoare arhitecturală deosebită.

INTERVENȚII ASUPRA CLĂDIRILOR

- Fondul construit existent pe teritoriul reglementat este constituit majoritar din clădiri cu caracter industrial sau temporar care nu corespund funcțional și tehnic cu tendința generală de dezvoltare a zonei și nu sunt aliniate principiilor unei dezvoltări urbane durabile.
- Prezentul regulament încurajează finalizarea reconversiei funcționale la nivel de zonă prin desființarea construcțiilor care nu pot fi din considerente tehnice supuse intervențiilor de reconversie funcțională.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

SIGURANȚA ÎN CONSTRUCȚII

- Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării tuturor prevederilor legale privind siguranța în construcții.

- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

POSIBILELE RISCURI NATURALE

- Zona studiată nu prezintă riscuri naturale.

ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- În funcție de dimensiunile și destinația construcțiilor supuse procedurii de autorizare, se poate condiționa autorizarea lucrărilor de construire, de autorizarea în paralel a lucrărilor de echipare edilitară necesare funcționării obiectivelor (extinderi rețele, relocări, dotări etc.).
- Extinderea, redimensionarea, relocarea sau reechiparea rețelelor utilitare existente se va realiza exclusiv prin grija investitorului/beneficiarului.

• ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR - REGULI GENERALE

- Clădirile noi vor urma o linie arhitecturală contemporană și vor fi proiectate urmând principii de design și conformare spațială adecvate unei dezvoltări actuale care să integreze cerințele dezvoltării durabile cu asigurarea unui climat psiho-social de calitate.
- Nu sunt permise elemente de orice natură care imită stiluri arhitecturale istorice sau interpretări curente ale acestora (cornișe, frontoane, frize, arhitrave, capiteluri, fire forjat ș.a.m.d.) la nivelul fațadelor sau vizibile dinspre spațiul public.
- Construcțiile noi vor fi realizate cu învelitoare terasă sau șarpantă ascunsă. Este recomandat ca terasele corpurilor de clădire cu regim de înălțime mai mic (vizibile de la etajele superioare) să fie terase verzi / terase circulabile amenajate.
- Fațadele clădirilor vor utiliza finisaje din materiale durabile de calitate și sisteme tehnice performante
- Paleta de culori utilizată la nivelul finisajelor fațadelor va evita nuanțele cu saturație mai mare de 30%. Este permisă (nu recomandată) utilizarea de accente în culori puternice (saturație mai mare) doar în proporție de maxim 2% din suprafața finisată.
- Se vor evita finisajele din materiale naturale, sau materiale care le imită, cu variații mari de textură sau culoare.

REGULI PARTICULARE

- În cazul funcțiilor de comerț-servicii semnalistica va fi tratată unitar cu prescripții definite în faza de proiectare / autorizare. Amplasarea de reclame, firme luminoase etc. va fi definită încă din faza de proiectare atât ca poziție cât și ca specificații (culori, tip iluminat ș.a.m.d.). Nu sunt permise reclame sau firme luminoase care să agrezeze vizual prin culori sau dimensiuni, prin intensitate luminoasă sau jocuri de lumina.
- Este permisă utilizarea la nivelul fațadelor de ecrane led de mari dimensiuni doar cu limitarea intensității luminoase pe timp de noapte la maxim 250 cd/m². Este recomandată limitarea intensității și pe timpul zilei, funcție de nivelul luminii naturale, pentru a păstra lizibilitatea afișării fără a stânjeni vizual.
- Este interzisă amplasarea pe fațade (inclusiv pe suprafețele vitrate) de elemente de semnalistică, bannere sau alte imprimare de orice tip sau dimensiune.
- Ocuparea parțială a cailor pietonale sau spațiilor publice cu dotări temporare mobile sau demontabile va fi permisă dar limitată, la perioadele tradiționale (mărțișor, paste, crăciun etc.). Amplasarea acestora se va face judicios pentru a nu incomoda sau obstrucționa traficul pietonal sau accesibilitatea persoanelor cu handicap. Este permisă staționarea/amplasarea ocazională de mici dotări singulare mobile de alimentație publică (suprafață afectată maximă 3m²) în proximitatea zonelor pietonale sau parcurilor cu acces public, fără a fi grupate, respectând o rază de minim 50m una față de alta.

