

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

Desființare construcției (corp C1) și Întocmire PUZ – Ridicare restricție de construire (s=3796mp) și stabilire reglementări și amenajare și modernizare Piața Centrală a Orașului Breaza

Beneficiar:

**ORAȘ BREAZA**

Proiect nr.:

**01/2024**

Faza de proiectare:

**PLAN URBANISTIC ZONAL -  
AVIZE**

**Nr.Cad. 32007, Strada  
Victoriei număr 3-5, Oraș  
Breaza, Județul Prahova**

Proiectant:

**PFI COZMA C. Lucia-Elena –  
Urbanist**

**Bulevardul Metalurgiei 61C, Sector  
4, București**

**2024**

## ELABORAT

---

**Master Urbanist Lucia - Elena COZMA**

șef proiect

---

**Master Urbanist Lucia - Elena COZMA**

Întocmit

---

## Cuprins

<b>1. INTRODUCERE</b> .....	<b>4</b>
<b>1.1 Date de recunoaștere a documentației:</b> .....	<b>4</b>
<b>1.2 Obiectul lucrării</b> .....	<b>4</b>
<b>1.3 Surse de documentare:</b> .....	<b>5</b>
<b>2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII</b> .....	<b>5</b>
<b>2.1 Evoluția zonei</b> .....	<b>5</b>
<b>2.2 Încadrarea în localitate</b> .....	<b>7</b>
<b>2.3 Elemente ale cadrului natural</b> .....	<b>8</b>
<b>2.4 Circulația</b> .....	<b>8</b>
<b>2.5 Ocuparea terenurilor</b> .....	<b>8</b>
<b>2.6 Echipare edilitară</b> .....	<b>9</b>
<b>2.7 Probleme de mediu</b> .....	<b>9</b>
<b>2.8 Opțiuni ale populației</b> .....	<b>10</b>
<b>3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ</b> .....	<b>10</b>
<b>3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare</b> .....	<b>10</b>
<b>3.2 Prevederi ale P.U.G.</b> .....	<b>11</b>
<b>3.3 Valorificarea cadrului natural</b> .....	<b>12</b>
<b>3.4 Modernizarea circulației</b> .....	<b>13</b>
<b>3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici</b> .....	<b>14</b>
<b>3.6 Dezvoltarea echipării edilitare</b> .....	<b>15</b>
<b>3.7 Protecția mediului</b> .....	<b>15</b>
<b>3.8 Obiective de utilitate publică</b> .....	<b>16</b>
<b>4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE</b> .....	<b>17</b>

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației:

**Denumirea obiectivului de investiții:** Desființare construcției (corp C1) și Întocmire PUZ – Ridicare restricție de construire (s=3796mp) și stabilire reglementări și amenajare și modernizare Piața Centrală a Orașului Breaza

**Titular investiție/Beneficiar:** Primăria Orașului Breaza

**Amplasament:** Nr.Cad. 32007, Strada Victoriei numar 3-5, Oraș Breaza, Județul Prahova

**Proiectant general:** PFI COZMA Lucia – Urbanist - Bulevardul Metalurgiei 61C, Sector 4, București

**Proiect numar:** 01/2024

### 1.2 Obiectul lucrării

Lucrarea de față are ca obiectiv " Desființare construcției (corp C1) și Întocmire PUZ – Ridicare restricție de construire (s=3796mp) și stabilire reglementări și amenajare și modernizare Piața Centrală a Orașului Breaza" pentru terenul aflat în intravilanul orașului Breaza, conform P.U.G. aprobat.

Amplasamentul este reprezentat de lotul cu număr cadastral 32007, în suprafață de 3.796mp. Parcela este domeniu public al Orașului Breaza, conform Act de Alipire autentificat sub numărul 1409 din 11.10.2023 de BIN Florentina Victoria Grăgan și Actului Notarial nr. 2501 din 19.12.2022 emis de NP Onea Lucia.

În vederea unei analize concludente a situației existente, zona de studiu a fost extinsă față de amplasamentul care a generat PUZ și include loturile vecine acestuia.

