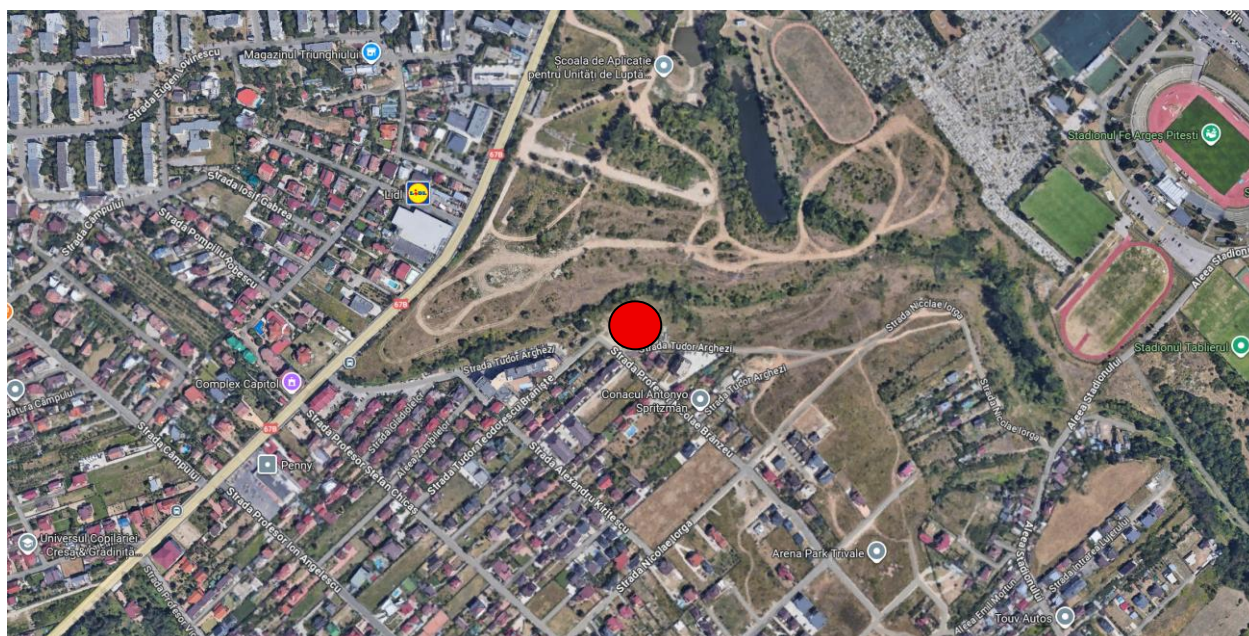


PLAN URBANISTIC ZONAL

«ELABORARE P.U.Z. SI CONSTRUIRE PENTRU OBIECTIVUL DIN LISTA DE INVESTITII "CONSTRUIREA UNUI CENTRU SOCIAL INTEGRAT SI DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII LOCATIVE A MUNICIPIULUI PITESTI"»



Beneficiar: UAT MUNICIPIUL PITESTI
Sediu: Str. Victoriei, nr. 24, Mun. Pitesti, Jud. Arges, CIF: 4317967

Februarie 2026

PLAN URBANISTIC ZONAL

« ELABORARE P.U.Z. SI CONSTRUIRE PENTRU OBIECTIVUL DIN LISTA DE INVESTITII "CONSTRUIREA UNUI CENTRU SOCIAL INTEGRAT SI DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII LOCATIVE A MUNICIPIULUI PITESTI" »

BORDEROU

1. **MEMORU PLAN URBANISTIC ZONAL**
2. **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL**
3. **PLAN DE ACȚIUNI**
4. **U01 - ÎNCADRARE ÎN ZONA ȘI ÎN ORTOFOTOPLAN STEREO 70; sc. 1:10 000 / 1:5000**
5. **U02.1 - ÎNCADRARE ÎN P.U.G. MUN. PITESTI APROBAT; sc. 1:10 000**
6. **U02.2 - ÎNCADRARE ÎN P.U.G. MUN. PITESTI IN LUCUR; sc. 1:10 000**
7. **U03 - SITUAȚIE EXISTENTĂ - DISFUNCTIONALITĂȚI; sc. 1:1000**
8. **U04 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ; sc. 1:1000**
9. **U05 – REGLEMENTĂRI TEHNICO – EDILITARE; sc. 1:1000**
10. **U06 – PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI – REGIM JURIDIC; sc. 1:1000**
11. **U07 – MOBILARE URBANISTICĂ – ORIENTATIVĂ; sc. 1:1000**
12. **U09 – ILSTRARE ARHITECTURALĂ;**

Întocmit
urb. dipl. Suciuc Ioan - Augustin

PLAN URBANISTIC ZONAL

**« ELABORARE P.U.Z. SI CONSTRUIRE PENTRU OBIECTIVUL DIN LISTA DE
INVESTITII "CONSTRUIREA UNUI CENTRU SOCIAL INTEGRAT SI DEZVOLTAREA
INFRASTRUCTURII LOCATIVE A MUNICIPIULUI PITESTI" »**

FIȘA RESPONSABILITĂȚI

Urbansim: **S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.**

Sef proiect: urb. dipl. SUCIU IOAN - AUGUSTIN

Intocmit: urb. dipl. SUCIU IOAN - AUGUSTIN
urb. mast. GALETEANU MIHAI
stud. urb. DUMITRAȘCU IOANA

Colaboratori rețele: Ing. NICULEA ELENA

Întocmit
Urb. dipl. Suciui Ioan - Augustin

PLAN URBANISTIC ZONAL

« ELABORARE P.U.Z. SI CONSTRUIRE PENTRU OBIECTIVUL DIN LISTA DE INVESTITII "CONSTRUIREA UNUI CENTRU SOCIAL INTEGRAT SI DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII LOCATIVE A MUNICIPIULUI PITESTI" »