REALIZAREA UNOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC

- Pentru realizarea unor obiective de interes public precum spații verzi amenajate, amenajări rutiere și pietonale, pasaje rutiere, accese carosabile, este permisă amplasarea acestora parțial sau integral pe domeniul public.
- Amenajările rutiere și pietonale de interes public sunt destinate accesului și circulației neîngrădite a tuturor pietonilor și vehiculelor, cu excepția categoriilor de vehicule cu acces restricționat (masa maximă autorizată, gabarit mai mare decât cel proiectat, etc.).
- Asemenea, amenajările de parcuri destinate accesului și circulației neîngrădite a tuturor pietonilor
- Dotările exterioare de interes public vor asigura accesul neîngrădit publicului indiferent de forma de proprietate a terenului aferent acestora.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- construcțiile vor fi amplasate respectând necesitățile de însorire și iluminat natural.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile vor fi retrase minim **30,0 m** fata de **axul** bulevardului Nicolae Bălcescu.
- Clădirile vor fi retrase minim 17,5 m fata de **axul** străzii Constantin Dobrogeanu Gherea.
- Clădirile vor fi amplasate fata de frontul opus la o distanta D minim egală cu înălțimea clădirilor cele mai înalte H ($D \geq H$).
- Retragerea suplimentara a clădirilor fata de retragerea minimă față de cele doua artere se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau de mediu (protecția contra zgomotelor și nocivităților), configurația spațială a construcțiilor în raport cu drumurile și spațiile publice reprezentând un element determinant al morfologiei urbane și al calității spațiului public și construit.
- Clădirile pot fi amplasate în limita edificabilului respectând toți indicatorii urbanistici aprobați.
- Construcțiile subterane pot fi realizate

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FATA DE LIMITELE DE INTERDICȚIE ȘI PROTECȚIE

- Se vor respecta distantele minime, coridoarele și zonele de protecție ale construcțiilor, dotărilor și rețelelor tehnico-edilitare
- Nu vor fi amplasate construcții supraterane în zona de siguranță a infrastructurii feroviare.

AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PROPRIETĂȚII

- Clădirile se vor amplasa la o distanță de minim $H/2$ fata de construcțiile existente pe parcelele învecinate și $H/3$ fata de construcțiile existente cu fațade fără ferestre.
- Fata de limita laterală construcțiile vor fi amplasate la minim 5 m. În cazul în care limita laterală este urmată de o stradă de deservire comună parcelelor alăturate, cu partea

carosabilă de minim 7m, retragerea minimă este de 12,50 m din axul acesteia, fără a ține cont de traseul neregulat al limitei de proprietate, astfel asigurându-se aceeași distanță între clădiri ($H/2$) ca și în cazul construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă.

- Construcțiile subterane pot fi amplasate la minim 1 m față de limitele laterale sau posterioare.
- Anexele tehnice cu înălțime sub 3m pot fi amplasate la minim 2m față de limitele laterale sau posterioare

AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- Distanța recomandată între construcțiile amplasate în cadrul parcelei este de $H/2$, distanța putând fi micșorată până la $H/3$ în urma realizării unui studiu de însorire. H reprezintă înălțimea celei mai înalte clădiri.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII (AUTO, PIETONALE), A PARCĂRILOR

ACCESE CAROSABILE

- Accesele principale auto și pietonale se vor realiza atât din Str. C. Dobrogeanu Gherea cât și din Bulevardul Nicolae Bălcescu prin crearea unei noi rețele stradale secundare în cadrul teritoriului reglementat.