Terenul studiat prin PUZ ocupă o suprafață de 21.442mp și prezintă următoarele limite:

- La nord: zonă locuințe individuale L2a, NC 26764;
- La nord-est: zonă mixtă M3 (locuințe colective), NC 21227;
- La est: zonă mixtă M3 (locuințe colective), NC 22279;
- La vest: zonă locuințe individuale L2a, NC 31453, 25694, 26555;
- La sud: zonă mixtă M3, NC 21699.

Conform Extrasului de Carte Funciară nr. 32007, terenul este împrejmuit parțial cu gard de metal, parțial cu zid construcție și parțial neîmprejmuit. Categoria de folosință a acestuia este de curți construcții. Conform aceluiași document, pe amplasament se află o construcție

identificată cu numărul 32007-C1, cu destinația de construcție administrativă și social-culturală. Suprafața construcției este de 340mp la sol și găzduiește un spațiu comercial.

Prezentul P.U.Z. este întocmit pe baza Certificatului de Urbanism nr. 450/04.12.2023, eliberat de Primăria Orașului Breaza. Scopul documentației este acela de a elimina restricția de construire și de a reglementa amplasamentul în vederea construirii unei piețe centrale moderne, cu dotări și amenajări care să satisfacă necesitățile populației. Conform P.U.G. Breaza, pentru funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu suprafețe  $\geq 200$  mp ADC, este necesară elaborarea unor documentații de tip PUZ/PUD, în vederea reglementării parcelei. Totodată, conform documentației de urbanism, instituțiile publice și alte obiective importante de interes general din zona centrală vor fi autorizate cu condiția întocmirii unei documentații de urbanism tip PUZ. Astfel, elaborarea documentației de față este esențială în vederea construirii obiectivului.

### **1.3 Surse de documentare:**

- Planul Urbanistic General al Orașului Breaza;
- Documentația topografică a terenului studiat (sistem Stereo 70);
- Documentație cadastrală a terenului studiat;
- Studiul Geotehnic elaborat de S.C. PAZYGEO PROIECT S.R.L.
- Certificatul de Urbanism nr 450/04.12.2023;
- Legislația și normele în vigoare în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului;

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1 Evoluția zonei**

Orașul Breaza este situat în partea de sud a Munților Bucegi, pe malul drept al râului Prahova în unitatea morfologică Subcarpații Pahovei. Localitatea este localizată între Orașul Comarnic și Municipiul Câmpina. Aceasta s-a dezvoltat de-a lungul DJ 101R, drum paralel cu DN1, la o distanță de aproximativ 115 km nord de Municipiul București. Orașul reprezintă o poartă de intrare dinspre capitala țării, către zona Valea Prahovei.

Orașul se află în plină dezvoltare urbanistică, având o poziție privilegiată în raport cu unul dintre cele mai tranzitate drumuri rutiere ale țării, reprezentat de DN1.

Forma actuală a orașului s-a format în timp, acesta dezvoltându-se de-o parte și de alta a legăturii rutiere, extinderea intravilanului fiind limitată de bariera naturală și cea artificială, reprezentate de prezența subcarpaților și a Magistralei CFR 300.

Orașul prezintă un țesut tradițional, cu parcele neomogene și case risipite pe pante.

Amplasamentul se află la limita vestică a zonei centrale, într-un țesut neomogen, format din parcele cu locuințe colective cu regim mic de înălțime P+3E, locuințe individuale cu regim de înălțime între P-P+2E, și funcțiuni comerciale. În prezent, pe parcelă se află spații comerciale amenajate și construcții provizorii de tip gheretă. Amenajările de pe amplasament sunt destructurate și oferă o imagine neatractivă spațiului public. Mai mult decât atât, comercianții ocupă de cele mai multe ori, suprafețe publice într-un mod abuziv, pentru a-și expune marfa sau pentru parcare a autovehiculelor.

Din punct de vedere funcțional, zona este reglementată parțial ca Zonă Mixtă M2 – Subzonă mixtă cu regim de construire discontinuu și clădiri având regim de înălțime maxim P+2 niveluri și parțial ca M3 – Subzonă Mixtă cu regim de construire discontinuu și clădiri având regim de înălțime de maxim P+4 niveluri.

Prin proiect se urmărește demolarea construcției existente pe amplasament, în vederea reglementării și construirii unei noi clădiri care să găzduiască piața agroalimentară a orașului.

