

PLAN URBANISTIC ZONAL

PARCARE SUPRATERANĂ STR. FRASINULUI, NC. 89577, CF. 89577

Amplasament: MUNICIPIUL PITEȘTI, JUDEȚUL ARGEȘ

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect Nr.: 1/U/2024

Cod proiect: FRAS

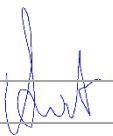
Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal

Beneficiar: Municipiul Pitești

Proiectant,
KXL Studio S.R.L.

2024

COLECTIV DE ELABORARE / FIȘĂ DE SEMNĂTURI

	Prenume, nume / Societate Comercială	Semnătură / Ștampilă
Proiectant Urbanism	S.C. KXL STUDIO S.R.L.	
	Arh. Andrei Nistor	
	Urb. Vlad-Mihai Iancu	
	Urb. Isabelle Tomescu	
	Urb. Peis. Iulia-Nicoleta Sabău	
	Urb. Vlad-Andrei Nour	
Ridicare topografică	Ing. Dumitru Toni Cristian	
Studiu geotehnic	Ing. Romeo Dregheciu GEOLOGIC – TECH S.R.L.	
Studiu însorire	Ing. Oltean Marius ETAJPATRU S.R.L.	
Studiu de utilizare energii alternative	Ing. Retezan Remus	

BORDEROU GENERAL

- **Piese scrise:**

Volumul I – Memoriu de prezentare;

Volumul II – Regulament Local de Urbanism;

- **Piese desenate:**

01.01. Încadrare în localitate – în raport cu P.U.G. Mun. Pitești aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999;

01.02. Încadrare în U.T.R. - P.U.G. Mun. Pitești aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999;

01.03. Încadrare în raport cu P.U.G. Mun. Pitești în curs de avizare / aprobare;

01.04. Încadrare în raport cu geoportal A.N.C.P.I.;

01.05. Vedere din satelit;

01.06. Accesibilitate la nivel zonal;

01.07. Studiu fotografic;

02. Situația existentă – Disfuncționalități, scara 1/500;

03. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională, scara 1/500;

04. Reglementări – Echipare edilitară, scara 1/500;

05. Proprietatea asupra terenurilor, scara 1/500;

06.01. Posibilități de mobilare urbanistică – Plan de situație, scara 1/500;

06.02. Ilustrarea volumetrică a propunerii.

CUPRINS

COLECTIV DE ELABORARE / FIȘĂ DE SEMNĂTURI.....	2
BORDEROU GENERAL	3
CUPRINS	4
CAPITOLUL I – INTRODUCERE.....	6
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	6
1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL.....	6
1.2.1. Solicitări ale temei-program	6
1.2.2. Scopul elaborării PUZ	7
1.3. SURSE DOCUMENTARE	8
1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ.....	8
1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ.....	8
1.3.3. Date statistice	8
1.3.4. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.....	8
1.3.5. Baza topografică	8
1.3.6. Metodologia utilizată	8
1.3.7. Legislația aplicată	8
CAPITOLUL II- STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	10
2.1. EVOLUȚIA ZONEI.....	10
2.1.1. Date privind evoluția zonei	10
2.1.2. Caracteristicile zonei, relaționate cu evoluția localității.....	11
2.1.3. Potențial de dezvoltare	11
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.....	12
2.2.1. Încadrarea zonei în raport cu intravilanul	12
2.2.2. Legătura în teritoriu. Accesibilitate	12
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	13
2.3.1. Relieful	13
2.3.2. Hidrografia	13
2.3.3. Seismicitatea și caracteristicile de îngheț	14
2.3.4. Clima.....	14
2.3.4. Riscuri naturale.....	14
2.3.5. Prevederi privind vânturile	15
2.3.6. Prevederi privind încărcările cu zăpadă	15
2.4. CIRCULAȚIA	15
2.4.1. Circulația rutieră	15
2.4.2. Transport în comun	16
2.4.3. Parcările	16
2.4.4. Trasee de ciclism / Velo.....	16

2.5. OCUPAREA TERENURILOR.....	16
2.5.1. Caracteristicile funcțiilor din zonă.....	16
2.5.2. Relaționări între funcțiuni	17
2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit	17
2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit.....	17
2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine.....	17
2.5.6. Asigurarea cu spații verzi	17
2.5.7. Principalele disfuncții	18
2.6. ECHIPARE EDILITARĂ	18
2.7. PROBLEME DE MEDIU	20
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	20
CAPITOLUL III- PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	20
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	20
3.1.1. Ridicare topografică	20
3.1.2. Studiu geotehnic.....	21
3.2. PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM (APROBATE)- P.U.G. MUNICIPIUL PITEȘTI, APROBAT PRIN HCL NR. 113/1999:	22
3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	23
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	24
3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ- REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI	24
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	25
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI	26
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	26
3.9. CONSECINȚE ECONOMICE ALE VIITORULUI IMOBIL – PLAN DE ACȚIUNI	26
3.9.1. Descrierea investiției	26
3.9.2. Categoriile de costuri și beneficiile investiției.....	27
CAPITOLUL IV- CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	27

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	Parcare supraterană Str. Frasinului – Cartier Trivale
Amplasament:	Str. Frasinului, NC. 89577, CF. 89577, Județ Argeș
Beneficiar:	Municipiul Pitești
Proiectant:	KXL STUDIO S.R.L.
Data elaborării:	2024

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

1.2.1. Solicitări ale temei-program

Prezenta documentație de urbanism se elaborează la inițiativa Unității Administrativ-Teritoriale a Municipiului Pitești, care prin licitație publică și-a manifestat nevoia de contractare a serviciilor de proiectare pentru **Planul Urbanistic Zonal “Parcare supraterană Str. Frasinului – Cartier Trivale”**. Prin această documentație de urbanism se dorește reglementarea unei parcări supraterane cu regim de înălțime P+3E (min. 150 locuri de parcare) după desființarea construcțiilor existente.

În urma unei analize critice a situației existente (privind utilizarea funcțională actuală, deținătorii și regimul juridic, echiparea edilitară), a opțiunilor populației și a concluziilor studiilor de fundamentare se vor formula reglementări noi, scopul final al implementării lor fiind reglementarea unei parcări supraterane care să ofere locuitorilor din zonă un număr mai mare de locuri de parcare.

Cartierul **Trivale** reprezintă la nivelul Municipiului Pitești o zonă rezidențială, caracterizată de locuire colectivă cu regim de înălțime P+4E. Terenul ce face obiectul PUZ este amenajat în prezent ca parcare de reședință, atât cu locuri de parcare trasate pe platforma betonată, cât și garaje închise, pe structură metalică. Numărul de locuri de parcare este insuficient pentru zona pe care o deservește.

Zona de reglementare a fost stabilită conform caietului de sarcini:

Imobilul - teren, identificat cadastral sub nr. cad. 89577, C. F. m. 89577 Pitești, având o suprafață de 4597 mp.

Folosința actuală a terenului studiat este - curți construcții.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- la nord – Str. Dr. Victor Martoiu;
- la vest – imobil locuințe – Aleea Ion Trivale;
- la est – imobile locuințe colective;
- la sud – Str. Frasinului.

Parcela poate fi accesată prin str. Frasinului, care asigură legătura cu Str. Smeurei – Dn 67B.