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului **ELABORARE P.U.Z. SI CONSTRUIRE PENTRU OBIECTIVUL DIN LISTA DE INVESTITII "CONSTRUIREA UNUI CENTRU SOCIAL INTEGRAT SI DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII LOCATIVE A MUNICIPIULUI PITESTI"**

Amplasament obiectiv: **jud. Arges, mun. Pitesti, str. Tudor Arghezi, Nc. 107358**

Faza de proiectare: **P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)**

Proiectantului: **S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.**

Beneficiarului: **UAT MUNICIPIUL PITESTI**

CONDUCEREA ELABORĂRII PROIECTULUI

Director Ec. Tanase Danuț Ilie

Șef proiect urb. dipl. Suciu Ioan – Augustin

Întocmit
urb. dipl. Suciu Ioan - Augustin

PLAN URBANISTIC ZONAL

« ELABORARE P.U.Z. SI CONSTRUIRE PENTRU OBIECTIVUL DIN LISTA DE
INVESTITII "CONSTRUIREA UNUI CENTRU SOCIAL INTEGRAT SI DEZVOLTAREA
INFRASTRUCTURII LOCATIVE A MUNICIPIULUI PITESTI" »

VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: Elaborare P.U.Z. si construire pentru obiectivul din lista de investitii "Construirea unui centru social integrat si dezvoltarea infrastructurii locative a municipiului Pitesti"

Amplasament: jud. Arges, mun. Pitesti, str. Tudor Arghezi, Nc. 107358

Proiectant general: S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.
Adresa: Str. Mărășești nr. 22, mun. Pitești, jud. Argeș,
tel: 0788375032, e-mail: loridan.proiect@yahoo.com

Proiect. de specialitate: Ing. instalații: Elena Niculea

Beneficiar: UAT MUNICIPIUL PITESTI

1.2. Obiectul lucrării

Este format de elaborarea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. pentru zonă situată în partea central-vestica a mun. Pitești. Elaborarea documentației are ca scop reglementarea suprafeței de **4499.00 mp**, aflată în intravilanul mun. Pitești.

Viitoarea investitie dorește sa intervina la nivelul terenul prin schimbare de functiune si reglementare acestuia într-o zona mixta M5 – Zona mixta pentru servicii, locuire semicolectiva cu regim mic de inaltime si spatii pentru agrement si sport.

Suprafața terenului ce a generat P.U.Z., cu numărul cad. Nc. 107358, situat în mun. Pitești, are categoria de folosință Cc – curti constructii în intravilan (4455.00 mp) si pasune (44.00 mp).

Terenul are forma neregulată și conform Actului de Dezlipire autentificat cu nr. 372 din 02.06.2025 și a extrasului de carte funciara Nc. 107358, sunt in proprietatea UAT MUNICIPIUL PITESTI.

Documentația are scopul de a oferi administrațiilor locale Regulamentul Urbanistic Local ca instrument de lucru pentru reglementarea și edificarea zonei respective în strânsă interrelaționare cu prevederile de dezvoltare ale localității și are ca obiective:

- definirea clară, cu efect reparatoriu a potențialului funcțional al zonei;
- utilizarea funcțională eficientă a zonei în vederea ridicării ei calitative;

S.C. Loridan Softing S.R.L.; JO3 / 811 / 1995; CUI: 9922322; telefon/fax 0248 214883, tel. 0788 375032
str. Marasesti , nr. 22, Bl. 1, Sc. B, Et. 3, Ap. 13, Cam. 1, Mun. PITESTI, Jud. ARGEG,

- organizarea circulației în cadrul ansamblului și integrarea acesteia în sistemul de circulații al localității;
- includerea elementelor urban-arhitecturale propuse, în ansamblul măsurilor generale prevăzute în Planul Urbanistic General;
- crearea unei baze coerente din punct de vedere formal, la nivelul standardelor solicitate prin temă;
- implementarea construcțiilor propuse într-un cadru propice, care prin funcțiuni coerente să deservească funcțiunea principală a zonei, respectiv, locuirea și serviciile, dar și cele complementare agrement și sport.

