



## FOAIE DE GARDĂ

DENUMIREA LUCRĂRII	<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "ZONA CENTRALĂ A MUNICIPIULUI ROȘIORI DE VEDE, JUDEȚUL TELEORMAN"</b>
AMPLASAMENT	<b>ZONA CENTRALĂ A MUNICIPIULUI ROȘIORI DE VEDE</b> <i>Arealul cuprins de străzile: Sgt. Izbiceanu, Carpați, Mărăști, M. Eminescul, M. Kogălniceanu, Lt. Dogeanu, Sf. Vineri, Buzești, Mihai Bravu, Lt. Bălăcescu, I.L. Caragiale, A.I. Cuza, Rebulicii</i>
BENEFICIAR	<b>MUNICIPIUL ROȘIORI DE VEDE</b> <i>Municipiul Roșiori de Vede   strada Dunării nr. 58   județul Teleorman   145100 CIF 4652694 0247 466 250   postmaster@primariarosioriidevede.ro</i>
PROIECTANT GENERAL	<b>GEODATA SERVICES SRL</b> <i>Municipiul București   Sector 1   strada Siriului nr. 22-26   clădirea CSDA etaj 6   014352 CUI 40188478   R.C. J40/16727/2018 0729 000 002   office@geodata-services.com</i>
NUMĂR PROIECT	<b>19638</b>
DATA	<b>10.10.2022</b>
FAZA	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
DIRECTOR	<b>ing. Daneila STOICESCU</b>
MANAGER PROIECT	<b>ing. Gabriel IONESCU</b>
DIRECTOR TEHNIC	<b>dr.ing. Florin NACHE</b>
SEF PROIECT	<b>urb. Dan JOTU</b>
COORDONATOR URB	<b>urb. Dan JOTU</b>
PROIECTAT	<b>urb. Dan JOTU</b> <b>urb. Ioana AFLOREI</b>



## 1. PIESE SCRISE

FOAIE DE GARDĂ

BORDEROU GENERAL AL PUZ

CUPRINS

MEMORIU GENERAL DE URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## 2. PIESE DESENATE

Planșa 01	ÎNCADRARE ÎN PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUN. ROȘIORI DE VEDE CU MARCAREA ZONEI CENTRALE sc. 1 : 10000
Planșa 02.1	SITUAȚIA EXISTENTĂ CU EVIDENȚIEREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR sc. 1 : 1000
Planșa 03.1	PROPUNERE DE REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA sc. 1 : 1000
Planșa 03.2	PROPUNERE DE REGLEMENTARI URBANISTICE - ECHIPARE EDILITARĂ sc. 1 : 1000
Planșa 03.3	PROPUNERE DE REGLEMENTARI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE sc. 1 : 1000
Planșa 04	PROPUNERE PRIVIND CIRCULAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR ȘI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ sc. 1 : 1000
Planșa 5	PROPUNERI DE ILUSTARE URBANISTICĂ A ZONEI STUDIAȚE POSIBILITĂȚI DE VOLUMETRIE URBANĂ sc. 1 : 1000



1. Introducere:.....	7
1.1 Date de recunoaștere a Planului Urbanistic Zonal:.....	7
1.2. Scopul și obiectivele generale ale PUZ:.....	8
1.3. Delimitarea zonei reglementate. Delimitarea zonei studiate.....	8
2. Analiza critică a situației existente:.....	9
2.1. Contextul general.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.2 Încadrarea în UATB:.....	9
2.3. Evoluția zonei reglementate și zonei studiate:.....	10
2.4. Elemente ale cadrului natural:.....	15
2.5. Caracteristici geotehnice;.....	17
2.6. Caracteristici hidrotehnice:.....	18
2.7. Circulații și transport:.....	19
2.8. Analiza morfologică:.....	21
2.9. Patrimoniu cultural;.....	22
2.10. Tipuri de proprietate asupra terenurilor:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.11. Echipare tehnico-edilitară:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.12. Probleme de mediu:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.13. Opțiuni ale factorilor interesați:.....	26
4. Analiză SWOT.....	28
Diagnostic. Disfuncționalități și propuneri de diminuare/eliminarea disfuncționalităților.....	31
5. Propuneri de dezvoltare urbanistică:.....	32
5.1. Valorificarea cadrului natural;.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
5.2. Condiții geotehnice:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
5.3. Dezvoltarea și organizarea circulațiilor. Mobilitate urbană:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
5.4. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici și indicatori urbanistici:.....	32
5.5. Propuneri de dezvoltare spațială:.....	33
5.6. Protejarea patrimoniului cultural:.....	38
5.7. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare:.....	45
5.8. Protecția mediului și reducerea impactului schimbărilor climatice:.....	47
5.9. Circulația terenurilor. Obiective de utilitate publică:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6. Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ.....	48
Lista de proiecte aferente PUZ.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
7. Concluzii.....	51