Amplasamentul se află în zona centrală a orașului, parțial în zona de protecție a monumentelor istorice și clădirilor memoriale conform legii 422/2001. Amplasamentul se află în vecinătatea Monumentului – Casa General Ceaușu PH-II-m-A-16374.

Terenul prezintă acces din Strada Victoriei și Strada Națiunii, circulații care mărginesc amplasamentul pe latura vestică și nord-vestică. Traseul este reprezentat de o stradă de deservire locală, cu o lățime de 7,00 – 7,50 m a părții carosabile (două benzi, una pe sens) și trotuar de circa 1,00 – 2,00 m lățime. Sectorul prezintă îmbrăcăminte asfaltică, atât pe partea carosabilă cât și pe cea pietonală. Carosabilul este degradat, fiind un covor asfaltic peste o veche pietruire. Acesta prezintă tasări, sunt prezente degradări în jurul căminelor de canalizare, fisuri, crăpături sau rosturi deschise. Trotuarele sunt foarte degradate având fisuri și crăpături. Mai mult decât atât, pe anumite tronsoane este subdimensionat, ocupat de stâlpi de iluminat sau de mașini parcate neregulamentar. Astfel, circulația pietonală se desfășoară pe partea carosabilă sau, cu dificultate pe trotuar.

Bordurile sunt degradate, tasate, ciobite sau pe alocuri inexistente.

Străzile nu sunt prevăzute cu un sistem de semnalizare corespunzător. Marcajele nu se mai disting, iar semnele de circulație sunt degradate.

În proximitatea terenului se află Bulevardul Republicii, arteră de importanță locală dar și județeană, traseul acestuia suprapunându-se cu DJ 101R Câmpina – Comarnic.

Pe amplasament se află o construcție în suprafață de 340 mp care găzduiește activități comerciale, aici aflându-se piața agroalimentară a orașului. Suplimentar, există numeroase construcții ușoare și copertine care adăpostesc mici spații comerciale ale producătorilor locali.

Zona este tranzitată de populația locală datorită specificului și a activităților desfășurate aici. Cu toate acestea, dezvoltarea s-a realizat destructurat și chiar spontan, fără a asigura condițiile de igienă și sănătate a populației. Suplimentar, prin caracterul și potențialul zonei, amplasamentul atrage un număr mare de mașini, fără a asigura și locurile de parcare necesare, de cele mai multe ori circulațiile fiind ocupate de mașini parcate.

Astfel, reglementarea și construirea unei noi piețe de importanță orășenească, care să satisfacă necesitățile populației și să asigure condiții optime de desfășurare a activităților este esențială pentru dezvoltarea durabilă a localității.

## **2.2 Încadrarea în localitate**

Terenul care a generat elaborarea Planului Urbanistic Zonal, se află în zona centrală a localității, într-un areal cu funcțiuni mixte

Terenul prezintă următoarele vecinătăți:

- la nord – intravilan Subzona M3 - NC 21227;
- la vest – intravilan - Strada Națiunii NC 30930 și Strada Victoriei NC 30826;
- la sud – intravilan - Subzona M2 – NC 21699;
- la est – intravilan - teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice NC 20045, NC 22279;

Conform actelor de proprietate și a datelor prezentate în Certificatul de Urbanism, terenul:

- se află în intravilanul localității;
- localizat în zona centrală, parțial în zona de protecție a monumentelor istorice și clădirilor memoriale;
- are o suprafață totală de 3.796 mp, conform măsurărilor;
- prezintă Nr. Cad. 32007, înscris în Cartea Funciara nr. 32007;
- proprietate a Orașului Breaza;
- domeniul public al localității;
- folosința actuală – teren curți construcții;
- teren împrejmuit, cu o construcție edificată în suprafață de 340m, reprezentând spațiu comercial;



## 2.3 Elemente ale cadrului natural

Terenul aflat în discuție prezintă o suprafață relativ plană și orizontală, sistematizată, ce nu prezintă fenomene geomorfologice ce ar putea afecta construcțiile proiectate, atât pe durata execuției lucrărilor, dar și a exploatării ulterioare a imobilului.