1.2.2. Scopul elaborării PUZ

Planul Urbanistic Zonal este una din documentațiile de urbanism cu caracter de reglementare specifică, prin care se stabilesc reguli care se aplică direct unei părți din Mun. Pitești, până la nivelul parcelelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism¹.

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate (respectiv zona din cartierul Trivale - Pitești), caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general².

PUZ-ul cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la³:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

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 admise⁴.

Prezenta documentație se realizează în baza **Certificatului de Urbanism nr. 592 / 17.05.2023**, obiectivul acestui proiect fiind **îmbunătățirea serviciilor publice ale Municipiului Pitești prin construirea unei parări supraterrane** pe terenul intravilan a Municipiului Pitești, având CF nr. 89577 cu suprafața de **4597 mp**, localizată în cartierul Trivale, strada Frasinului, parcarea aferentă blocurilor 2, 3 și 6.

Desființarea construcțiilor provizorii existente ("garaje") de pe amplasament și realizarea unei parări cu regim de înălțime P+3E, ce se dorește ca la parter, etaj 1, etaj 2 și etaj 3 să se realizeze locuri de parcare cu o capacitate de cca 198 locuri.

Accesul în amplasament unde se va realiza obiectivul "PARCARE SUPRATERANĂ STRADA FRASINULUI", se va face din strada Frasinului auto și pietonal iar din aleea Doctor Victor Mărtoiu pietonal.

¹ Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 44, alin. 3;

² Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 47, alin. 1;

³ Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 47, alin. 2;

⁴ Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 47, alin. 5;

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- PUG Municipiul Pitești, în curs de avizare;
- PUG Municipiul Pitești, aprobat prin HCL nr. 113/1999;
- PMUD (Planul de Mobilitate Urbană Durabilă) al Municipiului Pitești, aprobat prin HCL nr. 154/28.03.2023;
- Strategia de Dezvoltare Urbană a Municipiului Pitești pentru perioada 2021-2027;
- Studiu de fezabilitate – "PARCARE SUPRA TERANĂ STRADA FRASINULUI";

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Studiu topografic;
- Studiu geotehnic ;
- Studiu de însorire;
- Studiu de utilizare energii alternative.

1.3.3. Date statistice

- Documentațiile cadastrale ale zonei;
- Date culese de proiectant din teren;
- Date obținute de la beneficiar.

1.3.4. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Noile reglementări vor fi în concordanță cu tendința de dezvoltare a zonei și nevoile actuale. În perioada 2023 – 2024 s-a realizat Studiul de fezabilitate ce a stat la baza propunerii PUZ, ce face parte din Programul de investiții al Municipiului Pitești pe anul 2023, la Capitolul 70.02 – "Locuințe, servicii și dezvoltare publică", C. Alte cheltuieli de investiții – 1. Proiectare.

1.3.5. Baza topografică

Studiul topografic s-a realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 70, actualizat pe baza măsurărilor din teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de O.C.P.I.

1.3.6. Metodologia utilizată

Metodologia utilizată este în conformitate cu «*Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal*» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

La baza elaborării PUZ stă **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin HGR 525/1996, completat ulterior prin HG Nr. 273/2010, HG Nr. 490/2011, HG Nr. 1180/2014 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

1.3.7. Legislația aplicată

- Documentația are la bază următoarele acte normative modificate și completate ulterior:
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Hotărârea de Guvern nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 1184/2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de urbanism”;
- Hotărârea Guvernului României nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;
- Ordonanța Guvernului României nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobat prin Legea nr. 82/1998;
- Ordinul Ministerul Transporturilor nr. 1298/2017 pentru aprobarea reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea locurilor de parcare, oprire și staționare aferente drumurilor publice situate în extravilanul localităților;
- Legea nr. 114/1996 a locuinței;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
- Ordonanța de urgență nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică
- Codul administrativ din 2019
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică;
- Codul Civil din 2009;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015;
- Ordinul Ministerul Mediului și Dezvoltării Durabile 1964 / 2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrată a rețelei ecologice europene Natura 200 în România;
- Ordinul nr. 1298/2017 pentru aprobarea Reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea parcărilor noi, a locurilor de oprire și staționare, aferente drumurilor publice, situate în extravilanul localităților
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența - 20 octombrie 2000;

- Ordinul Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Hotărârea Consiliul Superior al Registrului Urbiștilor din România nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbiștilor din Romania
- Hotărârea Guvernului nr. 382/2003, pentru aprobarea Normelor Metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- HCL Municipiul Pitești nr. 364 / 26.10.2020 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Municipiului Pitești.

CAPITOLUL II - STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Piteștiul a fost reședința temporară a voievozilor Basarab Tepeluș cel Tânăr, Mihnea cel Rău și Vlad cel Tânăr. Orașul s-a dezvoltat în mod gradat, de la sat și târg ajungând la titlul de oraș, dobândit la începutul secolului al XIV-lea.

Prima atestare documentară datează din 20 mai 1388 când domnul Mircea cel Bătrân întărește Mănăstirea Cozia cu „o moară în hotarul Piteștilor”. Atestarea documentară de la 1388 a făcut din Pitești, alături de Câmpulung, Curtea de Argeș, Brăila, Roșiori de Vede și Slatina, unul dintre cele mai vechi târguri din Țara Românească. Prima menționare a Piteștiului ca oraș apare la 1 aprilie 1510, într-o carte a lui Vlăduț. Cancelaria Domnitorului Neagoe Basarab (1512-1521) emis la 22 noiembrie 1517, un hrisov în care este semnalată existența curților domnești la Pitești.⁵

În perioada 1970-1974 s-a realizat Cartierului Trivale I, având cca. 3 200 de apartamente, de arhitect, I. D. Popescu, executant, Trustul de Construcții Argeș.

În perioada 1981-1983 se realizează Cartierul Trivale II din Pitești, având cca. 3 150 de apartamente, arhitecți, Gabriel Dragut, Gabriela Mirion, executant, Trustul de Construcții Argeș.

Trivale este un cartier mare situat în vestul Piteștiului, cunoscut în special datorită stadionului municipal. Este un cartier care cuprinde preponderent blocuri de locuințe. Înainte de 1970, în această zonă existau numai locuințe individuale, dar toate au fost demolate pentru a face loc blocurilor. Cartierul Trivale se învecinează la vest cu comuna Moșoaia, la nord cu Pădurea Trivale, la est cu cartierul Banat și la sud cu cartierul Războieni.

Calea Drăgășani care traversează cartierul de la nord-est la sud-vest constituie ieșirea din oraș către DN67B care duce în Drăgășani. Din acest motiv suferă adesea din cauza traficului aglomerat la orele de vârf.⁶

⁵ Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Pitești 2021 – 2027 – pag. 83

⁶ Sursa: Wikipedia

Pe lângă zonele periurbane unde locuitorii din Pitești și-au amplasat noile reședințe (datorită lipsei de terenuri disponibile în cadrul teritoriului intravilan), alte zone unde după 1990 s-a dezvoltat sectorul de locuințe rezidențiale private sunt: cartier Trivale – zona Tancodrom, cartier Găvana – Poiana Soarelui și cartier Craiovei.

2.1.2. Caracteristicile zonei, relaționate cu evoluția localității

Pe lângă zonele periurbane unde locuitorii din Pitești și-au amplasat noile reședințe (datorită lipsei de terenuri disponibile în cadrul teritoriului intravilan), alte zone unde după 1990 s-a dezvoltat sectorul de locuințe rezidențiale private sunt: cartier Trivale – zona Tancodrom, cartier Găvana – Poiana Soarelui și cartier Craiovei.⁷

Cartierul Trivale reprezintă la nivelul Municipiului Pitești o zonă caracterizată de locuire colectivă cu regim de înălțime P+4E.