**GEODATA**  
SERVICES

## MEMORIU GENERAL DE URBANISM

### 1. Introducere:

#### 1.1 Date de recunoaștere a Planului Urbanistic Zonal:

DENUMIREA LUCRĂRII	<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "ZONA CENTRALĂ A MUNICIPIULUI ROȘIORI DE VEDE, JUDEȚUL TELEORMAN" ;</b>
AMPLASAMENT	<b>ZONA CENTRALĂ A MUNICIPIULUI ROȘIORI DE VEDE, COD POȘTAL 145100</b> <b>Arealul cuprins de străzile: Sgt. Izbiceanu, Carpați, Mărăști, M. Eminescu, M. Kogălniceanu, Lt. Dogeanu, Sf. Vineri, Buzești, Mihai Bravu, Lt. Bălăcescu, I.L. Caragiale, A.I. Cuza, Repulicii;</b>
BENEFICIAR	<b>MUNICIPIUL ROȘIORI DE VEDE</b> <i>Municipiul Roșiori de Vede   strada Dunării nr. 58   județul Teleorman</i> <i>CIF 4652694</i> <i>contact   026533825</i>
PROIECTANT GENERAL	<b>GEODATA SERVICES SRL</b> <i>Municipiul București   Sector 1   strada Siriului nr. 22-26   clădire CSDA etaj 6</i> <i>CUI 40188478   R.C. J40/16727/2018</i> <i>contact   0729 000 002   office@geodata-services.com</i>
NUMĂR PROIECT	<b>19638;</b>
DATA	<b>10.10.2022;</b>
FAZA	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL.</b>



## 1.2. Scopul și obiectivele generale ale PUZ:

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este motivată de necesitatea de a reglementa din punct de vedere urbanistic zona centrală a Municipiului Roșiori de Vede și este oportună atât în ceea ce privește soluționarea disfuncționalităților cât și din punct de vedere al protejării patrimoniului și al asigurării continuității fizice și funcționale a cadrului construit la un nivel calitativ ridicat

## 1.3. Delimitarea zonei reglementate. Delimitarea zonei studiate

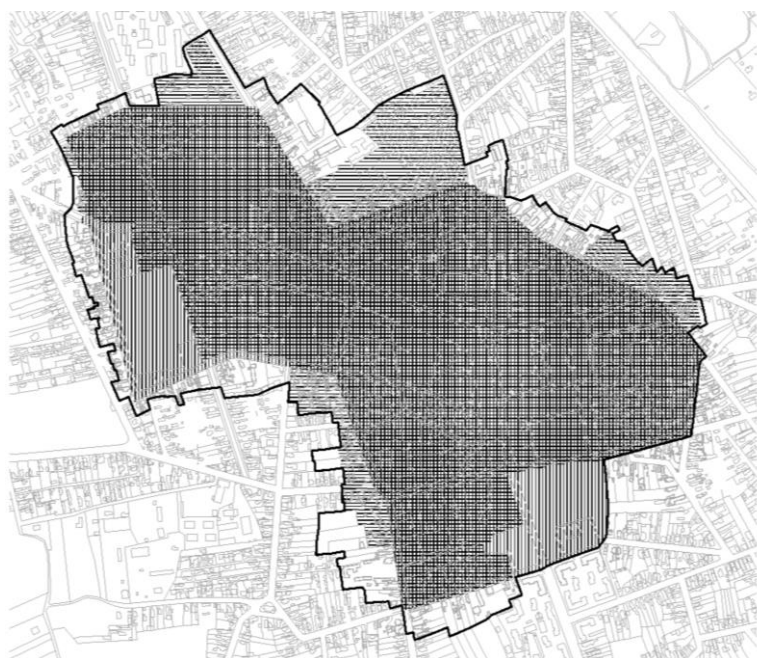
Zona Planului Urbanistic Zonal al Zonei Centrale a municipiului Roșiori de Vede este determinată de 2 zone în felul următor:



