

Proiectant

Birou Individual Arhitectura Assenza Gabriela Eugenia
Str. Sf. Vineri, Bl. VG1, Sc B, Ap.15, Pitesti, judet Arges

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea obiectivului de investitii:

Plan Urbanistic Zonal pentru reglementare urbanistica
“Construire cladire locuinte colective”

Amplasamentul obiectivului si adresa :

Strada Marasesti nr.11
Municipiul Pitesti, Judet Arges

Faza de proiectare: P.U.Z.**Proiectant Urbanism**

Arh. Gabriela Eugenia Assenza

Beneficiarul lucrarilor :

Gogu Nicolae, Egry Eleonora si Stan Anca Dorina
Municipiul Pitesti, Arges

Data: Februarie 2025- decembrie 2025

INTOCMIT

arh. Gabriela Eugenia ASSENZA

CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrare in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant territorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Proiectant

Birou Individual Arhitectura Assenza Gabriela Eugenia
Str. Sf. Vineri, Bl. VG1, Sc B, Ap.15, Pitesti, judet Arges

MEMORIU PREZENTARE

1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii:

– Plan Urbanistic Zonal – “Construire cladire locuinte colective”

Amplasament si adresa:

Strada Marasesti nr.11, Municipiul Pitesti, Judet Arges

Beneficiar

Gogu Nicolae, Egry Eleonora si Stan Anca Dorina

Proiectant urbanism:

B.I.A. Assenza Gabriela Eugenia
Pitesti, Arges

1. PREZENTARE INVESTITIE/OPERATIUNI PROPUSE

Prezentul PUZ se elaboreaza pentru a reglementa suprafata de 520,00mp. teren intravilan, stabilind regulile de construire si functiunea loturilor studiate.

Terenul este situat in intravilanul municipiului Pitesti, cartier Marasesti cu acces din strada Marasesti.

In acest scop s-a emis de catre Primaria Pitesti Certificatul de Urbanism 190 din data de 18-03-2025 prin care se solicita intocmirea unui PUZ pentru zona respectiva. si Avizul de oportunitate cu nr. 11 din 03-06-2025.

Terenul supus reglementarii are suprafata totala de 520,00mp. apartine proprietarilor Gogu Nicolae Ergy Eleonora Stan Anca Dorina conform Certificat de Mostenitor nr.35 din data de 16-04-2019. (cf cu nr. cadastral 88266).

Prin documentatie se va stabili destinatia corespunzatoare a terenului proprietate privata, care se va face conform Lg. 350/2001 reactualizata prin care se mentioneaza ca “Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

1.2. DESCRIERE AMPLASAMENT ,INCADRARE IN P.U.G.

Amplasat in intravilanul municipiului Pitesti in UTR13, cu acces din strada Marasesti ,terenul a fost ocupat de o locuinta cu regim mic de inaltime si o anexa. Zona strazii Marasesti a fost intens construita prin indesiirea locuintelor existente,sau demolarea celor vechi si refacere cu o alta tipologie de locuit-in sensul cresterii regimului de inaltime.

Terenul studiat se afla la limita intre locuintele colective tip bloc cu regim mediu de inaltime P+4E si locuinte cu regim mic inaltime P+1E+M.

Conform temei de proiectare primita de la beneficiar, s-a stabilit o limita de interventie in suprafata de 520,00mp.Pe acest teren beneficiarul,persoane fizice doresc realizarea unui imobil de locuinte cu regim mediu de inaltime respectiv D+P+2/3E.(5 apartamente)

Conform PUG Municipiul Pitesti aprobat prin HCL nr.119/1999 terenul este situat in UTR13 zona **LI13a**-subzona locuinte existente in cladiri cu mai mult de 3 niveluri si functiuni complementare (comert,alimentatie publica,servicii,spatii verzi, parcaje, garaje, retele tehnico-edilitare si constructii aferente).

ZL-locuinte de tip urban existente in cladiri cu mai mult de 3 niveluri in cadrul subzonelor **LIa**. P.O.T.=40% si C.U.T.=1,50

Conform RLU

- este permisa modernizarea si repararea cladirilor existente,dar nu exista reguli de construire pentru cladirile noi.

-retragerile fata de limitele parcelei conform Cod Civil,respectand regurile de insorire,iluminat natural,protectie contra incendiilor si protectie la zgomot.