Elementele sale distinctive sunt:

- Accesibilitate sporită – legătura directă la DN67B;
- Dotarea cartierului cu zone de educație / învățământ (Grădinițe) și de agrement (Ștrandul Trivale);
- Proximitatea față de zona protejată cu valoarea peisagistică – Pădurea Trivale; (*în conformitate cu PUG în curs de avizare această zonă este propusă ca zonă pentru care se afla în curs de promovare HG privind instituirea regimului de arie naturală protejată de interes național și declararea ca rezervație naturală*)

2.1.3. Potențial de dezvoltare

Prezenta zonă de reglementare se află în interiorul unei zone de locuire colectivă cu regim mediu de înălțime, zonă dotată insuficient cu spații de joacă pentru copii, și cu un număr de parcuri insuficient raportat la numărul de locuitori.

Astfel, prezentul teren poate oferi un număr mai mare de locuri de parcare prin organizarea acestora pe verticală, și transformarea spațiilor rămase în spații verzi cu zone dedicate publicului.

⁷ Plan Urbanistic General Municipiul Pitești, în curs de avizare, pag. 38

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. Încadrarea zonei în raport cu intravilanul

În raport cu limita intravilanului aprobat prin PUG Municipiul Pitești aprobat prin HCL nr. 113/1999, cartierul Trivale este amplasat în zona de vest a Municipiului Pitești.



Zona de reglementare a fost stabilită conform caietului de sarcini:

Imobilul - teren, identificat cadastral sub nr. cad. 89577, C. F. m. 89577 Pitești, având o suprafața de 4597 mp.

Zona de studiu a fost stabilită de elaborator, în vederea analizei relaționării funcțiunilor propuse cu cele existente. Astfel, zona de studiu este delimitată după cum urmează:

- la nord – Pădurea Trivale;
- la vest – limitele de proprietate ale imobilelor grădinițelor;
- la est – DN67B – Strada Smeurei;
- la sud - aleea blocului 10B – Aleea Salciei și parcare aferentă.

2.2.2. Legătura în teritoriu. Accesibilitate

Pitești este cel mai important municipiu din Județul Argeș, fiind o localitate de rang I, ierarhizare conform Legii 351 din 06 Iulie 2001.

Municipiul Pitești, datorită potențialului și caracterului său este un centru polarizator pentru localitățile rurale și urbane din vecinătate, exercitând o puternică polizare unidirecțională, fiind un spațiu urban cu sericii de interes general, cu funcții administrative, industrie și comerciale complexe, și locuri de muncă.⁸

Municipiul Pitești are o situație favorizată, fiind un punct sau un nod pentru toate tipurile de transport:

- drum european și național – E574, DN67B, DN 65, DN7, DN73,
- drumuri județene - DJ - DJ 659,
- cale ferată și gară,

⁸ PMUD Pitești și zona de influență

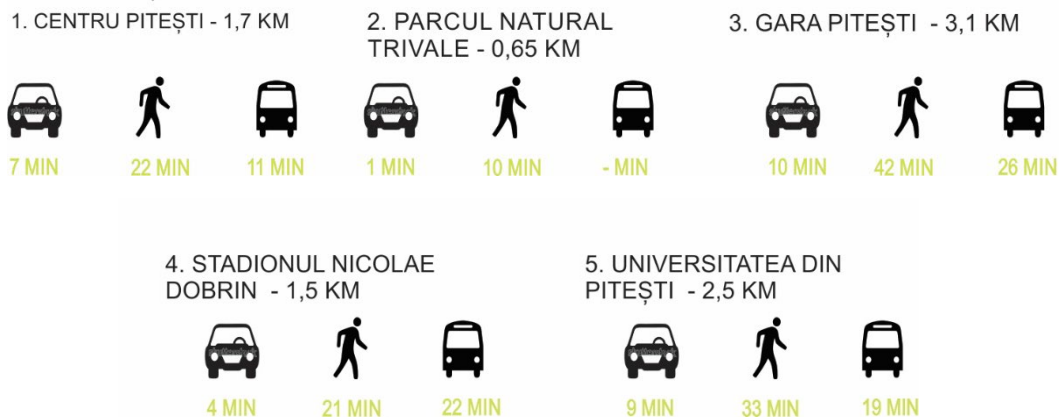
- autostradă – A1.

Rețeaua rutieră a localității Pitești este caracterizată de o structură radială. Șapte drumuri naționale și o autostradă se întâlnesc aici, formând accesul de tip radial. Majoritatea acestor drumuri sunt cu una sau două benzi pe sens.

Teritoriul administrativ al Municipiului Pitești se învecinează după cum urmează:

- la NV cu teritoriul comunei Bascov;
- la NE cu teritoriul comunei Mărăcineni;
- la E cu teritoriul orașului Ștefănești;
- la S cu teritoriul comunei Bradu.
- SV cu teritoriul comunei Albota
- V cu teritoriul comunei Moșoaia
- V cu teritoriul comunei Băbana.

DISTANȚE - TIMPI



2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. Relieful

Orașul Pitești aparține platformei moessice, formată în ponțianul inferior din formațiuni detritice fine. Este o zonă internă epirogenetică, fiind un etaj tectogenic valah. În pliocenul superior și pliocenul inferior s-au format arii sedimentare fluvio-lacustră și fluviatilă. Este o regiune cu mișcări verticale alternante-negative în pliocenul superior și cuaternarul inferior și pozitive în cuaternarul superior.

Teritoriul Piteștiului este situat la contactul a două mari unități structural - tectonice - depresiunea Getică și Platforma Moessică - din care fac parte unitățile morfostructurale Piemontul Getic, subunitate deluroasă, de orogen și Câmpia Română, subunitate de platformă.

Pe parcursul evoluției paleogeografice a teritoriului piteștean s-au desfășurat ample și îndelungate procese geologice, geofizice și geomorfologice în epocile precarpatică (etapele precambriană, caledonica și hercinică) și, carpatică (etapa de tranziție kimerică, etapele carpatică veche și neocarpatică).

2.3.2. Hidrografia

Teritoriul municipiului Pitești face parte din bazinul hidrografic al râului Argeș.

În conformitate cu harta hidrogeologică, este de așteptat să se întâlnească un strat acvifer. Cu toate acestea, harta nu furnizează nici o informație privind adâncimea stratului acvifer sau a nivelului hidrostatic.

2.3.3. Seismicitatea și caracteristicile de îngheț

Amplasamentul studiat se înscrie în zona macroseismică cu intensitatea I = IX pe scara MSK datorate cutremurelor subcrustale. Parametrii seismici ai zonei stabiliți conform "Codului de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri" - indicativ PI00-1/2013 au următoarele valori.

- accelerația maximă a terenului pentru proiectare $a_g = 0,25$ g.
- perioada de control (de colț) a spectrului de răspuns $T_e = 0,7$ s.

Adâncimea de îngheț, conform STAS 6054/77, este de 0.90m de la CTN.