Din punct de vedere geologic, orașul se află în unitatea Subcarpații Prahovei, unde se regăsesc formațiunile flisului paleogen format din argile, marne, disodile, menilite, brezii, sisturi argiloase-marnoase, gresii și argile.

Adâncimea maximă de îngheț este între  $-0.80\div-0.90$  m. Din punct de vedere seismic perimetrul studiat este caracterizat de parametrii seismici  $a_g = 0.35g$  și  $T_c = 0.7$  sec., conform normativului P100/1-20013.

## 2.4 Circulația

Orașul este străbătut prin zona mediană de DJ101R pe direcția nord-sud.

Amplasamentul este ușor accesibil din circulații de importanță locală și județeană. Terenul prezintă acces dintr-o circulație publică (strada Victoriei) prin partea de nord-vest.

În prezent în zona amplasamentului studiat străzile Națiunii și Victoriei prezintă profil de 9,00m, cu îmbrăcăminte asfaltică degradată pe anumite porțiuni.

## 2.5 Ocuparea terenurilor

P.U.G.-ul Orașului Breaza, reglementează situația intravilanului localității, prin zonificarea funcțională. Din această planșă se poate determina profilul economic al zonei: zonă centrală cu funcțiuni mixte.

Terenul în suprafață de 3.796mp este situat în UTR M2 și UTR M3, conform PUG Breaza.

În prezent, pe amplasament, se întâlnesc următoarele suprafețe amenajate:

Funcțiuni	Suprafață	
	Mp	Procent
<b>NC 32007</b>	3.796	8,96
Clădiri	340	32,67
Circulații carosabile	1240	47,89
Circulații pietonale/platforme	1818	1,79
Platformă betonată (gunoi)	68	8,69
Parcări	330 (22 parcări)	8,96
Spații verzi	0	0

În zona de studiu se află monumentul istoric - Casa General Ceaușu PH-II-m-A-16374, în zona de protecție a căruia se află terenul care a generat documentația de față.

## **2.6 Echipare edilitară**

Din punct de vedere al echipării edilitare, conform avizelor obținute și atașate prezentei documentații, de-a lungul străzilor din zona de studiu există rețele de distribuție a energiei electrice, rețea de alimentare cu apă potabilă, de canalizare și de gaze naturale.

### **Rețeaua de distribuție apă/canalizare**

Conform avizului de principiu nr. 76/21/12/2023, eliberat de HIDRO Prahova, terenul este conectat la conductele publice de canalizare menajeră și conducte publice de apă. În zona studiată există o conductă de distribuție apă Dn 125mm/110mm/32mm/25 mm (PEHD) și un colector canalizare menajeră Dn 250 mm (PVC).

Totodată, terenul nu este liber de sarcini, acesta fiind traversat de conducta de distribuție apă potabilă PEHD Dn 32 mm aparținând sistemului public de alimentare cu apă al orașului Breaza.

Traseele conductelor au fost ilustrate orientativ pe planul de situație anexat avizului.

În zona de studiu nu există canalizare pentru apele pluviale.

Conform avizului și H.G. 930/2005, conductele de distribuție a apei prezintă zonă de protecție sanitară de minim 3 m de o parte și de alta a conductei. Din cauza poziției conductei de distribuție a apei pe terenul care face obiectul documentației de față și imposibilitatea de a respecta zona de protecție sanitară de minim 3 m de o parte și de alta a conductei, se va propune devierea conductei pe tronsoane în afara amplasamentului.

### **Rețeaua de Alimentare cu energie electrică**

În zonă Există rețea electrică de distribuție de medie tensiune/joasa tensiune.

### **Rețeaua de distribuție a gazelor naturale**

Conform avizului nr. 42207/04.01.2024, în zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale.

## **2.7 Probleme de mediu**

Se remarcă gradul foarte mare de impermeabilizare a suprafețelor, prin asfaltare respectiv betonare, fapt ce conduce la îngreunarea infiltrării apelor pluviale în sol, încărcarea rețelei publice de canalizare și crearea efectului de insulă de căldură.

Prin implementarea proiectului se urmărește regenerarea urbană a zonei, creșterea suprafețelor verzi și a opțiunilor de deplasare, și oferirea unui grad de siguranță ridicat în condițiile protejării mediului înconjurător. Scopul final al proiectului urmărește creșterea calității vieții locuitorilor.