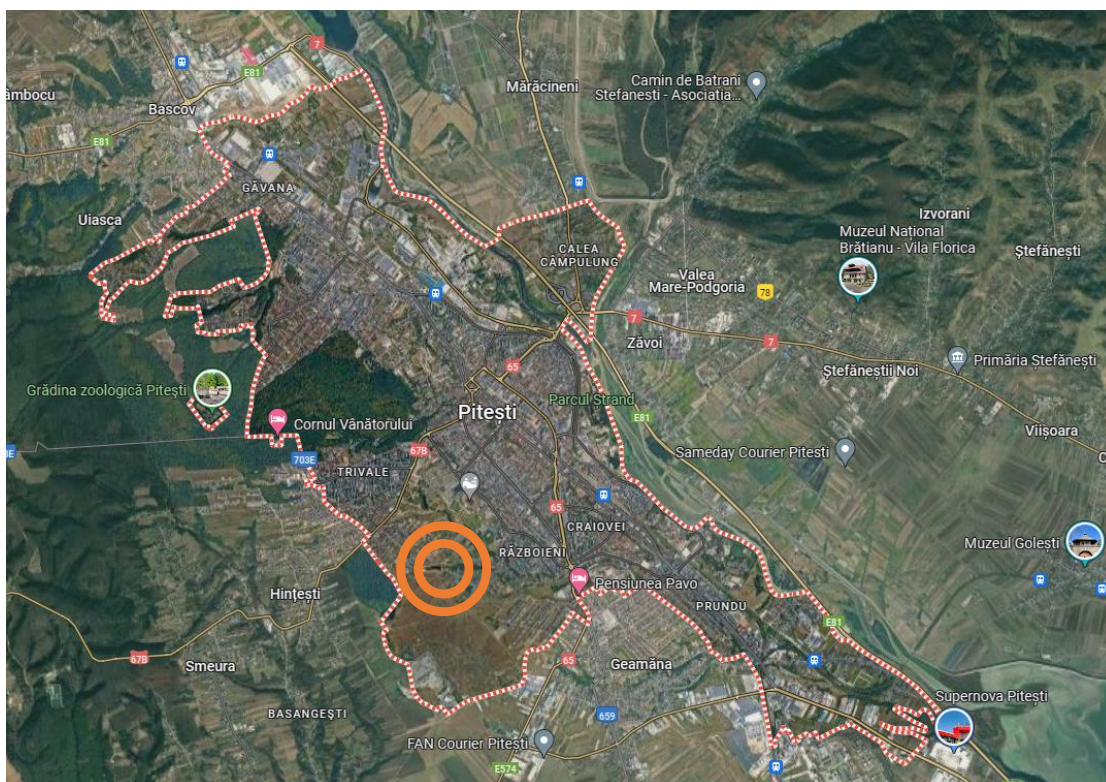
1.3. Surse de documentare

- Planul Urbanistic General al mun. Pitești aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 90/2010;
- Plan Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 223/2002
- Reglementări Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planurilor Urbanistice Zonale, indicativ, GM – 010 – 2000”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N16/16.08.2000.
- Legea 50/1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996, republicată în 2002, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Certificat de urbanism nr. 801 din 19.09.2025
- Avize obținute în conformitate cu cerințele CU nr. 801 din 19.09.2025;
- Date de temă ale beneficiarului;
- Extras de carte funciară Nc. 107358;
- Studiu geotehnic;
- Studiu topografic;
- Studiu tehnico – edilitar;
- Studiu de organizare a circulațiilor;
- Studii de specialitate: Apele Române;
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- Normativul P118/1999 pentru siguranță la foc.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE A ZONEI ÎN STUDIU

2.1. Încadrare în localitate

Terenul analizate se află localizate în partea de central-vestica a municipiului Pitești, mai exact în imediata vecinătate a complexului sportiv FC Argeș – Pitești, în zona denumita la nivel local “Tancodrom”.



<https://www.google.ro/maps/place/Pitesti>

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Pitești, aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 90/2010, zona studiată este încadrată în intravilanul localității și este reglementată din punct de vedere urbanistic.

Astfel, conform documentațiilor de urbanism în vigoare, terenul supus documentației P.U.Z. sunt încadrate în UTR 11 – LMb+lsb+Pb – subzonă cu locuințe propuse cu regim mic de înălțime, cu propuneri de institutii publice și servicii (dotari) și spații verzi sau sport necesare, iar conform H.C.L. nr. 265/2002 terenul este situat în zona fiscală C și D. De asemenea terenul este situat parțial în subzona cai de comunicație și în subzona de parcare propuse de-a lungul străzii Tudor Arghezi, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 223/2002.

S.C. Loridan Softing S.R.L.; JO3 / 811 / 1995; CUI: 9922322; telefon/fax 0248 214883, tel. 0788 375032
str. Marasesti , nr. 22, Bl. 1, Sc. B, Et. 3, Ap. 13, Cam. 1, Mun. PITESTI, Jud. ARGEG,

- în partea de est: Nc. 107357 – domeniu privat (Mun. Pitesti);
- în partea de sud: Nc. 95555 – domeniu public (str. Tudor Arghezi);
- în partea de vest: Nc. 107357 – domeniu privat (Mun. Pitesti), Nc. 106546 – domeniu privat (Municipiul Pitesti si Arhiepiscopia Argesului si Muscelului) si domeniu public (Str. Nicolae Branzeu);

2.2. Analiza situației existente

Suprafața totală a terenului este, conform carte funciara a Nc. 107358 este de **4499.00 mp** având categoria de folosință curți construcții și pasune în intravilan și este liber de construcții.

Conform actelor de proprietate și a cartii funciare a Nc. 107358, terenul sunt în proprietatea U.A.T. MUNICIPIUL PITESTI.

Arealul ce a generat P.U.Z. are acces auto și pietonal principal din Str. Tudor Arghezi aflata în partea de sud și Str. Nicolae Branzeu în partea de sud-vest.

Dat fiind profilul zonei, funcțiunea dominantă în cadrul terenului studiat, conform P.U.G. mun. Pitești aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și valabilitate prelungita prin H.C.L. nr. 90/2010, zona funcțională este încadrată în UTR 11 – LMb+lsb+Pb – subzonă cu locuințe propuse cu regim mic de înălțime, cu propuneri de instituții publice și servicii (dotări) și spații verzi sau sport necesare și are zona fiscală C și D, iar conf. P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 223/2002 terenul este situat parțial în subzona cai de comunicație și în subzona de parcuri propuse de-a lungul strazii Tudor Arghezi.

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuințe de tip urban cu regim mic de înălțime, iar funcțiunile complementare admise: instituții publice și servicii, spații verzi amenajate, accese pietonale și casorabile, rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Din punct de vedere al echipării edilitare, în vecinătatea terenului se regăsesc rețele de apă – canal, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații.