2.3.4. Clima

Clima perimetrului cercetat este continental excesivă și se caracterizează prin amplitudini termice mari, determinate de răcirea puternică din timpul iernii ca urmare a pătrunderii maselor de aer arctic și de încălzirile excesive din timpul verii ce au loc în cazul invaziilor de aer tropical, având următoarele caracteristici:

- temperatura medie anuală: + 10 grade Celsius;
- temperatura minimă absolută: - 34 grade Celsius;
- temperatura maximă obișnuită: + 39,5 grade Celsius;

În privința temperaturilor extreme - minime, se observă că acestea au o amplitudine termică destul de ridicată.

Din analiza temperaturilor minime, reiese că în zonă primul îngheț se produce în perioada 1 - 11 noiembrie, iar ultima zi cu îngheț este în perioada 11 - 15 aprilie.

Adâncimea maximă de îngheț este de 0,90 m iar frecvența medie a zilelor de îngheț este de 105 zile/an. Valorile anuale ale nebulozității indică un număr de 120 zile senine și 130 zile acoperite.

Precipitațiile atmosferice constituie elementul meteorologic cu cea mai neuniformă repetiție, atât în spațiu cât și în timp.

Anual se înregistrează în medie 600 mm, repartizați neuniform în cursul anului.

Sucesiunea cantităților medii lunare multianuale de precipitații în cursul anului este caracterizată în general, printr-o creștere semnificativă la sfârșitul primăverii și începutul verii și o a doua creștere, mult mai atenuată la sfârșitul toamnei.

Cea mai mare cantitate de precipitații cade în luna iunie-iulie, datorită convecției termice directe, în felul acesta cantitățile maxime anuale ating valori mari în anii ploioși.

Valorile cele mai scăzute se înregistrează în ianuarie- februarie, iar în anii secetoși cantitățile anuale scad simțitor, înregistrându-se valori mici ca urmare a instalării și persistenței unui regim anticiclonic stabil.

În timpul verii, ploile fiind foarte rapide și abundente, prezintă un pronunțat caracter torențial, cu puternice efecte distructive.

2.3.4. Riscuri naturale⁹

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește zona studiată se face în conformitate cu prevederile legii nr. 575/11.2001 -Lege privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a: zone de risc natural și cu prevederile ghidului GT006-97 - Ghid privind identificarea și monitorizarea alunecărilor de teren și stabilirea soluțiilor cadru de intervenție, în vederea

⁹ Extras din Studiul geotehnic, Elaborator: GEOLOGIC – TECH S.R.L., Ing. Oltean Marius

prevenirii și reducerii efectelor acestora, pentru siguranța în exploatare a construcțiilor, refacerea și protecția mediului. Factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

Cutremurele de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este IX/VIII, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani.

Inundații: aria studiată se încadrează în zona cu cantități de precipitații cuprinse între 100- 150 mm în 24 de ore, fără arii afectate de inundații.

Alunecări de teren: zona din proximitatea amplasamentului (la nord de Ștrandul Trivale) este o zonă caracterizată cu „potențial ridicat” de producere a alunecărilor, cu probabilitate „mare”, amplasamentul avut în studiu nefiind afectat de alunecări de teren sau fenomene de instabilitate.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 113 / 1999 cât și P.U.G. în curs de aprobare, la nord față de terenul reglementat este prevăzută o zonă neconstruibilă, în pantă ce necesită amenajări cu spații plantate.

2.3.5. Prevederi privind vânturile

Conform Reglementării tehnice "Cod de proiectare. Bazele proiectării și acțiunii asupra construcțiilor. Acțiunea vântului", indicativ CR 1-1-4/2012, presiunea vântului bazată pe viteza mediată pe I Omin, având 50 ani interval mediu de recurență este de 0.5 Kpa.

Valoarea de referință a vitezei vântului (viteza de referință a vântului), v_b este viteza caracteristică a vântului mediată pe o durată de 10 minute, determinată la o înălțime de 10 m, independent de direcția vântului, în câmp deschis (teren de categoria II cu lungimea de rugozitate convențională, $O_z = 0,05$ m) și având o probabilitate de depășire într-un an de 0,02 (ceea ce corespunde unei valori având intervalul mediu de recurență de IMR = 50 ani).

2.3.6. Prevederi privind încărcările cu zăpadă

Conform Reglementării tehnice "Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor", indicativ CR 1-1-3/2012 valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol având TMR = 50 ani este $s_k = 2,0$ kN/m².

s_k = valoarea caracteristica a încărcării din zăpadă pe sol, în amplasamentul construcției [KN/m²]. Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă la sol, corespunde unui interval mediu de recurență (IMR) de 50 ani sau echivalent unei probabilități de depășire într-un an de 2% (sau probabilității de nedepășire într-un an de 98%).

2.4. CIRCULAȚIA

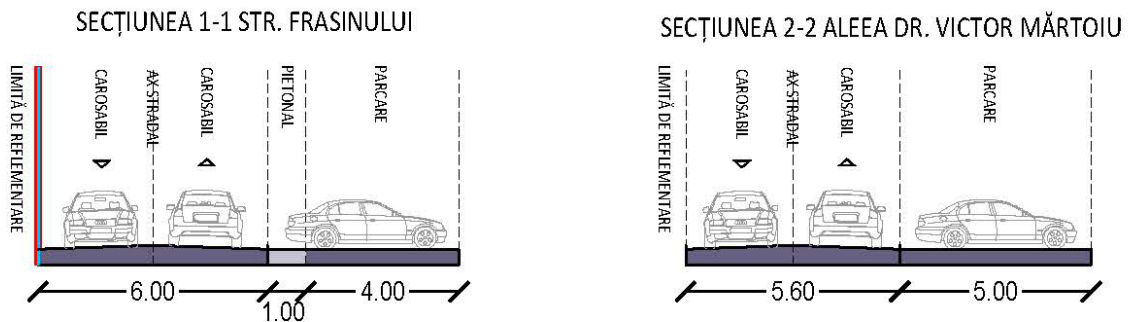
2.4.1. Circulația rutieră

Trama stradală din zona reglementată este constituită din străzi de categoria a treia, cu două benzi. Străzile învecinate zonei reglementate sunt:

- de categoria III¹⁰: străzile Frasinului, Aleea Doctor Victor Mărtoiu.

¹⁰ O. 43/1997 privind regimul drumurilor: Art. 9: **Străzi de categoria a III-a - colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale**

Profilele străzilor existente se prezintă astfel:



Străzile recent asfaltate aflate în stare bună a carosabilului, însă mai necesită realizarea trotuarelor pe str. Aleea Doctor Victor Mărtoiu.

2.4.2. Transport în comun

Zona reglementată este deservită de o singură stație de transport în comun. Cele cinci linii de autobuz 2B, 5, 5B, 5C, 8, creează legături directe cu cea mai mare parte a Municipiului Pitești.

2.4.3. Parcările

În interiorul limitei de studiu se află aproximativ 600 de locuri de parcare și 95 de garaje, deservind aproximativ 60% din apartamente.

În interiorul limitei de reglementare în prezent se află în prezent 46 locuri de parcare și 75 de garaje.

2.4.4. Trasee de ciclism / Velo

La nivelul Municipiului Pitești sunt în curs de amenajare aproximativ 6 km de benzi pentru biciclete.

În zona de studiu nu există benzi sau piste dedicate bicicliștilor.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Caracteristicile funcțiunilor din zonă

În prezent, terenul reglementat este folosit pentru parcare mașinilor. Cele trei construcții (anexe) sunt folosite pe post de garaje, ocupând o suprafață aproximativă de 1415 mp.