ACCESE PIETONALE

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonale, potrivit importanței și destinației construcțiilor.
- În sensul prezentului articol, prin acces pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.
- Accesurile pietonale pot fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- Avându-se în vedere funcțiunea zonei, circulația pietonală se va realiza prin alei pietonale dedicate și trotuarele străzilor din perimetrul studiat.
- Se vor defini trasee pietonale și piste pentru bicicliști pentru a facilita accesul și circulația acestora

PARCĂRI

- PARCAREA MAȘINILOR se va face EXCLUSIV pe terenul aflat în proprietate prin realizarea de parcări la nivelul solului, subterane, supraterane sau etajate, după caz.
- Pe terenul aflat în proprietate se vor realiza locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități amplasate judicios pentru a deservi cât mai facil utilizatorii.
- Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat în strictă conformitate cu prevederile HCL nr.428/2007, în funcție de specificul activității. În funcție de cerințele reale ale funcțiilor clădirilor numărul de locuri poate fi suplimentat.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depășesc posibilitățile financiare sau tehnice ale investitorilor interesați, operatorului rețelei, administrației publice locale, ori sau care nu beneficiază de fonduri pentru realizarea acestora, este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitara aferente, de către investitorii interesați.
- Echiparea edilitara a prezentei investiții va fi asigurată prin grija beneficiarului.
- Constrângerile legate de disfuncționalitate echipării tehnico-edilitare sau lipsa acestora, precum și asigurarea echipării edilitare se prezintă în planșa de echipare edilitara a PUZ.
- Se vor respecta toate condițiile, zonele de protecție și restricțiile impuse, după caz, în avizele solicitate prin certificatul de urbanism.
- Toate rețelele tehnico-edilitare vor fi amplasate în conformitate cu prescripțiile STAS 8591-97 Rețele Edilitare Subterane - Amplasare, Distanțe

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARA EXISTENTE ȘI REZOLVAREA CELOR INEXISTENTE

- Se va face racordul, după caz extinderea rețelelor existente în zona.
- Rețelele de orice utilitate vor fi pozate în zonele de garda special rezervate între limita carosabilului și regimul de aliniere sau sub trotuarele străzilor.
- Pentru realizarea zonei de gardă în unele cazuri este necesară exproprierea în interes public, sau înțelegeri între autoritatea publică și proprietari.
- APA POTABILA - Orice construcție nouă trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile
- CANALIZARE MENAJERA - Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă.
- CANALIZARE PLUVIALA - Amenajările pe orice teren trebuie să fie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică de colectare a acestora, cu evitarea scurgerii acestora către alte zone învecinate.
- REȚELE ELECTRICE - Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular, pentru iluminatul public, și de telecomunicații vor fi amplasate integral în subteran cu cămine de vizitare/tragere amplasate judicios și tuburi de rezervă pentru extinderi sau modificări ulterioare.
- Branșamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.
- Toate conductele pentru alimentare cu apă, canalizare, gaze, traseele de cabluri electrice și de comunicații din afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.
- EXTINDEREA SAU MĂRIRIA DE CAPACITATE A REȚELOR EDILITARE - Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice necesare investiției se realizează de către investitor sau beneficiar din surse proprii de finanțare.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- Terenul ce a generat PUZ, constituit dintr-o proprietate unitară, compusă din 7 parcele neregulate cu o formă generală dreptunghiulară de aproximativ 350m x 240m va fi tratat unitar d.p.d.v. urbanistic și spațial ca un singur complex funcțional.

- Sunt permise alipiri și/sau dezmembrări de terenuri pentru a servi la edificarea obiectivelor propuse prin PUZ . Operațiunile de alipire și cele de dezmembrare pot fi servi la realizarea în etape a investiției și la eventuale servituți necesar a fi impuse (coridoare rețele, străzi ce vor deveni publice etc.).

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- MINIM 20% din suprafața totală a terenului va fi destinată SPATIIILOR VERZI, amenajate cu vegetație scundă, medie și înaltă.
- De-a lungul cailor de circulație rutiera și pietonala vor fi amenajate spatii verzi inclusiv perdele de protecție acustică.
- Toate spațiile adiacente noilor cai de circulație auto sau celor exclusiv pietonale, scuarurilor, zonelor verzi amenajate, locurilor de joacă vor avea caracter public.
- Împrejmuirea, acolo unde este necesară, va fi executată din materiale durabile. Avându-se în vedere caracterul mixt și dimensiunea parcelei, în funcție de condițiile specifice este recomandat ca parțial sau total să nu existe împrejmuire
- Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale suficient de rezistente și de bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și să fie vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant.
- Se recomandă împrejmuiri opace sau transparente acolo unde este necesar din perspectiva protecției împotriva intruziunilor, separării unor servicii funcționale sau asigurarea protecției vizuale.