Situl studiat are avantajul că se află în partea centrală-vestică a mun. Pitești, iar în imediata vecinătate există zone cu același caracter, dar au început să se dezvolte și zone noi cu același caracter de servicii. Accesul la strazile Tudor Arghezi și Nicolae Branzeu îl constituie un alt avantaj pentru noua investiție, deoarece acestea au categoria III-a de circulație și permit accesul rapid și facil la nivelul zonei, precum și accesul rapid la axa de traversare a mun. Pitești pe direcția nord-est către sud-vest, prin DN 67B – DN 65.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Relieful

Morfometria actuală a terenului este relativ plană, cu o cădere dinspre sud spre nord și o diferență de nivel de 2.00 m pe o lungime de cca. 95.00 m.

Stabilitatea de ansamblu a zonei din care face parte perimetrul în studiu este corespunzătoare în sensul că nu se observă fenomene fizico-mecanice active de genul eroziunilor, alunecărilor de teren, etc.

2.3.2. Rețeaua hidrografică

Spațiul hidrografic Argeș –Vedea ocupă o suprafață totală de 21479 kmp, ceea ce reprezintă 9% din suprafața României. Rețeaua hidrografică a Argesului cuprinde 175 cursuri de apă, cu o lungime totală de 4579 km, având o densitate medie de 0,36 km/km².

Din punct de vedere hidrografic mun. Pitesti este traversată de râul Arges.

2.3.3. Clima

S.C. Loridan Softing S.R.L.; JO3 / 811 / 1995; CUI: 9922322; telefon/fax 0248 214883, tel. 0788 375032
str. Marasesti , nr. 22, Bl. 1, Sc. B, Et. 3, Ap. 13, Cam. 1, Mun. PITESTI, Jud. ARGEG,

Clima în zona mun. Pitesti este direct influențată de dispunerea altitudinală a principalelor forme de relief care își pun amprenta asupra maselor de aer în zonă. Astfel, în zonă avem o climă temperat continentală cu următoarele caracteristici medii:

- Temperatura medie anuală este de cca. +9°C
- Temperatura medie a lunii ianuarie este de cca. – 2.4°C
- Temperatura medie a lunii iulie este de cca. +20.8 °C

Un alt element important al climei îl reprezintă nebulozitatea care constituie indicatorul principal al cantitatii de precipitații dintr-o anumită zonă, cantitatea medie multianuala fiind undeva la 680 mm - 700 mm.

2.3.4. Condiții geotehnice

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul propus studiului se încadrează în extremitatea vest a Piemontului Codmenei în zona denumita Câmpia Piteștilor, având la nord Gruiurile Argeșului, la sud Câmpia Boian și Găvanul Burdea, la est Piemontul Căndești și Câmpia Târgoviște, iar la vest Podisul Getic.

Din punct de vedere litostratigrafic Depresiunea Getică este o depresiune ce se sprijină pe un fundament mixt de origine carpatică (situri cristaline) și platforma Valahă (marne, gresii, nisipuri, etc.).

Formațiunea acoperitoare este reprezentată în general în zonă prin depuneri de varsta cuaternară, specifice teraselor: argile prăfoase - nisipoase cu aspect marnos, cu intercalatii nisipoase cuprinse între 1.00 – 7.00 m.

2.3.4.3. Succesiunea stratigrafică

Suprafața de teren studiată, pe care se va realiza construcția respectivă este în general plană, iar succesiunea stratigrafică a terenului constă în: sol vegetal; praf argilor cafeniu plastic vârtos, argilă prăfoasă cafenie plastic vârtosă;

- Între 0,00 – 0,40 – sol vegetal
- Între - 0,40 – 1,50m – argila prafoasa cafenie, consistenta;
- Între - 1,50 - 3,00m – argilă prăfoasă cafenie, vartoasa;
- Între - 3,00 - 7,00m – argilă prăfoasă cafenie vartoasa cu rar pietris;

2.3.4.4. Condiții hidrogeologice

Nivelul hidrostatic al apei subterane nu a fost interceptat până la adâncimea investigată, însă apa poate apărea sub formă de infiltrație în perioadele bogate de precipitații.

Apele de suprafață provenite din precipitații pot stagna în perioadele cu precipitații atmosferice abundente.

2.3.4.5. Condiții de fundare

Conform STAS 6054/1977 adâncimea maximă de îngheț în zona mun. Pitesti este de -0.90 m de la cota naturală a terenului.

Conform normativului NP/2010 adâncimea minimă de fundare va fi de min -0.90 m de la cota terenului actual sau decapat.

Conform **Normativului P100-1/2013** privind proiectarea antiseismică a construcțiilor, amplasamentul cercetat se află în zonă D, corspunzându-i accelerația la seism $a_g = 0,25g$ și perioada de colț $T_c = 0.70$ sec.

2.3.5. Riscuri naturale.

Nu este cazul.

2.3.5. Aer

Având în vedere că în zonă nu există un trafic intens, se poate presupune că standardele actuale cu privire la calitatea aerului sunt satisfăcătoare.

2.3.6. Zgomot

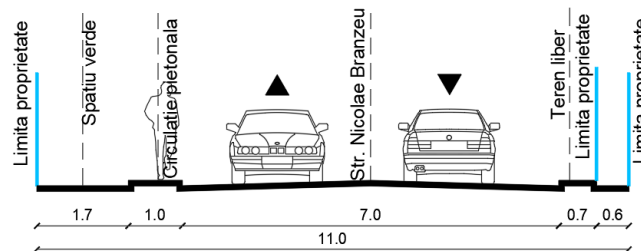
Nu sunt surse de poluare sonoră.

2.4. Căi de comunicație – circulații și accese

Accesul în zona studiată se face din str. Tudor Arghezi aflată în partea de sud a terenului și Str. Nicolae Branzeu aflată în partea de sud-vest. Drumurile, în zona amplasamentului sunt parțial configurate și prezintă patură asfaltică, excepție făcând str. Tudor Arghezi care nu este configurată și nu prezintă nici patură asfaltică.