- zona centrală delimitată prin Planul Urbanistic General Municipiul Roșiori de Vede elaborat de Urban Proiect și aprobat prin H.C.L. nr. 9/18.07.2000, având valabilitatea prelungită prin H.C.L. nr. 158/25.10.2018 zona delimitată de UTR 1, Zona centrală cuprinde polul de interes general cu servicii și echipamente cu caracter de centralitate, polarizatoare ale interesului public la nivel local. Zona este delimitată de străziile : Sgt. Izbiceanu, Carpați, Mărăști, M. Kogălniceanu, Lt. Dogeanu, Buzești, Mihai Bravu, Gala Galaction, Lt. Bălăcescu, I.L. Caragiale, A.I. Cuza, Mălurescu, stradă propusă.
- zona centrală conform Planului Urbanistic General aflat în curs de avizare ce este elaborat de Proiect Alba SA și pentru care este necesară elaborarea unui PUZ. Zona este delimitată de străziile : Lt. Dogeanu, Buzești, Mihai Bravu, parcele private, Gala Galaction, Lt. Bălăcescu, Sgt. Izbiceanu, Carpați, parcele private, M. Kogălniceanu, Dunării, incinta blocului K1, I.L. Caragiale, parcele private, A.I. Cuza, Repulicii, parcele private.

Astfel, prin suprapunerea celor 2 zone și preluarea parcelelor învecinate ne rezultă delimitarea zonei studiate, care va prelua reglementările propuse prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ și pentru zona centrala propusă prin planul Urbanistic General în curs de elaborare.

- frontul de parcele de la strada Sgt. Izbiceanu, fronturile de parcele de pe părțile străzii Carpați, zona de parcele dintre strada Carpați și Călușari, Mărăști, M. Eminescu, M. Kogălniceanu, primul front de parcele de pe strada Lt. Dogeanu, strada Sf. Vineri, strada Buzești, strada Gala Galaction, primul front de parcele la strada Lt. Bălăcescu, primul front de parcele la strada I.L. Caragiale, primul front de parcele la stada A.I. Cuza, primul front de parcele la strada Mălurescu;





-  Zona Centrală conform PUG in curs de avizare
-  Zona Centrală conform PUG aprobat

Suprapunerea zonelor Planului Urbanistic Zonal

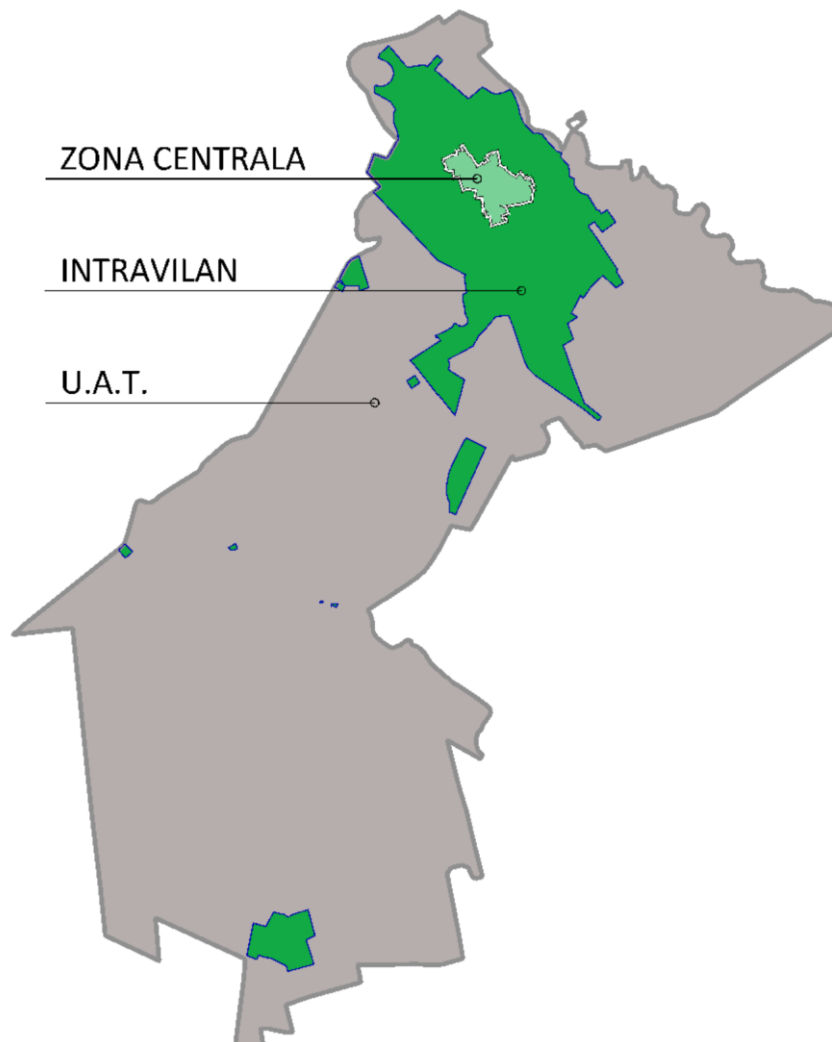
Suprafața zonei reglementate = 74,31 ha.