III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Perimetrul reglementat constituie o singura unitate funcțională

M (LCI+IS) ZONA MIXTA LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII,
EDUCAȚIE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

În vederea asigurării compatibilității funcțiilor, autorizarea executării lucrărilor se face pe baza analizei raportului între funcțiunile propuse și structura funcțională a zonei definită în cadrul documentației de urbanism.

12. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	PROPUS		
	ha	mp	
M (LCI+IS) ZONA MIXTA LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII, EDUCAȚIE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	8,4	83890 mp	
SUPRAFAȚĂ MINIMĂ SPAȚII VERZI LA NIVEL ZONĂ		20%	
SUPRAFAȚĂ MAXIMĂ CONSTRUCȚII, STRĂZI, ALEI ȘI AMENAJĂRI		80%	
CCR SUBZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ , PIETONALĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE (PROPUS PARCELA)		4200 mp	
	MINIM	MAXIM	
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI	POT	40 %	60 %
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI	CUT	1,50	4,00
		MAXIM	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	Ph+14E	H _{MAXIM} = 54 m	

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Capitolul 1 GENERALITĂȚI

Art. 1 ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Teritoriul reglementat constituie o singură zonă funcțională

ZONA **M (LCI+IS)** - ZONA MIXTA LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII,
EDUCAȚIE, SĂNĂTATE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- în cadrul zonei **M** – ZONĂ MIXTĂ este definită ca subunitate funcțională

SUBZONA **CCR** – CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ – aceasta cuprinde suprafețele aferente străzilor nou create care deserveșc tot ansamblul.

Art. 2 FUNCȚIUNEA DOMINANTA - este cea de LOCUIRE COLECTIVĂ.

Art. 3 FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- comerț-servicii
- alimentație publică
- educație
- servicii medicale și de sănătate
- dotări de cultură
- spații verzi amenajate
- căi de comunicație rutieră, accese și circulații carosabile, pietonale, parcaje
- rețele tehnico - edilitare dotări și construcții aferente

Capitolul 2 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 UTILIZĂRI PERMISE

În cadrul ZONEI MIXTE **M** sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuire colectivă
- comerț-servicii: retail alimentar și nealimentar, farmacii, cafenele, restaurante (fără program de noapte în zonele strict rezidențiale)
- activități de învățământ
- activități administrative
- activități de administrarea afacerilor
- activități financiar-bancare
- activități culturale
- activități de sănătate cu caracter ambulatoriu: cabinete/clinici medicale, cabinete de stomatologie, centre de recuperare
- activități de turism.
- căi de acces (carosabile și pietonale), parcaje și drumuri de deservire;
- rețele și dotări tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, telecomunicații etc.)
- spații verzi și plantații de protecție
- construcții și instalații tehnico-edilitare stații de transformare, posturi de reglare gaz (obligatoriu integrate arhitectural)
- stâlpi (totem-uri) publicitari

În cadrul SUBZONEI **CCR** sunt admise următoarele funcțiuni:

- căi de acces (carosabile și pietonale), parcaje și drumuri de deservire;
- rețele și dotări tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, telecomunicații etc.)
- spații verzi și plantații de protecție
- construcții și instalații tehnologice edilitare
- stâlpi (totem-uri) publicitari

- construcții și amenajări de sistematizare verticală

Art. 5 UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

Sunt admise condiționat:

- elementele aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor și să nu fie vizibile din exterior;
- activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, cu condiția ca să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire, să nu producă poluare fonica, chimica sau vizuala iar activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței;
- spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. La nivelul parterului (după caz, a mezaninului) vor fi amplasate exclusiv funcțiuni de interes public deschise către spații publice;
- Activitățile comerciale de tip alimentație publică (restaurante/cafenele) sunt permise la parterul locuințelor colective doar cu condiția asigurării unei izolări fonice certificate și a tubulaturilor de evacuare a noxelor/mirosurilor independente de sistemul de ventilație al apartamentelor, conform P 118/1-2025.
- Este permisă utilizarea la nivelul fațadelor de ecrane led de mari dimensiuni doar cu limitarea intensității luminoase pe timp de noapte la maxim 250 cd/m². Este recomandată limitarea intensității și pe timpul zilei, funcție de nivelul luminii naturale, pentru a păstra lizibilitatea afișării fără a stânjeni vizual.