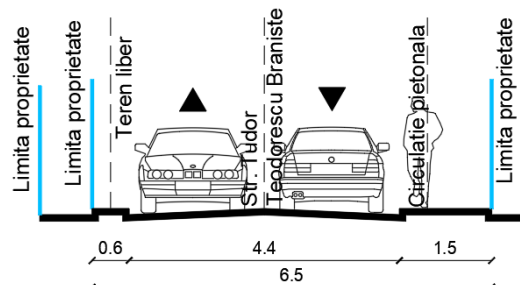
În profilele existente analizate la nivelul zonei se poate observa configurația fiecărei străzi, astfel:

STR. NICOLAE BRANZEU - PROFIL TRANSVERSAL 1 - 1' - EXISTENT



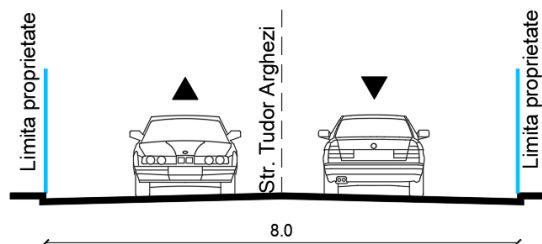
Str. Nicolae Branzeu, are un profil total de 11,00 m, prezintă patură asfaltică pe partea carosabilă de 7,00 m și circulație pietonală configurată de 1,00 m doar pe o parte a cesteia, restul secțiunii de profil fiind spațiu verde/teren liber.

STR. TUDOR TEODORESCU BRANISTE - PROFIL TRANSVERSAL 2 - 2' - EXISTENT



Str. Tudor Teodorescu Braniste, are un profil subdimensionat de 6,50 m, prezintă patură asfaltică pe partea carosabilă de 4,40 m și circulație pietonală configurată de 1,50 m doar pe o parte a cesteia, restul secțiunii de profil fiind teren liber.

STR. TUDOR ARGHEZI - PROFIL TRANSVERSAL 3 - 3' - EXISTENT



Str. Tudor Arghezi, are un profil de 8,00 m, luat din limitele de proprietate, nu prezintă configurație și nici patură asfaltică, iar circulație pietonală nu este prezentă.

2.5. Analiza fondului construit

În prezent terenul este liber de construcții, iar în proximitatea amplasamentului se regăsesc funcțiuni și activități asemănătoare celei propuse, constituite din locuire individuală și colectivă, instituții și servicii cu caracter comercial.

Din punct de vedere arhitectural zona propusă va schimba aspectul existent. În prezent pe terenul generator P.U.Z. se constată o creștere a plantelor de tip ruderal, depozitari parțiale de deseuri și probabil animale / pasări daunatoare.

2.6. Echipare edilitară

Conform avizelor obținute de la administratorii rețelelor tehnico – edilitare, terenul studiat beneficiază de rețele pentru echiparea edilitară existente în zonă, respectiv: alimentare cu apă – canal, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicatii.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadru natural – cadru construit: terenul încadrate în zona de studiu au în prezent, categoria de folosință curți construcții și pasune.

Terenul studiat nu prezintă și nu generează probleme de mediu. Amplasarea cladirilor va ține cont de R.L.U.-ul prezentei lucrări P.U.Z., a ridicării topografice, eventualei sistematizări verticale a terenului și de studiul geotehnic.

2.8. Opțiuni ale populației

Informarea populației a fost făcută conform “Ordinului Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și nu au fost înregistrate sesizări sau alte adrese la sediul Primăriei mun. Pitesti, raportul de informare al populației ne prezintă nici o obiecție la proiectul de urbanism prezent.

Referitor la utilizarea zonei studiate în scopurile menționate în prezentul studiu, trebuie menționat că atât punctul de vedere al Administrației Publice Județene Argeș (prin Certificatul de urbanism cu nr. 801/19.09.2025, exprimat) cât și cele locale și ale populației sunt favorabile. Acestea creând premise favorabile pentru dezvoltarea zonei.

Terenul studiat este proprietate privată a UAT Primaria Pitesti, iar în întreaga zonă s-au făcut solicitări pentru diverse investiții, în principal destinate locuirii și a instituțiilor și serviciilor.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

RIDICAREA TOPOGRAFICA.

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, intravilanul și UAT-lui mun. Pitesti, precum și indicarea drumurilor de acces.

De asemenea, sunt indicate cele mai apropiate rețele de utilități. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică realizată în sistem STEREO 70.

STUDIUL GEOTEHNIC.

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizat studiul geotehnic. Acesta a ajutat la determinarea tipului de sol al zonei studiate cât și a altor factori ce ajută la realizarea investiției: date morfogeologice, componenta stratigrafică, adâncimea de fundare și nivelul hidrostatic.

AVIZE.

Prezenta documentație a fost realizată în conformitate cu toate avizele obținute și cerute atât prin Certificatul de Urbanism nr. 801/19.09.2025 (primăria mun. Pitesti).

De asemenea elaborarea documentației P.U.Z. implementează toate observațiile și condițiile impuse sau recomandate de avizatori.

3.2. Prevederi ale P.U.G mun. Pitesti

Conform P.U.G. mun. Pitești aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 si valabilitate prelungita prin H.C.L. nr. 90/2010, zona funcțională este încadrata în **UTR 11 – LMB+Isb+Pb – subzonă cu locuinte propuse cu regim mic de inaltime, cu propuneri de institutii publice si servicii (dotari) si spatii verzi sau sport necesare**, iar conf. P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 223/2002 terenul este situat partial in **subzona cai de comunicatie si in subzona de parcar**i propuse de-a lungul strazii Tudor Arghezi. Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuinte de tip urban cu regim mic de inaltime, iar functiunile complementare admise: institutii publice și servicii, spatii verzi amenajate, accese pietonale și casorabile, rețele tehnico – edilitare si constructii aferente.

