

PROIECTANT
S.C. SIPRO SRL, PITEȘTI

CUI 2657636
JUD. ARGEȘ

PROIECT 342/ 2021
**CONSTRUIRE SERVICE AUTO PENTRU
AUTOTRENURI, PLATFORMĂ PARCARE ȘI
ÎMPREJMUIRE TEREN**
Municipiul Pitești, Județul Argeș
BENEFICIAR:
PETYON-RADMIH S.R.L.

MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV

faza obținere avize

Plan Urbanistic Zonal
pentru introducere în intravilan a suprafeței de 6062mp și
reglementare urbanistică în vederea realizării investiției
” CONSTRUIRE SERVICE AUTO PENTRU AUTOTRENURI,
PLATFORMĂ PARCARE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”

Extravilanul Municipiului Pitești, pct."Centură",
județul Argeș, Nr. cadastral 103870

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea obiectivului de investiții:

” CONSTRUIRE SERVICE AUTO PENTRU AUTOTRENURI, PLATFORMĂ PARCARE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN ”

Amplasamentul obiectivului si adresa :

Extravilanul Municipiului Pitești, pct."Centură", județul Argeș, Nr. cadastral 103870

Faza de proiectare:

PLAN URBANISTIC ZONAL

Elaborator:

SC SIPRO SRL, CUI 2657636, jud. Argeș.

**Specialist cu drept de
semnătură RUR:**

arh. Silvia BEJENARU

Beneficiarul lucrării :

S.C. PETYON-RADMIH SRL

Data:

2022

CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE

MEMORIU JUSTIFICATIV

pentru obținere avize

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL pentru introducere în intravilan reglementare urbanistică în vederea realizării investiției :

“CONSTRUIRE SERVICE AUTO PENTRU AUTOTRENURI, PLATFORMĂ PARCARE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”

Beneficiar: S.C. PETYON-RADMIH S.R.L.

Amplasament: Extravilanul Municipiului Pitești, pct."Centură", județul Argeș, Nr. cadastral 103870

Proiectant: SC SIPRO SRL, CUI 2657636, jud. Argeș

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Silvia BEJENARU

Colaboratori/ specialiști: studiu topografic: ING.STANCULEANU ELENA CAMELIA

Cert. Aut. Seria RO-B-F, Nr.0824

studiu geotehnic: DIAGRAFIA M.G. S.R.L.

Ing. geol. Gabriel Marinescu

ing. echipare tehnico-edilitara: ing. Alexandra Rauță

ing. Specialitate drumuri: ing. Teodorescu Mihail

Data începerii elaborării – ianuarie 2022

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei documentații constă în studierea zonei din care face și terenul care a generat Planul urbanistic zonal, în vederea conturării unei zonificări coerente, integrată și reglementată, schimbarea funcțiunii, introducerea în intravilan, stabilirea indicatorilor urbanistici, retragerile față de limitele proprietății, accesul pe proprietate și racordarea la utilitățile publice din zonă, respectiv, reglementarea urbanistică.

Având în vedere Certificatul de urbanism nr. 60/ 18.01.2022 emis de Primăria municipiului Pitești și tema de proiectare dată de Beneficiar, obiectul studiului de oportunitate este **introducerea în intravilan și reglementare urbanistică** pentru suprafața de teren situată în extravilan conform P.U.G. aprobat de municipiul Pitești prin H.C.L. nr.113/1999 cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 90/2010, în vederea construirii a unui service auto pentru autotrenuri, ce a generat Planul urbanistic zonal - nr. cad. 103870, în suprafață totală de 6062,00mp și **stabilirea condițiilor**, atât **de construire**, cât și **de realizare a echipării tehnico-edilitare** necesare dar și **realizarea drumurilor de acces și circulație** în interiorul ansamblului.

Limita de studiu stabilită pentru introducerea în intravilan în care se va interveni și reglementare urbanistică, s-a stabilit a fi limita de proprietate. Terenul studiat se află în extravilanul municipiului Pitești.

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) constă în aprofundarea, dezvoltarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice a terenului ce a generat PUZ și investiției propuse.

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentele construcțiilor prevăzute a se realiza în viitor, integrarea și armonizarea noilor construcții și amenajări cu cele existente și cu cadrul natural, organizarea circulației carosabile și pietonale și asigurarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone funcționale ale teritoriului înconjurător și ale Municipiului.