## **2.8 Opțiuni ale populației**

Documentația va fi supusă consultării publice în cadrul procedurii de obținere a Avizului de Mediu precum și procedurii de informare și consultarea publicului conform Ordinului nr. 2701/2010.

Concluziile consultărilor publice vor fi analizate și integrate, după caz, în conținutul documentației.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

În vederea respectării legislației în vigoare, s-a întocmit documentația de față, având ca obiectiv eliminarea restricției de construire și reglementarea terenului prin PUZ, în vederea realizării pieței centrale a Orașului Breaza.

Propunerea este compatibilă cu caracterul zonei, noua funcțiune încadrându-se în utilizările admise din prezent dar și cu funcțiunile vecine de locuire individuală și colectivă.

Totodată, prin studiul de fundamentare a soluției de circulație rutieră a fost analizată infrastructura aferentă parcelei, reprezentată de strada Victoriei și strada Națiuni. Funcțiunea existentă și propusă, de piață agroalimentară atrage un număr mare de fluxuri, atât carosabile cât și pietonale. În prezent, în lipsa unei organizări și reglementări optime a spațiului public din incintă și din vecinătate, circulațiile sunt ocupate de mașini parcate sau de diverse copertine care îngreunează traficul și oferă o imagine neatractivă spațiului public.

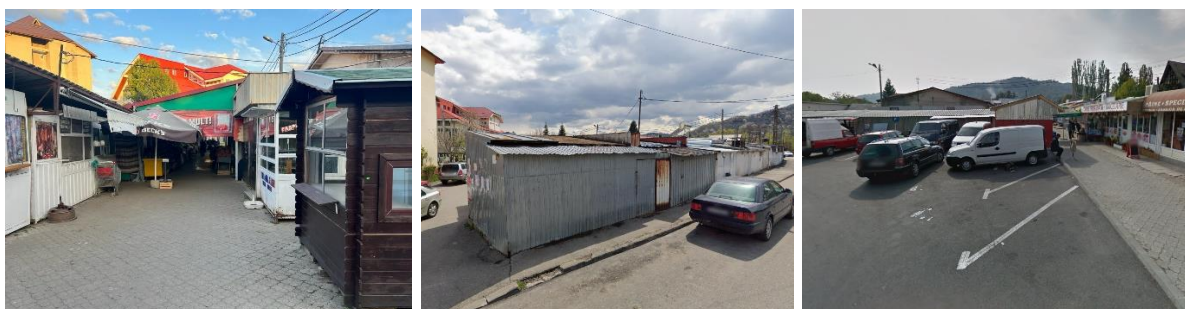
Prin proiect se propune reglementarea unei zone mixte de servicii și comerț și a altor dotări complementare funcțiunii principale, respectându-se normele și reglementările în vigoare. Astfel, spațiul comercial va beneficia de o parcare subterană și una supraterană, numărul locurilor de parcare și organizarea acestora fiind realizate conform HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Zona de studiu se confruntă cu următoarele condiționări ce fundamentează oportunitatea investiției:

- Prezența construcției care adăpostește piața agroalimentară, aflată într-o stare avansată de degradare
- Slaba valorificare a potențialului zonei;
- Folosirea unor culori și a unor materiale stridente și incompatibile cu caracterul zonei;
- Tratarea neunitară a zonei din punct de vedere urbanistic și peisagistic;
- Lipsa spațiilor verzi;
- Zona puternic mineralizată, care conduce la efecte climatice nedorite;
- Infrastructuri carosabile și pietonale aflate într-o stare avansată de degradare;
- Prezența elementelor învechite de mobilier urban și dotare a spațiilor;
- Ocuparea spațiului public de mașini parcate regulamentar și neregulamentar, obturând astfel fluxurile de trafic;
- Utilizarea ineficientă și neechitabilă a spațiilor publice prin chioșcuri sau platforme betonate de mari dimensiuni;



Figură 1 - Imagini reprezentative cu zona pieței centrale



Figură 2 - - Imagini reprezentative cu zona pieței centrale

### 3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. Breaza, amplasamentul se află la limita vestică a zonei centrale reglementate, parțial în subzona M2 - subzona mixtă cu regim de construire discontinuu și

clădiri având regim de înălțime maxim P-P+2 niveluri, și parțial în M3 – subzona mixta cu regim de construire discontinuu și clădiri având regim de înălțime maxim P+4 niveluri.