Utilizările permise sunt: locuinte individuale cu caracter urban obligatoriu, in toate subzonele din cadrul zonei de locuit, modernizari si reparatii la cladiri existente, constructii si amenajari necesare bunei functionari a zonei;

Interdictii temporare: s-au stabilit in cazul in care apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism, in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva sau in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica

De asemenea, se instituie inderdictie temporara de construire, pana la elaborare si aprobarea PUZ-urilor sau PUD-rilor in subzone cu parcelari existente, pentru lucuintele propuse LMB din UTR 11.

Utilizări interzise: activitati industriale, servicii poluante, depozitare sau alte activitati producatoare de noxe care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice.

Procent de ocupare al terenului P.O.T. = 35%

Coeficient de ocupare al terenului C.U.T. = 0.7

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se propune un procent total al spațiu verde de min. 40% din suprafața totală a terenului, distribuita in min. 20 % spatiu verde destinat activitatilor sportive si agrement si min. 20 % spatiu verde amenajat.

Pentru păstrarea integrității peisajului și a cadrului natural se vor lua măsuri de protecție, plantând vegetație de protecție și păstrând caracterul zonei.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul în zona studiată se face din str. Tudor Arghezi aflată în partea de sud și din str. Nicolae Branzeu, aflată în partea de sud-vest a terenului.

Racordul dintre străzi și accesul lotului se va realizeaza prin intersectii directe cu raze de racord și lățime a drumului conform planșa anexată "U07 – Mobilare urbanistică orientativă" și în conformitate cu institutiile avizatoare.

Parcajele auto se vor face în cadrul lotului, și vor fi configurate astfel încât să deservească propunerea. Astfel necesarul de parcare va fi dimensionat în funcție de prevederile H.C.L. nr. 428/2007 privind măsuri referitoare la locurile de parcare pentru constructii și amenajări autorizate.

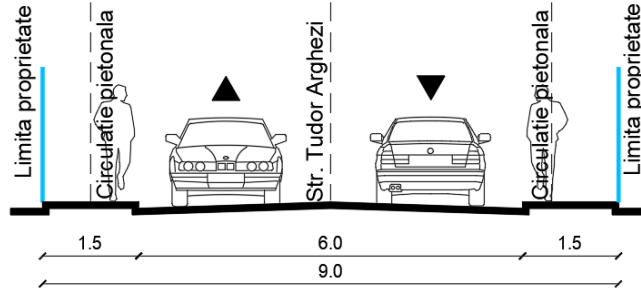
Grupările de câte 4 locuri de parcare supraterane vor fi separate de minim un arbore de talie înaltă sau se vor alipi unui spațiu verde plantat cu arbori.

Profilele transversale sunt figurate și se regăsesc în planșa „U04. – Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională” și în planșa „U07 – Mobilare urbanistică orientativă”.

Circulația pietonală este asigurată de trotuarele prevăzute în prospectul stradal.

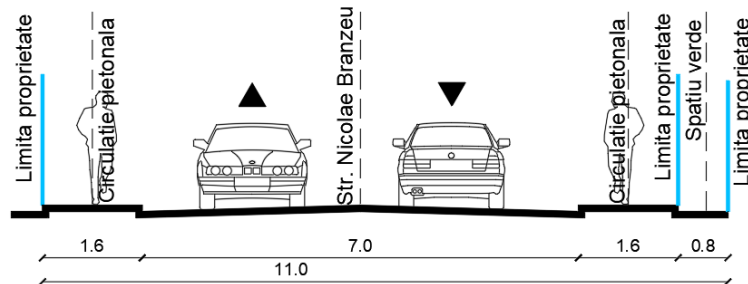
Se propune ca str. Tudor Arghezi să fie configurată la un profil cu o banda pe sens, carosabil 7.00 m și trotuare pe ambele sensuri de min. 1.50 m, conform profilului de mai jos:

STR. TUDOR ARGHEZI - PROFIL TRANSVERSAL 3 - 3' - PROPUS



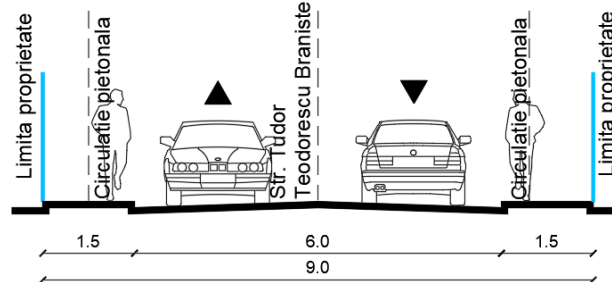
Str. Nicolae Branzeu se propune pentru reconfigurare cu un profil carosabil cuprinse de 7.00 m care va fi flancat cu trotuar pe ambele părți de min 1,50 m, iar unde este cazul restul de spatiu va fi configurat ca zona verde de aliniament, conform profilului de mai jos:

STR. NICOLAE BRANZEU - PROFIL TRANSVERSAL 1 - 1' - PROPUS



Str. Tudor Teodorescu Braniste, se propune cu un profil de 9.00 m, cu parte carosabila de 6.00 m si circulatie pietonala de 1.50 m pe ambele parti ale acesteia, conform profilului de mai jos:

STR. TUDOR TEODORESCU BRANISTE - PROFIL TRANSVERSAL 2 - 2' - PROPUS



Pentru căile rutiere propuse se impun și următoarele reglementări generale:

- Îmbunătățirea elementelor geometrice ale traseelor nou creat;
- Marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- Întreținerea periodică a căii de rulare, a bordurilor și a lucrărilor de ape;

Alcătuirea profilului transversal al drumurilor vă urmării:

- Categoria traseului carosabil – cat. a III-a;
- Zona funcțională pe care o străbate;
- Dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere;
- Realizarea fâșiilor de aliniament / protecție.