Principalele probleme urmărite în dezvoltarea PUZ-ului sunt următoarele:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu Planul urbanistic zonal ce se întocmește;
- Introducerea în intravilan și stabilirea condițiilor de construire pentru suprafața de teren situată în extravilan, categoria de folosință arabil, de 6062 m²;
- Reglementarea urbanistică a întregului teren studiat în baza reglementărilor stabilite prin PUZ - nr. cad. 103870;
- Modul de ocupare a terenului, condițiile de amplasare a construcțiilor și modul de utilizare a terenului;
- Stabilirea condițiilor de realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare funcțiunii propuse;
- Zonele care creează servituți datorită rețelelor de transport care traversează terenul studiat;

- Lucrările de amenajare a spațiilor exterioare (alee de acces carosabilă și alei de circulație pietonală, parcajele pentru autocamioane etc.).
- Organizarea circulației carosabile și pietonale și racordarea acestora la circulația Municipiului;

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Documentații de urbanism și amenajarea teritoriului superioare Planului urbanistic zonal

- Planul urbanistic general și Regulamentul local de urbanism al Municipiului Pitești, aprobat prin HCL nr.113/1999 cu valabilitate prelungită prin H.C.L.90/2010, în vigoare.

Studii de fundamentare care au stat la baza Planului urbanistic zonal

- Tema de proiectare dată de Beneficiar;
- Planul urbanistic general al Municipiului Pitești și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat;
- Certificatul de urbanism 60/18.01.2022 emis de Primăria municipiului Pitești;
- Ridicare topografică în sistem STEREO 70;
- Studiu geotehnic;
- Vizita în teren.

Avizele solicitate prin certificatul de urbanism și, ulterior prin Avizul de oportunitate, obținute și care au stat la baza Planului urbanistic zonal

De asemenea, elaborarea acestei documentații este stabilită de legislația de specialitate în vigoare, și anume:

- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările completările ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata și nu în ultimul rând alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul propus a fi reglementat are o suprafață totală de **6062,00 mp** și este situat în extravilanul Municipiului Pitești, pe strada Depozitelor DN 7, pct."Centură", identificat cu Nr. cadastral 103870, este liber de construcții și având categoria de folosință arabil.

Pitești este municipiul de reședință al județului Argeș. Municipiul Pitești este situat în partea central-sudică a României, între Carpații Meridionali și Dunăre, în nord-vestul regiunii istorice Muntenia. Orașul se află la confluența râului Argeș cu Râul Doamnei.

Este un important nod rutier, orașul fiind legat de București prin autostrada A1 dar și prin drumul național D.N.7. Legătura cu municipiul Brașov este asigurată de drumul național D.N.73, cu municipiul Slatina drumul național D.N.65, cu municipiul Drăgășani de drumul național D.N.67B, cu municipiul Râmnicu Vâlcea de drumul național D.N.7. Din DN67B, în vestul Piteștiului pornește drumul județean DJ703E, care duce spre vest la Moșoaia, Băbana, Cocu și Uda.

Amplasamentul terenului studiat este situat pe o arteră importantă de circulație ce conferă un acces facil la Autostrada A1 București – Pitești. Terenul este amplasat într-o zonă în care funcțiunile dominante sunt reprezentate de terenuri agricole în extravilan și terenuri curți construcții (cu P.U.Z.-uri aprobate) cu funcțiuni mixte – servicii, depozitare și industrie nepoluantă.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Amplasamentul studiat este liber de construcții fiind, având categoria de folosință arabil, conform extrasului de Carte funciară nr. 103870 a Municipiului Pitești.

Nefiind o zonă reglementată prin PUG este necesară reglementarea prin Plan urbanistic zonal pentru stabilirea condițiilor și a suprafeței de teren care urmează a fi introdusă în intravilan și a reglementărilor urbanistice, inclusiv stabilirea zonei funcționale, necesare autorizării lucrărilor de construire pentru faza ulterioară, după aprobarea Planului urbanistic zonal.

Terenul studiat este amplasat în partea de Nord a Municipiului, pe drumul național DN7 și **are o suprafață de 6062 m².**

Vecinătățile terenului cu nr. cad. 103870:

- Nord – proprietate privată
- Sud – proprietate privată S.C. INSPET S.A.
- Est – Strada Depozitelor pct. " Centură "
- Vest – centura Mun. Pitești A1 - nr.cad.83429.