Pentru terenul care a generat P.U.Z. în suprafață totală de 3.796mp, Primăria Orașului Breaza a emis Certificatul de Urbanism nr. 450 din 04.12.2023, pentru ridicarea restricției de construire și reglementarea terenului pentru obiectivul propus.

M2 – subzona mixta cu regim de construire discontinuu si cladiri avand regim de inaltime maxim P-P+2 niveluri

POT = 70%

CUT = 2,1

M3 – subzona mixta cu regim de construire discontinuu si cladiri avand regim de inaltime maxim P+4 niveluri.

POT = 60%

CUT = 3

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se definește un nou UTR cu respectarea prevederilor din PUG Breaza, HGR 490/2011, Codului Civil, normelor sanitare, PSI, de protecție a mediului și a sănătății populației.

Documentația de față se realizează în vederea eliminării restricției de construire și stabilirii unui regulament de construire pentru realizarea unei noi piețe centrale, pe amplasamentul mai sus menționat.

### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

Amplasamentul se află într-o zonă construită.

Prin investiții viitoare urmarite indeaproape de autoritățile locale și cele responsabile cu protecția mediului, dezvoltarea localității poate resimți tendințe către valorificarea cadrului natural prin calitatea și cantitatea spațiilor plantate.

Prin proiect se urmărește regenerarea urbană a zonei care cuprinde înlocuirea și îngroparea cablurilor supraterrane, realizarea de alei pietonale, spații verzi și mobilier urban atractiv.

Proiectul vizează o abordare integrată de amenajare arhitecturală și urbanistică, inclusiv de tip smart city, pentru realizarea unei piețe moderne care să satisfacă cerințele populației dar și norme și prevederi legislative în vigoare. Piața nou propusă va satisface cerințele actuale din punct de vedere funcțional, estetic cât și al ambianței generale propuse (dotări, spații publice, vegetație, dotări pentru mobilitate alternativă, efecte spațial-

volumetrică, cromatică, textură, implementarea de mobilier urban, iluminat decorativ, suprafehere video, elemente de signalectică).

Prin proiect se urmărește eliberarea spațiului de locuri de parcare și relocarea acestora în subsolul clădirii nou propuse, în vederea utilizării integrate și echitabile a spațiului public de la sol. Astfel, vor fi propuse amenajări durabile și atractive aferente clădirii principale. Totodată, vor fi propuse dotări pentru încurajarea utilizării bicicletei și stații de încărcare electrică.

Prin documentația de față se urmărește reglementarea zonei și propunerea unei soluții coerente și durabile. În cadrul amplasamentului, spațiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafața parcelei.

### **3.4 Modernizarea circulației**

Sunt propuse două accese carosabile pe teren.

Primul acces se va realiza din Strada Victoriei, prin partea de nord-vest a terenului, printr-un drum în dublu sens și lățime de 6,5m. Acesta va coborî în parcajul subteran amenajat, acest drum fiind utilizat doar pentru parcare subterană.

Cel de-al doilea acces este reprezentat de o alee carosabilă în lățime de 4,00m, cu o bandă și sens unic, care se racordează la strada Victoriei. Acest carosabil traversează terenul și preia și traficul generat de zona de locuințe colective din imediata vecinătate. Totodată, prin acest acces pot fi utilizate și parcările amenajate la sol.

Accesul autospecialelor de pompieri se poate face pe cel puțin două laturile ale clădirii pietei agroalimentare (din strada Victoriei și de pe aleea carosabilă din partea de sud).

În subsol este prevăzut un parcaj cu 63 locuri de parcare automobile, 42 locuri pentru parcare bicicletelor și 4 locuri de parcare pentru motocicletele. Accesul se face din strada Victoriei prin rampa de acces în subteran.

La nivelul solului sunt prevăzute 13 locuri de parcare.

Pe amplasament au acces autoturisme și furgonete. Totodată, condiționat de un program impus de autorități, în incintă vor avea acces și autovehicule de marfă.