Se vor prevedea căi de intervenție pentru mașinile de pompieri.

Circulația pietonală se desfășoară pe trotuare amenajate la marginea părții carosabile pe întreaga rețea stradală din prezentul P.U.Z. Lățimea trotuarelor se propune a fi de min 1.50 m, de ambele părți ale carosabilului.

3.5. Zonificare funcțională, reglementări urbanistice, bilanț teritorial și coeficienți urbanistici

a) Funcțiuni;

Funcțiunile propuse se vor dezvolta astfel:

- Zona mixta servicii, locuire semicolectiva cu regim mic de inaltime si spatii pentru agrement si sport;

- Căi de comunicație rutiera

- Circulații carosabile de incintă și platforme betonate;

- Rețele tehnico edilitare, se permit amplasarea și utilizarea panourilor fotovoltaice pentru înmagazinare și consum propriu.

- Amenajare spații verzi si agrement / sport;

Este interzisă amplasarea construcțiilor provizorii, în afara celor de organizare de șantier, care se vor desființa după terminarea lucrărilor.

Accesul carosabil va fi cel descris la cap. 3.4. Parcările vor fi rezolvate în incintă.

Se vor respecta condițiile impuse de prezentul R.L.U. al P.U.Z. la amplasarea construcțiilor.

b) Sistem constructiv

- Structură metalică sau din beton armat;

- În funcție de viitori beneficiari sau de soluția propusă de investitor;

c) Elemente finisaj exterior

- Se vor folosi elemente de finisaj ce se armonizează în cadrul situației existente.

- Se stabilesc în urma indicațiilor menționate de proiectant și se relaționează cu reglementări existente.

d) Asigurarea calității construcției

Se vor respecta prevederile Legii 10 din 24.01.1995 privind calitatea în construcții.

Verificarea proiectelor pentru autorizarea construcțiilor, urmează a se face de către specialiștii verficatori de proiecte atestați M.L.P.A.T., agreeți de către beneficiar, la toate exigențele enunțate.

Asigurarea prin proiect a detaliilor de execuție la nivelul de calitate corespunzător exigențelor de performanță esențiale urmează a se face prin respectarea Normativelor și Instrucțiunilor tehnice în vigoare.

f) Bilanț teritorial

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL EXISTENT - PROPUS				
	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
1	SUPRAFATA TEREN	4499	100	4499	100
2	Suprafata construabila (edificabil)	-	-	1575	35
3	Suprafata circulatii carosabile si pietonale	-	-	1125	25
5	Suprafata spatii agrement si sport	-	-	900	20
6	Suprafata spatii verzi	-	-	900	20
4	Arabil	4499	100	-	-
7	Suprafata desfasurata	-		3779	
8	P.O.T.	35		35	
9	C.U.T.	0.7		0.84	
10	Rh max. / H max	P+1/P+2		Pinalt/P+2E(12m)	

g) Descrierea soluției propuse

Având în vedere datele de tema expusă se propune următoarea soluție de implementare a construcțiilor pentru locuire și servicii în cadrul unui edificabil stabilit prin niște retrageri de la aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale terenului studiat.

Edificabilul propus va avea următoarele retrageri:

- față de aliniament – retragere va fi de **min. 5,00 m**;
- față de limitele laterale - retragere va fi de **min. 5,00 m**;
- față de limita posterioară - retragere va fi de **min. 5,00 m**;
- față de clădirile amplasate pe aceeași parcelă – retragere min va fi de **H/2**, dar **nu mai puțin de 6.00 m**;

Înălțimile maxime reglementate prin noua documentație P.U.Z. sunt propuse diferit pentru fiecare zonă funcțională nou creată. Astfel regimul de înălțime va fi: **RHmax / Hmax = Pinalt – P+2 / 12,00 m**

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului propuse prin prezenta documentație de urbanism sunt:

POT maxim = 35%;

CUT maxim = 0.84;

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

3.5.1. Alimentarea cu apă rece și canalizare:

Alimentare cu apă se va realiza din rețeaua existentă a mun. Pitești

Evacuarea apelor uzate se va face către rețeaua existentă a mun. Pitești.

Evacuarea apelor meteorice se va face către spațiile verzi amenajate în incintă

3.5.2. Alimentarea cu gaze naturale:

Se va realiza din rețeaua existentă pe str. Nicolae Branzeu.

3.5.3. Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu electricitate se va face prin branșarea la rețeaua existentă în zonă sau prin intermediul posturilor de transformare terestre, dar și cu ajutorul energiei alternative prin panouri fotovoltaice amplasate pe clădirile propuse.

3.5.4. Racord telefonic:

Nu este cazul.

3.5.5. Alimentarea cu căldură și apă caldă:

Fiecare imobil nou construit va avea centrale termice generale pe bază de combustibili gazoși sau centrale termice racordate la energia electrică care prepară agent termic și apă caldă menajeră.

3.5.6. Alte instalații necesare bunei funcționari:

Investiția va avea hidranții amplasați în cadrul incintei studiate în zonele stabilite de către proiectanți în acord cu legislația în vigoare și cu I.G.S.U. Argeș.

3.6. Protecția mediului

Proiectarea imobilului va ține cont de eliminarea vulnerabilității construcțiilor și a amenajărilor aferente față de factorii naturali de risc; în acest sens se va trece la prevederea măsurilor adecvate, de limitare a efectelor factorilor de risc. Se va ține cont de condițiile impuse de studiul geotehnic. Se vor realiza studii topo și geo care vor detalia natura terenului și vor evidenția stabilirea condițiilor geotehnice de fundare pentru fiecare construcție propusă. Concluziile și recomandările studiului geotehnic vor genera soluții pentru determinarea adâncimii de fundare în funcție de presiune convențională și de ceilalți coeficienți rezultați din buletinele anexate studiului.