Folosința actuală fiind teren arabil situat în extravilan.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat se încadrează în contextual general al părții sudice a Subcarpaților Getici, unitate de relief cu aspect colinar, cu altitudini de cca. 290-300 metri în această zonă, situate în partea sudică a zonei pericarpatică, aferente Carpaților Meridionali.

Clima este temperat-continentală, respectiv, ținutului de climă de deal și, este caracterizată, în general, de veri calde și uscate și ierni geroase, marcate de viscole.

Vânturile dominante sunt cele pe direcția N-E, urmate de cele din N, S-V și S cu viteze medii de 4m/s.

2.4. CIRCULAȚIA

În interiorul lotului studiat lipsește orice organizare a circulației. Terenul propus a fi reglementat este accesibil din strada Depozitelor D.N.7, aflată în domeniul public al Municipiului Pitești.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul ce face obiectul prezentei documentații, în suprafață de 6062,00 mp, în prezent nu este ocupat cu construcții. Acesta este situat în extravilanul Municipiului Pitești, județul Argeș. Este grevat de sarcini, drept de ipotecă în favoarea
conform extras CF a municipiului Pitești nr.103870.

Toată suprafața terenului studiat se află în proprietatea PETYON-RADMIH S.R.L. conform actului de alipire autentificat cu nr. _____ emis de Societatea Profesională Notarială

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentare cu apă

La limita proprietății private a S.C.INSPET S.A. aflate la limita sudică a terenului studiat, există rețea de alimentare cu apă în sistem centralizat. În această fază, de avizare a documentației PUZ, se va poziționa traseul conductei/ conductelor și, respectiv, propunerea de racordare.

Evacuarea apelor menajere

Pe strada Depozitelor din care se realizează accesul, nu există rețea pentru evacuarea apelor uzate menajere în sistem centralizat.

Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate prin panta naturală a terenului spre șanțurile existente în zonă.

Alimentarea cu energie electrică

Pe strada Depozitelor din care se realizează accesul există rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune.

Alimentare cu gaze naturale

Pe strada Depozitelor din care se realizează accesul nu există rețea de alimentare cu gaze naturale de joasă presiune.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenul studiat nu prezintă fenomene fizico-geologice active în perimetrul studiat sau în vecinătatea acestuia. De asemenea, nu au fost identificate situații de poluare a factorilor de mediu: apă, aer, sol.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Prin funcțiunea propusă, nu sunt consecințe negative asupra zonei studiate, ci, din contră, se întregesc și îmbunătățesc fondul construit existent, ducând la o calitate crescută a vieții cetățenilor din zonă și crearea de noi locuri de muncă.

Prin configurarea și funcțiunile propuse, soluția creează legături cu vecinătățile, stimulând dezvoltarea zonei cu funcțiuni similare și, în același timp, se realizează o dezvoltare urbanistică integrată, omogenă și controlată, nefiind în incompatibilitate cu zona adiacentă ci, din contră, complementară.

Consecințele economice, în special pe termen mediu și lung, asupra Municipiului Pitești, vor fi pozitive prin:

- crearea a noi locuri de muncă și dezvoltarea economică a zonei și, implicit a Municipiului;
- atragerea de noi venituri la bugetul public local prin taxe și impozite;
- îmbunătățirea calității fondului construit prin crearea unui spațiu urban plăcut;
- crearea de noi oportunități economice și de dezvoltare în mediul de afaceri din sectorul terțiar, servicii, mai ales cel local;

Înainte de elaborarea PUZ-ului dar și pe parcursul avizării documentației și la finalul acesteia, a fost făcută consultarea populației conform Ordinului 2701/ 2010, propunerile din proiect fiind făcute publice la avizierul din sediul primăriei Municipiului, anunț într-un ziar de circulație locală, neexistând obiecțiuni din partea populației.

3. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiile de fundamentare care au stat la baza planului urbanistic zonal sunt studiul topografic și studiul geotehnic. Acestea sunt favorabile realizării investiției propuse.

Studiul topografic arată că terenul nu prezintă declivitate, este aproape plan.