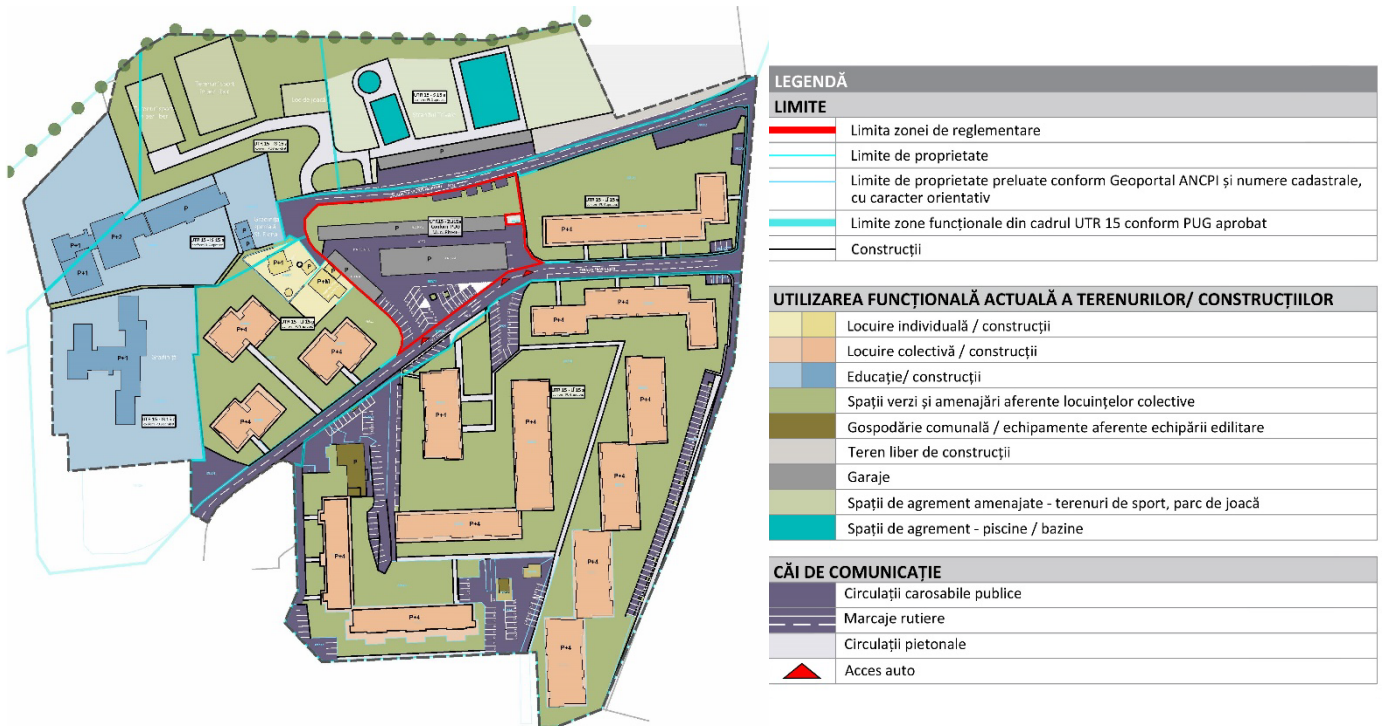
Bilanțul teritorial existent al modului de utilizare a terenurilor se prezintă astfel:

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT		
	Suprafață (mp)	Procent (%)
Suprafață construită (POT)	1431,00	31,13%
Spații verzi	1128,88	24,56%
Circulații	2037,12	44,31%
TOTAL	4597,00	100,00%

Amplasamentul nu se află în zone protejate, zone de protecție a monumentelor istorice sau în situri arheologice.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Zona se conturează a fi una omogenă, în cadrul căreia sunt concentrate activitățile menționate mai sus.



2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Se poate aprecia că densitatea din zonă este una medie. Majoritatea terenurilor sunt ocupate cu construcții.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Majoritatea construcțiilor sunt din perioada 1960 - 1970, în stare bună, cu aspect specific pentru locuirea colectivă din perioada comunistă.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Cartierul Trivale este reprezentat în special de locuirea colectivă cu regim de înălțime P+4, dar este dotat în mare măsură cu majoritatea serviciilor complementare locuirii.

2.5.6. Asigurarea cu spații verzi

În prezent cartierul dispune de numeroase spații verzi reprezentate de grădinile locuințelor colective, dar și de spațiile din zona de nord (private) – ștrandul, terenurile de sport, locul de joacă. Elementul de cadru natural important în zonă îl reprezintă Parcul Natural Trivale – la nord.

2.5.7. Principalele disfuncții

Problemele principale la nivelul cartierelor din Pitești sunt parcare excesivă pe străzi, deficiențe mari ale ofertei urbane pentru deplasări nemotorizate (trotuare subdimensionate și ocupate abuziv de vehicule) o lipsă acută de spații comunitare și amenajări specifice pentru interacțiune, recreere, odihnă, joacă și foarte slabă calitate a spațiilor publice.

În majoritatea cartierelor spațiile urbane sunt fără prioritate pentru pietoni sau transport nemotorizat, fiind transformate în spații de circulație și staționare.

Circulații

- Străzile sunt prea înguste în unele zone;
- Străzile nu au un profil regulat;
- Există segmente de străzi ce nu sunt dotate cu trotuare (spații pentru pietoni);
- Unele străzi se termină cu o fundătură;
- Parcări insuficiente pentru zonele de locuire, reclamate și de către cetățenii ce locuiesc în vecinătatea amplasamentului;
- Nu există dotări pentru circulația velo (biciclete).

Spații verzi

- Spațiile verzi prezintă punctual vegetație neîngrijită;
- Locurile de joacă sunt insuficiente raportate la populația rezidentă.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru stabilirea soluțiilor de furnizare a utilităților au fost solicitate instituțiilor în drept, avize de specialitate, din acestea aflând atât existența utilităților din zonă, precum și condițiile pe care zona de reglementare, respectiv soluția propusă trebuie să le respecte raportat la rețelele edilitare existente. Au fost depuse documentații pentru obținerea avizelor în legătură cu:

- alimentarea cu apă,
- canalizare,
- alimentarea cu gaze naturale
- energie electrică,
- telecomunicații,
- energie termică.

Astfel au rezultat următoarele concluzii:

Alimentare cu apă

În zona de reglementare, conform planului de rețele anexat avizului nr. 8396/ 26.09.2023, rețelele principale de alimentare cu apă sunt OL 1100, OL 250, OL 100, OL 80, realizate în lungul străzilor.

În vederea lucrărilor se vor respecta următoarele condiții:

- Se vor respecta prevederile STAS 8591/97 privind distanțele minime admise față de acestea;
- În zonele afectate de lucrările de reabilitare se va proteja/ înlocui în caz de deteriorare ansamblul rama - capa aferent căminelor de vizitare urmând ca acestea să fie aduse la cota finală a sistematizării de către constructor;

- Menționam că branșarea/ racordarea la utilitățile apă/ canalizare se poate realiza din rețelele existente de pe str. Frasinului, conform breviarului de calcul ce se va înainta pentru întocmirea documentației tehnice;

Canalizare menajeră

Consumatorii existenți din zona, evacuează apele uzate menajere în colectoarele aflate în lungul străzilor.

Canalizare pluvială

Pe terenul reglementat se află două canale de captare a apelor pluviale.

Pe planul anexă al avizului nr. 8396 / 26.09.2023 din partea Apă canal 2000 S.A. au fost trasate orientativ rețelele existente.