Art. 6 INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- nu sunt impuse interdicții temporare de construire la nivelul zonei;

Art. 7 INTERDICȚII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Sunt interzise următoarele funcțiuni:

- activități / servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;

- depozitare de materiale refolosibile;
- comerț en gros și comerț en detail în clădiri independente;
- comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;
- garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;
- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;
- locuirea de tip individual;
- construcții provizorii de orice natură;
- instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele vizibile dinspre spațiul public a imobilelor;
- publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi;
- reclame sau firme luminoase care să agrezeze vizual prin culori sau dimensiuni, prin intensitate luminoasă sau jocuri de lumina.
- sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- stații GPL și spații comercializare butelii

Capitolul 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 8 ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- se va asigura însorirea tuturor clădirilor de pe teren conform legislației în vigoare și normelor aplicabile fiecărei funcțiuni.

Art. 9 AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- stabilirea numărului admis de accese cât și localizarea acestora se va face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

- construcțiile vor fi amplasate ținând cont de respectarea prospectului stradal delimitat conform prevederilor PUZ
- Construcțiile supraterane vor fi amplasate la o distanță minimă de 30 m măsurată din axul Bulevardului Nicolae Bălcescu.
- Construcțiile supraterane vor fi amplasate la o distanță minimă de 17,5 m măsurată din axul Străzii Constantin Dobrogeanu Gherea.
- Construcțiile subterane pot fi amplasate la aliniament

Art. 10 AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂILE NAVIGABILE EXISTENTE ȘI CURSURI DE APĂ CU POTENȚIAL NAVIGABIL - Nu este cazul.

Art. 11 AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂILE FERATE

- nu se vor amplasa construcții de orice tip în zona de siguranță a cailor ferate (20 m din axul liniei cele mai apropiate).
- În zona de protecție a infrastructurii feroviare (100 m din axul liniei cele mai apropiate) construcțiile vor putea fi amplasate doar cu avizul prealabil al administratorului infrastructurii feroviare.

Art. 12 AMPLASAREA FAȚĂ DE AEROPORTURI - Nu este cazul.

Art. 13 RETRAGERI FAȚĂ DE FÂȘIA DE PROTECȚIE A FRONTIEREI - Nu este cazul.

Art. 14 RETRAGERI FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile pot fi amplasate până la aliniament respectând prevederile Art. 9 sau retrase

Art. 15 AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- se pot amplasa una sau mai multe clădiri principale și anexe, respectând procentul de ocupare al terenului și însorirea spațiilor conform normelor aplicabile funcțiunii găzduite.
- clădirile vor fi amplasate fata de limitele parcelei la o distanță minimă de 5,00m
- construcțiile pot fi amplasate în cadrul parcelei la de $H/2$, H reprezintă înălțimea celei mai înalte clădiri.
- clădirile vor fi amplasate una fata de cealaltă la minim jumătate din înălțimea celei mai înalte. distanța poate fi micșorată până la $1/3$ din înălțimea celei mai înalte în urma realizării unui studiu de însorire din care să rezulte conformarea cu normele aplicabile funcțiunii găzduite.
- Fata de limita laterală construcțiile vor fi amplasate la minim 5 m. În cazul în care limita laterală este urmată de o stradă de deservire comună parcelelor alăturate, cu partea

carosabilă de minim 7m, retragerea minimă este de 12,50 m din axul acesteia, fără a ține cont de traseul neregulat al limitei de proprietate, astfel asigurându-se aceeași distanță între clădiri ($H/2$) ca și în cazul construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă.

- Construcțiile subterane pot fi amplasate la minim 1 m față de limitele laterale sau posterioare.
- Anexele tehnice cu înălțime sub 3 m pot fi amplasate la minim 2 m față de limitele laterale sau posterioare
- vor fi respectate distanțele minime pe orizontală față de rețelele edilitare și coridoarele tehnice existente.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 16 ACCESE CAROSABILE

- pentru toate categoriile de construcții este obligatorie asigurarea accesului la rețeaua de circulație și transport.