S.C. Loridan Softing S.R.L.; JO3 / 811 / 1995; CUI: 9922322; telefon/fax 0248 214883, tel. 0788 375032
str. Marasesti , nr. 22, Bl. 1, Sc. B, Et. 3, Ap. 13, Cam. 1, Mun. PITESTI, Jud. ARGEG,

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.):

- nu este cazul

Prevenirea riscurilor naturale:

- conform studiu geotehnic, adâncimea de fundare va fi stabilită de proiectant în funcție de caracteristicile constructive ale obiectivului, dar care să nu fie mai mică de - 0,90 m de la cota terenului sistematizat, adică sub adâncimea de îngheț din zonă care este de - 0,90 m.

Epurarea și preepurarea apelor uzate:

- se va face către rețeaua centralizată a mun. Pitești.

Depozitarea controlată a deșeurilor:

- Igiena evacuării rezidurilor solide implică asigurarea unor sisteme corespunzătoare de colectare, depozitare și evacuare, eliminând riscul de poluare a aerului, apei și a solului;

- Gunoiul se colectează la sursă, se depozitează într-un spațiu corespunzător și se preia de unitatea specializate (prin contract);

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi.

- nu este cazul;

Organizarea sistemelor de spații verzi:

- se are în vedere plantarea vegetație de tip medie și înalta în zonele destinate spațiilor verzi amenajate;

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate:

- nu este cazul

Refacerea peisajistica și reabilitare urbană:

- lucrările propuse nu afectează în nici un fel echilibrul ecologic, nu dăunează sănătății, liniștii sau stării de confort a oamenilor prin modificarea factorilor naturali.

- refacerea mediului după perioada afectată șantierului se asigură prin refacerea stratului vegetal și replantarea unor arbori și arbuști.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore:

- se vor respecta limitele de retragere, protecție, interdicție definitivă de construire prezentate în planșa „U04 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională”.

3.7. Obiective de utilitate publică

a) Tipul de proprietate

Zona studiată face în prezent obiectul următoarelor tipuri de proprietate:

- Teren proprietate privată – interes local în suprafața de 4499,00 mp

b) Circulația terenurilor

- Terenul deținut de beneficiarul UAT Mun. Pitesti nu-și schimbă situația juridică.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

În baza concluziilor și a recomandărilor reieșite din analiza situației existente, prezentată în capitolele anterioare, pentru terenul cuprins în prezentul P.U.Z., în suprafață totală de 4499.00 mp, se propune următorul regulament:

- Încadrarea terenului studiat în subzona funcțională **M5(IS/L2/V4)** – Zona mixta de servicii, locuire semicolectiva cu regim mic de inaltime si spatii pentru agrement si

S.C. Loridan Softing S.R.L.; JO3 / 811 / 1995; CUI: 9922322; telefon/fax 0248 214883, tel. 0788 375032
str. Marasesti , nr. 22, Bl. 1, Sc. B, Et. 3, Ap. 13, Cam. 1, Mun. PITESTI, Jud. ARGEG,
sport;

- Coeficientii urbanistici maximi propusi: **P.O.T.max: 35%** si **C.U.T.max: 0,84**;
- Conditii de amplasare, echipare tehnico - edilitara si configurare a cladirilor:
 1. Conditii de amplasare:
 - față de aliniament – retragere va fi de **min. 5,00 m**;
 - față de limitele laterale - retragere va fi de **min. 5,00 m**;
 - față de limita posterioară - retragere va fi de **min. 5,00 m**;
 - față de clădirile amplasate pe aceeași parcela – retragere min va fi de **H/2**, dar **nu mai puțin de 6.00 m**;
 2. Echiparea tehnico – edilitară: racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă.
 3. Configurarea clădirilor se va face în faza ulterioară aprobării P.U.Z. și va respecta Regulamentul Local de Urbanism elaborat prin prezenta documentatie.
- Investiția urmărește dezvoltarea organizată a zonei. Dezvoltarea investiției va favoriza sporirea gradului de confort si lipsa a centrelor de natura sociala;
- Propunerea căilor de circulație interioare zonei P.U.Z. urmărește un bun acces din str. Tudor Arghezi si Nicolae Branzeu cu intrare / iesire, interconectate la trama stradala existentă.
- Locurile de parcare se vor amenaja în interiorul parcelelor, numărul acestora se va stabili și va respecta prevederile stabilite prin normativele în vigoare.
- Amenajarea cu spatiu verde in procent de min 20%, precum și plantarea de noi arbori și vegetație. De asemenea se prevede un teren multisportiv in vederea activitatilor sportive, pentru care se va rezerva un procent min. de 20% al spatilui destinat acestuia. Totalul de spatiu verde si de agrement/sport va fi de min. 40%.
- Necesitatea și posibilitatea de introducere la nivelul municipiului si al zonei al unui centru social cu locuinte sociale si zona de agrement si sport.
- Proiectul își propune în timp o dezvoltare coerentă demnă de o zonă in continua ascendenta a municipiului, precum si realizarea unei solutii arhitecturale care sa nu contravina fodului construit existent si care sa se integreze la nivelul zonei dun punct estetic arhitectural si urbanistic.

Șef proiect
Urb. dipl. Suciu Ioan – Augustin

Întocmit
Urb. dipl. Suciu Ioan – Augustin

Urb. mast. GaletEANU Mihai

Stud. urb. Dumitrascu Ioana