Rețele electrice

Se va completa după obținere aviz.

A fost obținut de asemenea un punct de vedere din partea Transelectrica nr. 8776 / 24.08.2023, în cadrul căruia se menționează că obiectivul nu se află în zona de protecție sau siguranță a instalațiilor energetice aparținând STT Pitești.

Rețele de gaze

Prin avizul favorabil nr. 36105-319.005.942 din 23.08.2023 emis de Distrigaz Sud Rețele S.A. se menționează faptul că rețeaua RP PE 180, aflată în zona de reglementare nu este afectată de propunerea făcută.

Pentru imobilul propus există posibilități de racordare la sistemul de distribuție a gazelor naturale existent în zona de amplasament.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune. conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

Energie termică

Avizul nr 1242/ 22.08.2023 comunică existența rețelelor de apă caldă de consum, încălzire și retur, pe str. Frasinului și pe terenul reglementat.

Este menționată valabilitatea avizului cu respectarea următoarelor condiții:

- fundațiile construcțiilor propuse se vor amplasa la distanță de minim 0,6 m în teren normal/ respectiv de minim 1.5m în teren sensibil la umezire față de latura cea mai apropiată a canalului termic, în conformitate cu normativ NP058 și SR EN 8591;
- distanța minimă dintre stâlpii de iluminat stradal și latura cea mai apropiată a canalului termic existent va fi de minim 1.5m, conform normativ NP 058;
- în zona intersecției cu rețelele termice existente rețeaua electrică se va monta deasupra canalului, respectând distanța minimă de 0,2m față de latura cea mai apropiată a canalului termic pentru cablu

- electric între 1 și 35 KV, conform normativ NP 058 - cablurile electrice se vor proteja termic și mecanic iar săpătura se va executa numai manual;
- la pozarea rețelei electrice propuse în plan orizontal, în zonele de paralelism cu rețeaua termică existentă, se va respecta distanța minimă de 0,5m față de latura cea mai apropiată a canalului termic, conform normativ NP058;
 - construcțiile proiectate se vor executa astfel încât să se asigure accesul permanent și necondiționat al personalului de specialitate al Termo Calor Confort S.A la canalul termic existent pentru efectuarea lucrărilor ce se impun;
 - înaintea începerii lucrărilor de construire se vor efectua în mod obligatoriu sondaje pentru stabilirea cu exactitate a poziției rețelei termice, în prezența delegatului TERMO CALOR CONFORT S.A.;
 - în timpul efectuării lucrărilor pe suprafața ocupată de rețelele termice existente nu se vor depozita materiale și nu vor staționa utilaje;
 - dacă în timpul construirii vor fi depistate și alte rețele termice lucrările vor fi sistate imediat și va fi anunțată societatea;
 - în cazul în care în timpul efectuării lucrărilor de construire vor fi afectate rețelele termice sau construcțiile aferente, aparținând SPAET, acestea vor fi refăcute pe cheltuiala proprie de către beneficiarul avizului, care va fi direct răspunzător de avariile produse și de pierderile rezultate din întreruperea furnizării energiei termice la consumatorii din zonă.
 - cu 48 ore înainte de începerea lucrărilor se va solicita prezența la fața locului a delegatului TERMO CALORCONFORT SA.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona de studiu este una care prezintă aglomerare accentuată a vehiculelor, situația fiind agravată pe perioada verii, o dată cu deschiderea către public a ștrandului Trivale, aglomerările sunt și motivul creșterii poluării cu noxe a cartierului și a elementului de cadru natural din vecinătate.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Procedura de informare a populației va fi realizată în conformitate cu O.R.D. 2701 și H.C.L. Mun Pitești nr. 364 / 26.10.2020.

CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În cadrul procedurii PUZ au fost elaborate o serie de studii care fundamentează reglementările urbanistice:

3.1.1. Ridicare topografică

Pentru întreaga zonă reglementată prin P.U.Z. a fost realizată ridicarea topografică de către o persoană autorizată în domeniul topografiei.

Planul urbanistic zonal a fost elaborat pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

În urma realizării studiului de fezabilitate a fost obținut Procesul verbal de Recepție nr. 60456 / 22.09.2023 din partea O.C.P.I.

3.1.2. Studiu geotehnic

Construcția se poate executa cu regimul de înălțime dorit, se recomandă fundarea directă.

Deoarece majoritatea lucrărilor se vor executa în săpături deschise, iar în imediata vecinătate a construcțiilor proiectate sunt construcții existente, sprijinirile și lucrările de epuizare a apei trebuie să joace un rol important în faza de execuție respectiv proiectare, pentru a diminua riscurile accidentelor cât și daunelor materiale.

Săpăturile cu pereți în taluz se pot executa în orice teren cu respectarea următoarelor condiții:

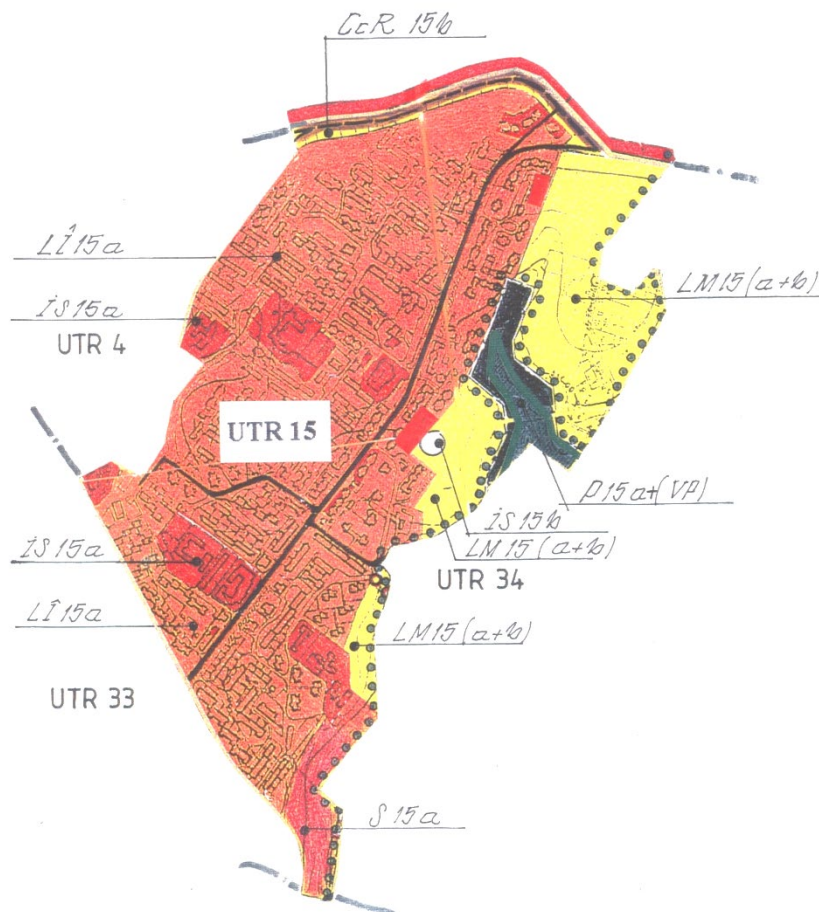
- pământul are o umiditate naturală între 11 -18 %
- săpătura nu stă deschisă mult timp
- panta taluzului săpăturii ($tg = h/b$) să nu depășească valorile maxime de mai jos:

Natura terenului	Adâncimea săpăturii $\leq 3m$	Adâncimea săpăturii $> 3m$
	$tg = h/b$	$tg = h/b$
Nisip, pietriș, umpluturi	1 : 1,25	1 : 1,50
Nisip argilos	1 : 0,67	1 : 1,00
Argilă nisipoasă	1 : 0,67	1 : 0,75
Praf	1 : 0,50	1 : 0,75
Argilă marnă	1 : 0,50	1 : 0,67

3.1.3. Studiu de însorire

Construcția propusă umbrește o singură clădire din vecinătate. Aceasta se află la est de construcția propusă. Umbra aruncată de construcția propusă ajunge pe clădire înainte de apus pentru o singură oră. Acest fapt nu afectează în nici un fel calitatea locuirii deoarece fațada vecină nu are goluri.