Studiul geotehnic. Având în vedere morfologia terenului, alcătuirea litologică și caracteristicile fizico-mecanice ale rocilor din zona amplasamentului, se apreciază ca terenul este stabil. În concluzie, terenul poate fi folosit pentru scopul propus, dacă se respectă recomandările studiului geotehnic:

- fundarea construcțiilor se face numai prin încastrarea elementelor sale în roca primară, evitându-se orice amplasare pe umplutură;
- adâncimea optima de fundare va fi aleasă de către proiectant, în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale construcției.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI PITEȘTI

Având în vedere că terenul studiat este în extravilan, în Planul urbanistic general al Municipiului Pitești, aprobat prin HCL nr.113/1999 cu valabilitate prelungită prin H.C.L.90/2010, în vigoare, în prezent, nu sunt reglementări specifice pentru această zonă.

Terenul este amplasat într-o zonă în care funcțiunile dominante sunt reprezentate de terenuri agricole în extravilan și terenuri curți construcții (cu P.U.Z.-uri aprobate) cu funcțiuni mixte – servicii, depozitare și industrie nepoluantă.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin investiția propusă a se realiza nu se afectează mediul înconjurător în mod negativ și nu aduce probleme de poluare a mediului înconjurător, fiind vorba de o funcțiune de servicii, depozitare și industrie nepoluantă.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul pietonal și auto se va realiza din strada Depozitelor D.N.7, situat pe latura de Est a proprietății, prin racord simplu, dimensionat conform normativelor în vigoare și care să răspundă necesității investiției propuse. Se propune a avea o deschidere de cca. 11,50 m.

Parcările necesare funcționării obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul parcelei, atât cele pentru camioane, cât și pentru autovehicule ale angajaților și vizitatorilor.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

- retragerea minimă față de aliniament:
 - conform O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor, în baza avizului administratorului drumului din care se face accesul (str. Depozitelor, drumul național D.N.7) situat pe limita din partea de Est;
 - conform O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor, în baza avizului C.N.A.I.R. S.A. pentru amplasare față de Centura Municipiului Pitești A1 Nr.cad.83429, cu care se învecinează pe limita din partea de Vest;
- retragerea minimă față de limita laterală din partea de nord = minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00m;
- retragerea minimă față de limita laterală din partea de sud = minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00m;

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Limita de studiu, propusă prin Studiul de oportunitate, la care se raportează terenul ce face obiectul de studiu și investiția propusă se delimitează astfel: **la nord** de limita sudică a terenului proprietate privată identificată cu număr cadastral 102012, **la est** de limita estică a străzii Depozitelor (D.N.7), necadastrat, **la sud** de teren proprietate privată S.C.INSPET S.A., necadastrat, **la vest** de limita estică a drumului de centură a Municipiului Pitești A1 - nr.cad.83429.

Limita reglementată prin Planul urbanistic zonal, în care se va interveni pentru, introducerea în intravilan a suprafeței de 6062mp, stabilirea condițiilor de realizare a circulațiilor și traseelor rețelelor edilitare, stabilirea condițiilor de construibilitate și reglementare urbanistică este suprafața terenului cu nr. cad. 103870.

Se propune introducerea în intravilan a terenului și realizarea unui service auto pentru autotrenuri cu regim de înălțime **PARTER ÎNALT ($H_{\max} = 10,00\text{m}$)** cu sistem constructiv din structură metalică cu stâlpi și grinzi metalice, cu dimensiunea în plan de 25,00m x 10,00m. Închiderile exterioare cât și cele de compartimentare vor fi realizate din panouri de tip sandwich. Învelitoarea de asemenea este din panouri de tip sandwich cu două pante pe direcția lungă. Accesul în hală se va face pe două uși cu dimensiunea de 3,00x4,50m. Se

propune și realizarea unei platforme pentru parcare, realizarea și amenajarea accesului în interiorul terenului, realizarea extinderii traseelor rețelelor pentru echipare și racordare la rețelele tehnico-edilitare, împrejmuirea terenului pe fundații și elevații existente, conform Autorizației de construire Nr.101 din 18.02.2016 obținută de S.C.ARGVINIA S.R.L. prin reglementarea urbanistică și a condițiilor de construibilitate (autorizare) pentru terenul cu nr. cad. 103870.