Art. 17 ACCESE PIETONALE

- accesul pietonal trebuie prevăzut pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

Art. 18 RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

- racordarea la rețelele publice se va face în conformitate cu cadrul legal.

Art. 19 REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO - EDILITARE

- lucrările de echipare a clădirilor se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate.

Art. 20 PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELOR TEHNICO - EDILITARE

- Nu este cazul.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art.21 PARCELAREA

- sunt permise alipiri și/sau dezmembrări de terenuri pentru a servi la edificarea obiectivelor propuse prin PUZ . Operațiunile de alipire și cele de dezmembrare pot fi servi la realizarea în etape a investiției și la eventuale servituți necesar a fi impuse (coridoare rețele, străzi ce vor deveni publice etc.).

Art.22 ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- Înălțimea maxima admisa a clădirilor nu va depăși 55 m, respectiv un regim de înălțime maxim de Ph+14E.
- clădirile vor avea maxim 16 niveluri supraterane – P înalt+14E echivalent P+M+14E
- nu este limitat numărul de niveluri subterane ale construcțiilor.

Art.23 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- construcțiile trebuie sa ofere un caracter unitar ansamblului construit.
- este interzisă executarea construcțiilor din materiale nedurabile.
- fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare în timp și specifice cadrului arhitectural.
- orice intervenție ulterioară recepției la terminarea lucrărilor asupra fațadelor (modificarea culorii, montarea de elemente parazitare, închiderea balcoanelor sau modificarea tâmplăriei) este strict interzisă. Menținerea aspectului unitar al fațadelor constituie o obligație permanentă a proprietarilor și va fi gestionată prin regulamentul de administrare al ansamblului și va face parte integrantă din contractele de vânzare-cumpărare.
- este permisă montarea de rulouri sau jaluzele externe cu rolul de protecție solară doar dacă acestea respectă un model, o culoare și un material unic stabilit prin proiectul de arhitectură pentru tot ansamblul.
- este permis și recomandat iluminatul arhitectural pentru punerea în valoare a volumetriei, cu condiția ca fasciculele de lumină să nu fie orientate direct spre ferestrele camerelor de locuit (poluare luminoasă).

INTERDICȚII PERMANENTE PRIVIND FAȚADELE

- se interzice închiderea balcoanelor sau logiilor cu tâmplărie PVC, aluminiu sau sticlă, în afara proiectului unitar aprobat prin Autorizația de Construire.
- se interzice montarea unităților externe de aer condiționat direct pe fațade. Acestea trebuie amplasate exclusiv în nișe tehnice prevăzute din proiect, mascate cu panouri decorative perforate sau amplasate pe balcoane în zone nevizibile din stradă.
- este interzisă montarea antenelor satelit („farfurii”) pe fațade sau balcoane. În cadrul construcțiilor vor fi prevăzute rețele centralizate de cablu/fibră optică.
- este interzisă amplasarea suporturilor de uscat rufe în afara balustradei balconului.

Art. 24 PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

M (LCI+IS)	ZONA MIXTA LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII, EDUCAȚIE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	POT MAXIM	60 %
-------------------	--	--------------	-------------

Art. 25 COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

M (LCI+IS)	ZONA MIXTA LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII, EDUCAȚIE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	CUT MAXIM	4,00
-------------------	--	--------------	-------------

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art. 26 PARCAJE

- la toate tipurile de construcții se vor realiza suprafețe necesare parcării și garării, caracteristice fiecărei funcțiuni.
- intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

- rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificări în nivelul trotuarului, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Art. 27 SPATII VERZI

- se vor realiza spatii verzi de aliniament de-a lungul străzilor.
- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spatii verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Art. 28 ÎMPREJMUIRI

- se recomandă împrejurimi opace sau transparente, acolo unde sunt necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale. În funcție de condițiile specifice la momentul construcției, se recomandă ca parțial sau total să nu existe împrejurimi.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- UTR reprezintă subdiviziunea primară a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe baza unor criterii de omogenitate. Teritoriul reglementat constituie o singura unitate teritorială de referință.

ÎNTOCMIT,

arh. Flavian IVANCU