3.2. PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM (APROBATE) - P.U.G. MUNICIPIUL PITEȘTI, APROBAT PRIN HCL NR. 113/1999:



U.T.R. 15 - ZLÎ15 a - Zona rezidențială cu clădiri înalte (mai mult de 3 niveluri)

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- instituții publice și servicii;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile, parcaje, garaje;
- rețele tehnico - edilitare și construcții aferente;

Înălțimea maximă a construcțiilor:

- Conform art. 32 - R.G.U.:
 - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
 - În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
 - Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.)

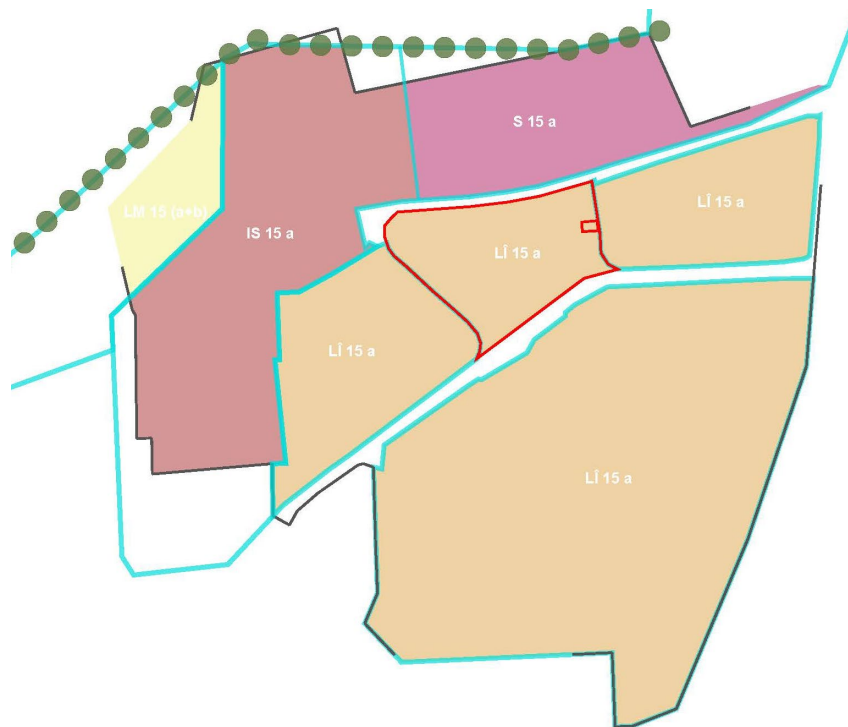
- se vor respecta prevederile art. 15 și anexa 2 - RGU:

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 la prezentul regulament.
- Zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Conform P.U.G. Municipiul Pitești aprobat prin H.C.L. 113/1999 nu este menționat.

Conform Certificatului de Urbansim nr. 27218 / 17.05.2023



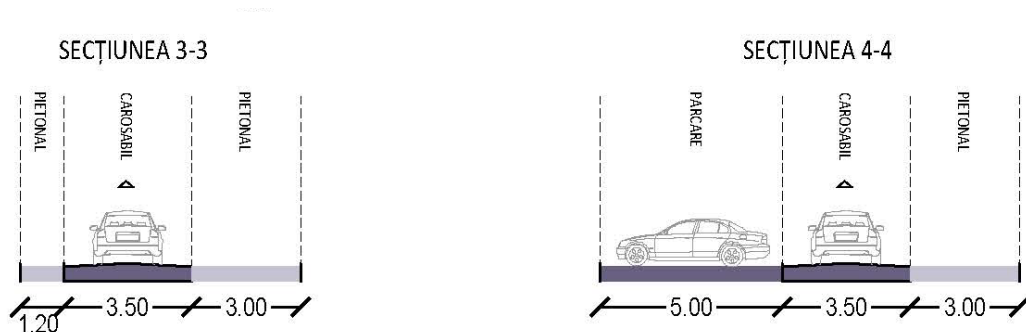
3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin prezenta documentație se propune creșterea procentului de spații verzi, amenajarea spațiilor din jurul parcii pentru comunitate – spații verzi, locuri de joacă; promovarea circulației nemotorizate prin amenajarea de parcări pentru biciclete; sisteme energie durabilă – panouri fotovoltaice ce captează energia solară, etc. În plus, se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

În plus, prin lucrările ce se vor proiecta nu se vor induce efecte negative față de situația existentă asupra solului, drenajului, microclimatului, apelor de suprafață, vegetației, faunei sau din punct de vedere al zgomotului și peisajului.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Circulațiile din interiorul parcelei vor avea un profil variabil după cum urmează:



Toate străzile vor fi amenajate cu îmbrăcăminte asfaltică.

Străzile propuse vor fi cu sens unic pentru circulația autovehiculelor.

Banda de circulație va fi îngustată și corelată în conformitate cu limitarea vitezei de deplasare.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Prescripțiile urbanistice pentru prezentul teren sunt detaliate în Regulamentul Local de Urbanism.

PREVEDERI PUZ - INDICATORI URBANISTICI			
Indicatori	Situația existentă din teren	Prevederi PUG aprobat	Prevederi PUZ
POT	31,13%	40,00%	25,00%
CUT	0,31	nu e specificat pt. clădiri noi	1,00
RH max	P	preponderent peste P+2E	P+3E
H max	-	conform RGU	12m

Categoriile majore de intervenții urbanistice:

- Creșterea numărului de locuri de parcare;
- Amenajarea de spații de petrecere a timpului liber pentru locuitorii zonei;
- Creșterea procentului de spații verzi.

Bilanț teritorial propus, comparativ cu cel existent se prezintă astfel:

BILANȚ TERITORIAL				
	Existent		Propus	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
Suprafață maximă construită (POT)	1431,00	31,13%	1149,25	25,00%
Spații verzi minime	1128,88	24,56%	1149,25	25,00%
Circulații și alte amenajări	2037,12	44,31%	2298,50	50,00%
TOTAL	4597,00	100,00%	4597,00	100,00%

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În prezent au fost obținute avizele de la deținătorii și administratorii de rețele edilitare, în care au fost transmise informațiile cu privire la situația existentă a acestora, trasee, capacități. În urma acestor informații primite a fost analizată critic situația existentă, care au fost coroborate cu prevederile din PUG și cu propunerile din prezentul PUZ și au fost tratate următoarele categorii de probleme:

- **Alimentare cu apă:**

Conform punct de vedere (APA CANAL 2000 SA) nr. 8396 din 26.09.2023, amprenta viitoarelor parcări supraterrane propuse a se construi afectează:

- rețelele publice de apă potabilă, inclusiv zonele de protecție sanitară aferente acestora, rețelele publice de canalizare, inclusiv zonele de exploatare și intervenție aferente acestora, ce subtraversează terenul de la adresa mai sus menționată.
- Se propune/dorește devierea rețelelor publice de apă potabilă și canalizare ce traversează terenul studiat, prin domeniul public și prin investiția solicitantului.