Alcătuirea construcției cu funcție de service auto pentru autotrenuri:

- 5 travei de 5,00m pe latura lungă de 25,00m (ax A – F);
- 2 travei de 5,00m pe latura de 10,00m (ax 1 – 3);
- între axele 1 – 2/A s-a prevăzut intrarea, iar între axele 1 – 2 /F ieșirea din hală;
- pe direcția 1-2/A-F este prevăzut a se executa un tunel de vizitare și de intervenții pentru accesul sub autotrenuri;
- în interiorul halei, între axele 2-3 și E-F va fi compartimentată o zonă de depozitare, birouri, grup sanitar, vestiare, cu regim de înălțime P+1, care se va încadra în înălțimea maximă a clădirii propusă, de 10,00 m.

Astfel, pentru terenul propus pentru reglementare, studiat se propune ca **zonă funcțională ID – Zonă pentru depozitare, servicii și industrie nepoluantă** (nr. cad. 103870).

INDICATORI URBANISTICI

Au fost stabilite valori pentru POT și CUT, raportând suprafața construită a clădirilor, respectiv suprafața desfășurată a clădirilor, la suprafața terenului aferent, rezultate în urma propunerilor suprafețelor a fi construite pe teren.

Suprafață teren Nr.cad. 103870 = 6062mp

Suprafață construcție propusă = 250mp

Regimul de înălțime propus este P înalt.

R_{hmax} = 10,00 m.

Indicatorii urbanistici maxim admiși pentru terenul cu nr. cad. 103870:

P.O.T. maxim – 50%

C.U.T. maxim – 1,2

BILANȚ TERITORIAL

Bilanțul teritorial este instrumentul prin care se măsoară/ stabilesc/ calculează și oferă o imagine dinamică a suprafețelor cuprinse în teritoriul reglementat prin PUZ.

Bilanțul teritorial poate fi calculat și pentru zona studiată, zona la care se raportează terenul reglementat și, după caz, realizează reglementări pentru terenurile din vecinătate prin funcțiunea propusă, după caz.

În prezenta documentație, bilanțul teritorial nu creează reglementări pentru terenurile cuprinse în zona studiată și a fost calculat pentru terenul reglementat prin PUZ (nr. cad. 103870).

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT/ PROPUȘ pentru nr. cad. 103870

EXISTENT				PROPUȘ			
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ		Suprafața	Categoria de folosință teren	Zona funcțională propusă pt. nr.cad.103870	Zone/ spații/ construcții propuse		
Zona studiată: Nr. cad. 103870 CF nr. 103870 a mun. Pitești				I.D. – Zonă pentru depozitare, servicii și industrie nepoluantă		Suprafața (m²)	Pro-cent (%)
	Teren arabil în extravilan cf. P.U.G. aprobat de Mun.Pitești prin H.C.L. nr.113/1999 cu val. prelungită prin H.C.L. nr. 90/2010	6062,00 m²	Arabil, situat în extravilan		Zonă construită edificabil	3031,00	50
					Circulații și parcaje propuse a se amenaja pe lot	1818,60	30
					Spațiu verde propus a se amenaja pe lot	1212,40	20
TOTAL	6062.00 m²			6062.00 m²	6062.00 m²		100

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**ALIMENTARE CU APĂ**

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordarea la rețeaua de alimentare a municipiului după extinderea rețelei prezentă pe proprietatea privată S.C.INSPET S.A. aflat la limita sudică a terenului studiat sau prin realizarea unui puț forat.

CANALIZARE MENAJERĂ

Evacuarea apelor menajere, se va realiza într-un bazin vidanjabil, amplasat pe proprietate, în vecinătatea drumului de acces.

CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate prin panta naturală a terenului spre șanțurile existente în zonă.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție de alimentare cu energie electrică, existentă pe strada Depozitelor de unde se realizează accesul.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Pe strada Depozitelor din care se realizează accesul nu există rețea de alimentare cu gaze naturale de joasă presiune.

ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Prin Planul urbanistic zonal se va studia și realizarea încălzirii prin centrală termică ce utilizează drept combustibil ulei ars.

GOSPODARIA COMUNALĂ

Evacuarea gunoiului de tip menajer se va face prin europubele depozitate pe o platforma de gunoi preluate de firmă de salubritate și transportate la groapa de gunoi.