Vecinatatile amplasamentului sunt;

- N-E - strada Marasesti
- S-E - strada Mitrea Cocor si domeniu privat
- N-V – Tanase Elena,Tanase Jan,bloc locuinte
- S-V – domeniu public si bloc nr.7

Folosinta actuala-curti constructii.

Accesele carosabile si pietonale la teren din strada Marasesti.

Terenul nu prezinta disfunctionalitati legate de zonare sau retele tehnico edilitare.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului superioare

Planului urbanistic zonal

- Planul urbanistic general si Regulamentul local de urbanism al municipiului Pitesti

Studii de fundamentare care au stat la baza Planului urbanistic zonal

- Ridicare topografica in sistem STEREO 70 ;
- Studiu geotehnic

Avizele solicitate prin certificatul de urbanism, obtinute si care au stat la baza

Planului urbanistic zonal

- Aviz Comisia de sistematizare a circulatiei rutiere Pitesti
- Aviz ADP -amenajare acces

- Avizul de oportunitate
- Aviz Apa Canal,
- Aviz Distrigaz,
- Aviz energie termica
- Aviz CEZ Distributie
- Aviz mediu
- Aviz PSI
- Aviz Politia rutiera-birou Circulatie

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Amplasat intr-o zona cu tesut urban mixt intre parcelare vechi de tip urban,cu loturi mici si locuinte colective cu regim mediu de inaltime,terenul are acces din strada Marasesti ce face legatura prin strada Smeurei cu zona centrala Pitesti.

Zona din care face parte terenul supus studiului este o zona care a cunoscut o dezvoltare rapida in ultimii ani -realizandu-se preponderent constructii pentru locuinte individuale,sau colective cu regim mediu de inaltime.

Paleta de functiuni existente in vecinatatea zonei studiate este constituita din cladiri aferente zonei centrale,cartiere de locuinte.

Fondul construit din zona studiata este reprezentat de constructii noi cu regim de inaltime P+1+2E.pentru locuintele individuale.

2.2.INCADRARE IN LOCALITATE

Prin Planul Urbanistic General al municipiului Pitesti (aprobat prin HCL nr.52/1999) ,terenurile sunt amplasate in UTR 13: zona **LI13a**-subzona locuinte existente in cladiri cu mai mult de 3 niveluri si functiuni complementare (comert,alimentatie publica,servicii,spatii verzi, parcaje, garaje, retele tehnico-edilitare si constructii aferente).

Accesele carosabile si pietonale la teren din strada Marasesti sistematizata vertical, amplasata pe latura nord a proprietatii.

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat din punct de vedere geomorfologic apartine zonei de terasa de pe partea dreapta a raului Arges. Litografia terenului este relativ uniforma. Terenul este construibil fara amenajari,fara fenomene de genul alunecari de teren, eroziuni,surpari de mal.... Categoria geotehnica 2 cu "risc geotehnic moderat".

Apa subterana nu a fost interceptata pana la adancimea investigata.

Terenul de fundare va fi argila cafenie,plastic vartoasa,argila nisipoasa,cafenie,plastic vartoasa.Adancimea minima de fundare-2.00m.,presiunea conventionala 250/300kPa.Se vor lua masuri privind organizarea executiei lucrarilor de fundatii pe pamant cu umflaturi si contractii mari conform normativ NP126/2010.

2.4. CIRCULATIA

Strazile pe care se desfasoara in prezent circulatia sunt:

Terenul se afla amplasat la strada Marasesti ce are gabarit de 11,55m. respectiv carosabil de 7,10m cu trotuar pe ambele laturi ale strazii 2,30, respectiv 2,15m.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat este liber de constructii. Din punct de vedere al regimul juridic al terenurilor, avem de a face cu un teren proprietate privata cu o suprafata de 51736,00 mp.

Terenurile pe care se vor realiza investitiile propuse au vecinatati complementare ca functiune, accesibilitatea la cai de acces ce permit fluidizarea traficului, zona fiind dotata cu utilitati tehnico edilitare.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Alimentare cu apa, canalizare

Pe strada Marasesti exista retea alimentare cu apa , retea canalizare menajera si retea evacuare ape pluviale.

Alimentarea cu energie electrica

Pe strada Marasesti exista retea alimentare cu energie electrica de joasa tensiune.

Alimentare cu gaze naturale

Pe strada Marasesti exista retea de alimentare cu gaze naturale.