- **Canalizare menajeră:**

Sistemul de canalizare este de tip unitar. Conductele de canalizare menajeră care formează rețeaua de canalizare de incintă sunt formate din țevi PVC-KG SN 8. Diametrul folosit pentru conductele de canalizare menajeră de este \varnothing 110.

Apele menajere și cele pluviale colectate vor ajunge într-un cămin de racord aflat la limita de proprietate.

Se vor utiliza cămine de canalizare din polietilena sau beton \varnothing 1000 acestea fiind amplasate conform STAS 3051-91.

Apele provenite de pe acoperiș sunt considerate conventional curate, deci nu necesită tratare înainte de deversarea în rețeaua publică stradală.

Conductele de canalizare pluvială care formează rețeaua de canalizare de incintă sunt formate din țevi PVCKG SN 8. Diametrul folosit pentru conductele de canalizare pluvială de este \varnothing 110.

- **Canalizare pluvială:**

Apele meteorice provenite de pe suprafața parcarilor și a căilor de circulație vor fi preluate prin intermediul sifoanelor de pardoseală carosabile. Acestea sunt considerate a fii infestate cu hidrocarburi și necesita tratare înainte de a putea fi deversate în rețeaua publică.

Apele din parcare vor fi colectate în cele rigole propuse acestea vor fi scoase din parcare unde vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi. Apa rezultată în urma tratării este considerată conventional curată, conform NTPA 001, și va fi deversată în rețeaua publică stradală.

Structura și acoperișul vor fi metalice, iar colectarea apelor se va face prin intermediul unui sistem gravitațional alcătuit din receptori, coloane verticale, colectoare orizontale.

- **Alimentare cu gaze naturale:**

Prezenta investiție nu necesită alimentare cu gaze.

- **Alimentare cu energie electrică:**

Rețeaua de distribuție interioară se realizează după schema de tip TN-S, în care conductorul de protecție distribuit este utilizat pentru întreaga schemă, de la punctul de racord până la ultimul punct de consum.

Din postul de transformare se va alimenta tabloul electric TE-G cu cablu din cupru cu izolație din PVC și armare din benzi de oțel, tip CYABY. Din tabloul electric general TE-G, amplasat în exteriorul parcurii se vor alimenta cu cablu din cupru de tip CYYF receptoarele aferente parcurii. Din TE-G se vor alimenta cu cabluri din cupru de tip CYYF receptoarele de iluminat și receptoare de prize și forță. Cablurile se vor monta în tuburi de protecție din PVC sau HFT, după caz. În tablourile electrice se va prevedea spațiu de rezerva de minim 20%.

Parkingul modular de tip smartparking va fi prevăzut cu un grup electrogen pentru alimentarea de rezervă 400V, 50Hz, 25kVA, echipat cu AAR pentru comutare automată ca sursă de rezervă. Grupul electrogen va fi amplasat pe o platforma din beton în proximitatea parkingului.

- **Telecomunicații:**

Prezenta investiție nu necesită alimentare cu rețele de telecomunicație.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Pe durata execuției investiției se vor respecta toate normele în vigoare de protecție a mediului. Deșeurile rezultate vor fi reciclate, sau vor fi transportate în locuri special amenajate.

Pe amplasament va fi construit un punct gospodăresc de colectare temporară a deșeurilor. Gestionarea tuturor deșeurilor va fi realizată atât în perioada de execuție, cât și în perioada de exploatare de firme specializate.

Atât pe parcursul execuției, cât și după terminarea acesteia, mediul înconjurător nu va fi afectat în nici un fel. Prin respectarea normelor, impactul asupra mediului va fi minim.

Nu există pericol de poluare sau deversare a apelor menajere. Acestea vor fi evacuate gravitațional de pe amplasament, spre șanțurile de colectare a lor din zona amplasamentului.

Investiția nu are impact asupra biodiversității și nici nu este situată în interiorul, sau în imediata vecinătate a vreunui sit protejat.

Investiția propusă nu generează impact asupra mediului, nici în faza de execuție și nici în faza de exploatare, date fiind sistematizarea zonală și poziția geografică a terenului.

Crearea facilităților de parcare contribuie la îndeplinirea obiectivelor de mediu, respectiv nivelul de calitate al aerului și emisiilor de gaze cu efect de seră. Din estimarea emisiilor aferente traficului rutier în municipiul Pitesti aportul cel mai important la emisiile totale de oxizi de azot (NOx) este al autoturismelor (47,2%). Astfel, printre măsurile ce vizează mobilitatea în municipiul Pitesti se numără și creșterea numărului de parcări de reședință în special cele în sistem supraetajat (subterane și supraterane).

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Realizarea parcurii cu regim de înălțime P+3E, cu o capacitate de cca 198 locuri de parcare destinate locuitorilor, și cu amenajări destinate petrecerii timpului liber.

3.9. CONSECINȚE ECONOMICE ALE VIITORULUI IMOBIL – PLAN DE ACȚIUNI

3.9.1. Descrierea investiției

Prin prezentul PUZ se urmărește reorganizarea locurilor de parcare și amenajarea unor zone destinate publicului.

Reglementarea prezentului PUZ propune o parcare supraterană cu P+3E, formată din 6 module, adică 198 de locuri de parcare, de tip "Smart parking" de tip "puzzle" (sistem de parcare inteligent care mută

automat vehiculele pe o platformă mobilă în poziție verticală pe elevator, urmând a fi transferate pe orizontală la stânga sau la dreapta pentru depozitate). Parcarea se va echipa și dota corespunzător cerințelor standardelor, normativelor și legislației în vigoare la data elaborării proiectului, respectându-se cerințele fundamentale aplicabile definite de Legea 10 / 1995 privind calitatea în construcții și va cuprinde monitorizare video, bariere automate, respectiv sistem citire și recunoaștere locuri de parcare eliberate / ocupate.

Accesul auto se face din sudul parcelei, de pe strada Frasinului. Accesul și organizarea în interiorul parcării supraterane se face prin intermediul a șase sisteme de parcare, iar pentru fiecare modul (sistem de parcare) sunt aferente cca. 25 de mașini.

3.9.2. Categoriile de costuri și beneficii ale investiției

Investiția propusă se va realiza la inițiativa publică a Municipiului Pitești iar finanțarea acesteia va fi publică, din fonduri europene și de la bugetul local.

Beneficiile viitoare investiției pentru administrația publică locală vor proveni din închirierea și taxarea locurilor de parcare.

CAPITOLUL IV - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaboratorul PUZ consideră, în baza analizei multicriteriale realizate, că propunerea care stă la baza acestor reglementări este oportună și benefică pentru municipiul Pitești, întrucât aduce îmbunătățiri în ceea ce privește mobilitatea urbană prin decongestionarea străzilor, îngustate în prezent de mașinile parcate ilegal.

KXL STUDIO S.R.L.

Întocmit,

Urb. Vlad-Mihai Iancu

Urb. Iulia – Nicoleta Sabău

Verificat,

Șef proiect - Arh. Andrei Nistor