Accesul pietonal se realizează atât prin latura de nord-vest, cât și prin latura de est.

Totodată, se propune un profil nou pentru strazile Victoriei și Libertății, păstrându-se circulația în dublu sens, cu o lățime de 3,50m/bandă și trodure laterale. Pe latura estică a străzii, de-a lungul parcelei cu NC.32007 se propune realizarea unui trotuar de 1,00m, prin cedarea unei suprafețe de teren de 26mp în vederea respectării profilului propus în plansa 03 – Reglementări urbanistice.

### 3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Planul Urbanistic Zonal va reglementa teritoriul conform Certificatului de Urbanism nr. 450 din 04.12.2023. Se propune eliminarea interdicției de construire și reglementarea amplasamentului ca **M2a - Zonă mixtă, cu regim de construire discontinuu și clădiri având regim de înălțime maxim de P+2E.**

M2a - Zonă mixtă, cu regim de construire discontinuu și clădiri având regim de înălțime maxim de P+2E.

POT = 70%

CUT = 2,1

RMH = P+2E (10,00m)

Bilanț teritorial:

Funcțiuni	Suprafață	
	Mp	Procent
<b>Subzonă mixtă M2a</b>	3.770	100
Clădiri	1221	32,39
Circulații carosabile	825	21,88
Circulații pietonale	675	17,90
Platforme betonate	84	2,23
Parcări la sol	210 (13 parcări)	5,57
Spații verzi	755	20,03

Din cele 13 locuri de parcare, trei sunt destinate persoanelor cu dizabilități și două sunt realizate pentru dube/furgonete. Totodată, două locuri de parcare sunt prevăzute cu stații de încărcare EV.

Suplimentar, în subsol este prevăzută o parcare subterană cu 63 locuri, pentru a asigura necesarul de locuri de parcare aferent funcțiunii clădirii propuse. Tot în cadrul parcării subterane sunt propuse 42 locuri de parcare pentru biciclete și 4 locuri de parcare pentru motociclete.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea orientării față de punctele cardinale și a condițiilor de însorire (RGU, art. 17 și anexa 3).

Construcții comerciale – se va asigura însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Depozite, ateliere de lucru, bucătării și spații de preparare - orientare spre nord.

Pentru a fi construibilă, în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1.000 mp, cu un front la stradă de minim 15,00 metri;

Împrejmuirea se va realiza doar pe limita estică a terenului. Laturile nord-vestice, estice și sudice ale terenului vor fi deschise spre spațiul public.

### **3.6 Dezvoltarea echipării edilitare**

Se vor respecta condițiile de amplasare impuse conform SR 8591/97 – Rețele edilitare subterane.

Rețelele edilitare se vor realiza cu respectarea HGR nr. 490/2011, SR 8591 / 97 și H.G. 930/2005.

Construcția și amenajările vor fi racordate la rețelele publice de distribuție.

#### **Alimentarea cu apă potabilă**

Conducta de distribuție a apei de pe teren se propune spre deviere în afara amplasamentului, de-a lungul circulației publice, în baza unor documentații tehnice specifice înaintate operatorului și pentru care reprezentanții acestuia s-au dat acordul. Conducta se va reloca/devia în afara amplasamentului, astfel încât să se asigure condițiile necesare pentru monitorizarea traseelor și eventuale intervenții pentru remedierea avariilor. Scoaterea conductei de distribuție apă de pe teren, se va finaliza până la demararea lucrărilor de construire pe terenul cu NC 32007.

Se va asigura o zonă de protecție sanitară pentru conducta de distribuție apă de minim 3 m de la partea exterioară a acesteia, conform H.G. 930/2005.

#### **Canalizarea**

Apele uzate menajere vor fi eliminate prin bransare la rețeaua publică de canalizare.

Apele pluviale colectate cu ajutorul gurilor de scurgere de pe suprafața parcajelor vor fi direcționate spre un separator de hidrocarburi, prevăzut și cu decantor de aluviuni și apoi vor fi utilizate pentru irigarea spațiilor verzi din incintă.

#### **Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea amplasamentului cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua publică.

Eventuală protecție sau deviere a rețelilor se vor realiza numai pe baza avizelor și proiectelor de specialitate, conform legislației în vigoare.