Telecomunicatii

Pe strada Marasesti exista retea de telefonie si instalatiile speciale (cablu, internet, etc) in retea de fibra optica.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiata nu prezinta probleme de alunecari de teren , eroziune a solului, sau de inundabilitate. Conform Ordinului MAPPM nr.214 RT/1999 nr.164/199 si a Ghidului de aplicare, investitorul va lua masurile necesare pentru neafectarea factorilor de mediu protectia apei, aerului si solului, reducerea zgomotelor si vibratiilor pe durata executiei lucrarilor, colectarea si controlarea apelor meteorice de pe platforme si a apelor uzate de la grupurile sanitare.

3. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Fiind vorba de densificarea zonelor existente, investitia dorita in aceasta zona este sustenabila si nu in ultimul rand este o oportunitate pentru oras. Studiile de fundamentare care au stat la baza planului urbanistic zonal, sunt favorabile realizarii investitiei propuse si sunt prezentate in continuare.

Studiul topografic s-a finalizat cu receptia lucrarilor pentru suportul topografic

pentru PUZ, conform legislatiei specifice de la momentul intocmirii si avizarii documentatiei la OCPI.

Studiul geotehnic nu a scos in evidenta probleme de inundabilitate sau instabilitate ale terenului studiat-teren cu risc geotehnic redus si stabilitate buna. Astfel nu exista restrictii pentru elaborarea documentatiei de urbanism.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Terenul studiat se situeaza in intravilanul teritoriului administrativ al municipiului Pitesti zona cartier Marasesti.

Prin Planul Urbanistic General al municipiului Pitesti (aprobat prin HCL nr.52/1999), terenurile sunt amplasate in UTR 13: zona **LI13a**-subzona locuinte existente in cladiri cu mai mult de 3 niveluri si functiuni complementare (comert, alimentatie publica, servicii, spatii verzi, parcaje, garaje, retele tehnico-edilitare si constructii aferente).

Folosinta actuala-teren curti constructii.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu este cazul.

Prin investitia propusa a se realiza nu se afecteaza mediul inconjurator ci se mobileaza.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Strazile pe care se desfasoara in prezent circulatia sunt:

- strada Marasesti, gabarit de 11,55m. respectiv carosabil de 7,10m cu trotuar pe ambele laturi ale strazii 2,30, respectiv 2,15m.

Accesul pe teren se va realiza din strada Marasesti propunandu-se mentinerea tramei stradale existente conform plan anexat.(plan U4)

Pentru fluidizarea traficului in zona studiata se propun urmatoarele accese:

-acces carosabil demisol 1 banda de 4,50m. latime

-acces pietonal tot pe latura nordica-alee carosabila

Racordul intre accesul propus in incinta si strazile existente se va executa conform normelor specifice cu compozitia si rezistenta impusa de normativele in vigoare.

Spatiile libere din zona propusa pentru parc agrement vor fi plantate cu gazon si agrementate cu plante decorative si dotari specifice.

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

-mentinerea functiunii existente in PUG-respectiv subzonei **LIa**. locuinte cu regim de inaltime minim P+3E cu mentinerea indicatorilor POT si CUT din PUG in vigoare, P.O.T.=40% si C.U.T.=1,50

-se propune pastrarea atat a accesului carosabil de 4,50m. latime cat si a celui pietonal din strada Marasesti

Terenul studiat se afla intre blocul nr.7 cu regim inaltime P+4E si locuinte cu regim mic de inaltime S+P+1E. Amplasamentul propus a incercat sa faca trecerea intre cele doua regimuri de inaltime si sa mascheze calcanele existente.

Alinierea cladirilor la strada Marasesti este liniara in zona celor 4 blocuri si neuniforma in zona caselor situate pe aceasi parte a strazii.

-8.65m aliniere in zona blocurilor(pe latura opusa 4,14m.)

-intre 2,74 si 6,78m. in zona locuintelor individuale(5,10m. pe latura opusa)

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUSE/lot:

Subzona LI-1m

POT = 39,90%

C.U.T. = 1,50ADC/mp

Regim de inaltime maxim admis:D+P+2E (H= 10,50 m la cornisa)

Prin cornisa se intelege si baza atic sau streasina.

Spatii vezi minim 20% pe lot

-vegetatie tip gazon pana la ocuparea procentului sus amintit

Edificabilul propus se va amplasa la :

- N – intre 1,73m. si 2,43m.fata de limita catre strada Marasesti

- S – 3,79m.fata de limita catre proprietar Chirita Nicolescu Adriana si IE 88700

- E – intre 6,28m. si 7,45m.fata de limita catre bloc nr.7

- V – intre 0,60 si 1,23m. fata de limita catre propr. Tanase Elena si Tanase Jan

Carosabilul propus in interiorul parcelei va avea 4,50m. latime.