Amenajările exterioare ale construcțiilor

Se va realiza un trotuar perimetral în jurul construcțiilor cu pantă descendentă către exterior (minim 5%), iar limita de proprietate va fi îngrădită cu gard pe fundații și elevații existente, conform Autorizației de construire Nr. 101 din 18.02.2016 obținută de S.C. ARGVINIA S.R.L. prin

În urma lucrărilor de construcție, spațiul exterior se va înierba și planta cu plante ornamentale și arbuști.

Se vor construi trasee ocazional carosabile și pietonale pentru stabilirea unui flux eficient de circulație și vor fi amenajate parcaje pentru funcțiunea propusă.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Prin investiția propusă a se realiza nu se afectează mediul înconjurător în mod negativ și nu aduce probleme de poluare a mediului înconjurător, fiind vorba de o funcțiune de servicii, depozitare și industrie nepoluantă.

La executarea lucrărilor se vor folosi numai utilaje și mijloace de transport dotate cu motoare care nu produc emisii de Pb. și foarte puțin monoxide de carbon.

Spatiile verzi rezultate vor fi plantate pentru reabilitarea urbană și refacerea peisagistică a terenului.

Datorită măsurilor constructive prevăzute, precum și faptului că vor exista spații speciale pentru depozitarea temporară a fiecărui tip de deșeu se apreciază că posibilitatea de poluare a apei, aerului și solului este nulă.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică vor fi dotările aferente rețelelor de utilități publice – respectiv racordarea la utilități pe căile de circulație, din interiorul terenului acolo unde este cazul, realizarea construcțiilor propuse și amenajărilor exterioare a terenului.

Toate costurile generate de soluția propusă, inclusiv cele cu obiectivele de utilitate publică (*accesurile pe terenul studiat, bransamente, căi de circulație*) vor fi suportate de Beneficiar.

4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE.

Categoriile principale de intervenție:

- delimitarea zonelor destinate construcțiilor, spațiilor verzi, dotărilor aferente și circulațiilor din interiorul lotului reglementat prin PUZ;
- introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 6062,00m², categorie de folosință arabil;
- stabilirea condițiilor de construire pentru investiția propusă, realizarea împrejuririi perimetrului pe fundații și elevații existente, conform Autorizației de

construire Nr.101 din 18.02.2016 obținută de S.C.ARGVINIA S.R.L. prin

- reglementarea urbanistică a întregului teren cu nr. cad. 103870 prin stabilirea unei zona funcționale omogene care să răspundă nevoilor Beneficiarului;
- lansarea și finalizarea studiilor de racordare la rețelele din zonă și demararea execuției acestora;
- realizarea accesului pe teren și asigurarea posibilității de stingere a incendiului conform normativelor și legislației în vigoare.

Prin funcțiunea propusă, nu sunt consecințe negative asupra zonei studiate, ci, din contră, se întregesc și îmbunătățesc fondul construit existent, ducând la o calitate crescută a vieții cetățenilor din zonă și crearea de noi locuri de muncă.

Prin configurarea și funcțiunile propuse, soluția creează legături cu vecinătățile, stimulând dezvoltarea zonei cu funcțiuni similare și, în același timp, se realizează o dezvoltare urbanistică integrată, omogenă și controlată, nefiind în incompatibilitate cu zona adiacentă ci, din contră, complementară.

Consecințele economice, în special pe termen mediu și lung, asupra Municipiului Pitești, vor fi pozitive prin:

- crearea a noi locuri de muncă și dezvoltarea economică a zonei și, implicit a Municipiului;
- atragerea de noi venituri la bugetul public local prin taxe și impozite;
- îmbunătățirea calității fondului construit prin crearea unui spațiu urban plăcut;
- crearea de noi oportunități economice și de dezvoltare în mediul de afaceri din sectorul terțiar, servicii, mai ales cel local;

Având în vedere cele prezentate, considerăm ca soluția propusă se integrează perfect în zona studiată, neintrând în conflict din punct de vedere funcțional și fără afectarea fondului construit existent și zonelor funcționale din proximitate.

După avizarea planului urbanistic zonal de către toate autoritățile stabilite prin Avizul de oportunitate, dar și în cadrul Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din cadrul Consiliului Județean Argeș, acesta va fi supus aprobării în cadrul Consiliului Local al Municipiului Pitești.

Întocmit

arh. Silvia BEJENARU