### **3.7 Protecția mediului**

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50.00mp. Spațiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafața parcelelor.



Lucrarile propuse se vor realiza cu respectarea PUZ-ului care se va aproba, a prevederilor Codului Civil (aprobat prin Legea nr. 287/2009 cu modificarile si completarile ulterioare), normelor sanitare, PSI si de protectia mediului.

Platforma de gunoi existentă și menținută, aflată în partea de est a terenului, prezintă o distanță de 5,00m față de fațada neprevăzută cu ferestre a clădirii de locuințe colective din vecinătate, respectând astfel prevederile ORDIN nr. 994 din 9 august 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014.

Proiectul de modernizare a pietei agroalimentare va avea ca efect creșterea calității spațiilor publice, prin reducerea ponderii gazelor cu efect de seră, a suprafețelor mineralizate, a pulberilor în suspensie și a poluanților fonici.

Proiectul cuprinde măsuri de intervenție cu impact minim asupra mediului înconjurător, măsuri prietenoase cu mediul, folosirea eficientă a resurselor (utilizarea de materiale ecologice, reciclabile, care nu întretin arderea, prevenirea și controlul poluării aerului, apei, solului, materiale sustenabile etc.), suplimentare fata de cerințele minime legale.

Totodată, vor fi utilizate materiale de construcție cu proprietăți de izolare termică și rezistență la intemperii, pentru creșterea eficienței energetice a clădirii.

Vor fi instalate panouri fotovoltaice pentru generarea de energie regenerabilă, acest aspect contribuind la reducerea amprentei de carbon a pieței.

Se va implementa un sistem de colectare a apei de ploaie pentru irigarea suprafețelor verzi și alte scopuri nealimentare. Această măsură va contribui la conservarea resurselor de apă și reducea presiunii asupra infrastructurii locale.

Din punct de vedere al mobilității, sunt propuse dotări pentru încurajarea utilizării bicicletei și stații de încărcare electrică.

Prin prezenta propunere, neexistand surse majore de poluare și/sau degradare a mediului, nu se prevăd măsuri speciale pentru protecția mediului.

### **3.8 Obiective de utilitate publică**

Principalele categorii de intervenții vor fi cele legate de îngropare a cablurilor și cele de modernizarea circulației (a accesului pe lot). Rețelele edilitare se vor realiza respectând HGR nr. 490/2011.

Beneficiarul este obligat să solicite avize regiilor deținătoare de utilități și să respecte condițiile impuse de acestea.

#### 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Lucrările de execuție se vor desfășura exclusiv în limitele incintei fără a afecta temporar domeniul public.

Reglementarea acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zona.

Conform reglementărilor conturate prin P.U.G., a funcțiunilor deja aprobate în vecinătatea terenului studiat, a normelor de dezvoltare și a conceptelor de regenerare urbană, propunerea se încadrează în tendința de dezvoltare a zonei.

Beneficiarul va începe lucrările doar după obținerea tuturor acordurilor și avizelor necesare prevăzute de legislația în vigoare.

Proiectul de modernizare a pieței agroalimentare este precedat de demolarea clădirilor și a structurilor existente în zona supusă intervențiilor. Pentru demolare a fost întocmită documentația tehnică de demolare, unde sunt propuse lucrări de debranșare de la utilități a construcției existente și demolarea acesteia (32007-C1 conform Extras CF nr. 32007).

Proiectul de construire piața agroalimentară cuprinde și măsuri de regenerare urbană a zonei, care constau în înlocuirea și racordarea la utilitățile publice, îngroparea în canalizații a rețelelor aeriene de energie electrică și telecomunicații, realizarea de spații publice atractive cu mobilier urban și spații verzi. Totodată, prin proiect se urmărește relocarea parcărilor de la sol în vederea eliberării spațiului public și realizarea de dotări aferente.

Documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire se va întocmi și semna conform anexei nr. 1 din Legea 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare și Legea 422/2001 cu modificările și completările ulterioare, respectând prescripțiile și reglementările din prezentul Plan Urbanistic Zonal.

După aprobare, prezentul Plan Urbanistic Zonal va avea o perioadă de valabilitate de 5 ani.

Întocmit

urb. Lucia - Elena COZMA