Bilant teritorial

Nr crt	Zonificare Functionala	Suprafata (mp)	Procent %
1.	Zona locuire Arie construita Arie desfasurata	207,45 780,00	39,90%
2.	Cai de comunicatie Carosabil pietonal,trotuare	138,75 84,70 54,05	26,68 %
3.	Spatii verzi Gazon Loc joaca copii	173,80 165,30 8,50	33,42%
4.	TOTAL	520,00	100,00%

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentare cu apa,

Exista racord alimentare la retea municipala.

Canalizare

Exista racord alimentare la retea municipala.

Alimentarea cu energie electrica

Pentru asigurarea necesarului de putere instalata se va executa un racord subteran al constructiilor conform solutie furnizor energie.Proiectarea si executia racordului electric catre obiectiv va fi executata de catre firme autorizate de CEZ Distributie S.A.

Alimentare cu gaze naturale

Exista racord alimentare la retea din zona.

Alimentarea cu caldura

Incalzirea spatiilor se va face prin intermediul unor radiatoare cu agent termic Alimentarea cu energie termica a obiectivului se va realiza din surse proprii.

Telecomunicatii

In functie de necesitatea beneficiarului se va asigura racordul la retea de telefonie fixa si instalatiile speciale (cablu,internet,etc) in retea de fibra optica.

Gospodaria comunala

Deseurile menajere rezultate vor fi amplasate pe platformele betonate propuse special amenajate in zona. Ele vor fi containerizate si redistribuite in vederea reciclarii de catre diversi furnizori de servicii pe baza de contracte. Este interzisa depozitarea in spatii neamenajate corespunzator. Conform HG1076/2004 ,investitorul va lua masurile necesare pentru neafectarea factorilor de mediu pe durata executiei lucrarilor,colectarea si controlarea apelor meteorice de pe platforme si a apelor uzate de la grupurile sanitare.

3.7.PROTECTIA MEDIULUI

Realizarea investitiei va accentua caracterul nepoluant al zonei. La executarea lucrarilor se vor folosi numai utilaje si mijloace de transport dotate cu motoare care nu produc emisii de Pb. si foarte putin monoxide de carbon. Spatiile verzi rezultate vor fi plantate pt reabilitarea urbana si refacerea peisagistica.Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare ,epurarea si preepurarea apelor uzate ,depozitarea controlata a deseurilor. Folosirea unor utilaje si tehnologii performante duc la protejarea factorilor de mediu.Datorita masurilor constructive prevazute , precum si faptului ca vor exista spatii speciale pentru depozitarea temporara a fiecarui tip de deeu se apreciaza ca posibilitatea de poluare a apei, aerului si solului este nula. Deseurile menajere rezultate vor fi amplasate pe o platforma betonata special amenajata. Ele vor fi containerizate si redistribuite in vederea reciclarii de catre diversi furnizori de servicii pe baza de contracte. Este interzisa depozitarea in spatii neamenajate corespunzator.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Nu exista obiective de utilitate publica a fi realizate in zona.

Costurile pentru dezvoltarea infrastructurii -rețele utilitare, accese carosabile și pietonale vor fi suportate integral de investitorul privat.

4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE

Terenul studiat se afla în intravilanul Municipiului Pitesti fiind situat în UTR13 zona LI13a-subzona locuinte existente în clădiri cu mai mult de 3 niveluri și funcțiuni complementare (comert, alimentare publică, servicii, spații verzi, parcaje, garaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente).

Categoria de folosință -teren curți construcții.

Se propune reglementarea suprafeței de 520,00mp cu menținerea zonificării din PUG în vigoare **LI -1m-subzona locuinte cu minim P+3E.**

În zona studiată se vor urmări aspectele legate de:

-trecerea gradată de la subzona locuinte colective P+4E la subzona locuinte individuale P+1E cu menținerea indicatorilor urbanistici P.O.T.=40% și C.U.T.=1,50

-crearea de spații verzi

-organizarea circulației în zona studiată

-echiparea cu utilități a zonei

Aceste categorii de intervenție susțin modernizarea programului de dezvoltare urbanistică și socială a zonei situate de-a lungul străzii Marasesti.

Intocmit,
Arh. Gabriela Eugenia Assenza