Suprafața zonei studiate = 98,9513 ha.

## 2. Analiza critică a situației existente:

### 2.1 Încadrarea în UATB:

Zona centrală municipiului Roșiori după cum îi spune și numele este localizată în centru intravilanului, iar raportată la teritoriul administrativ, este localizată în zona de nord a UATB-ului



Încadrarea în UAT Roșiori de Vede a zonei centralea municipiului

## 2.2. Evoluția zonei reglementate și zonei studiate:

Amplasarea municipiului Roșorii de Vede pe malul drept al râului Vedea și la întretăiere de drumuri, rolul său particular în teritoriu și schimbările anticipate în etapa următoare de evoluție impun o abordare diferită.

Datorită poziției sale avantajoase pe importante căi de comunicație din Muntenia, teritoriul municipiului a fost locuit din cele mai vechi timpuri. Orașul de azi s-a dezvoltat într-un loc de important trafic comercial datorită trecerii pe aici, încă din cele mai vechi timpuri, a unor importante

drumuri, ca “drumul lui Traian” și “drumul oii”. Aceste căi de comunicație legau Ardealul de Dunăre și se intersectau aici cu alte drumuri paralele cu fluviul – drumurile “țintei” și “olacului”, motiv pentru care localitatea a fost cunoscută, încă de la prima sa atestare documentară, sub forma de târg.

Poziția geografică favorabilă a constituit unul din motivele pentru care secole de-a rândul s-a aflat aici reședința județului Teleorman, sediul Plășii Raionului Roșiorii de Vede.

Prin planificare și soluții urbanistice se identifică atât potențialul economic deosebit cât și toate valorile istorice, arhitecturale, memoriale, etnografice ce conduc la reglementări menite să conserve dar mai ales să valorifice potențialul și valorile comunității.

Prin propuneri se încearcă asigurarea armonizării mediului construit cu cel natural, fără agresarea acestuia din urmă, pus în valoare în spiritul unui urbanism ecologic. Atunci când armonizarea componentelor naturale preexistente cu cele ale mediului nou creat se realizează conștient, având la bază concepția ecologică, rezultatul poate deveni adecvat și chiar remarcabil pentru natură și om.

Municipiul Roșiorii de Vede a beneficiat de 3 principale platforme industriale până în anul 2000, însă în prezent majoritatea firmelor din incinta platformelor s-au închis, fiind desființate mii de locuri de muncă Date privind evoluția zonei (istoric, administrativ, urbanistic, arhitectural și atestări documentare);

#### *Evoluția teritoriului administrativ și intravilan*

O hartă a Țării Românești din 1788 consemnează patru drumuri principale ale orașului ce asigurau legătura cu celelalte zone ale țării, printre care și Bucureștiul până la care se făceau 20 de ore.

Harta austriacă din 1790 prezintă Roșiorii de Vede (Rushvede) alături de limesul transalutan, pe malul drept al râului Vedea, înconjurat de păduri întinse, vii, livezi și grădini. Orașul avea trei străzi principale, circa 300 de case și patru biserici. De aici plecau numeroase drumuri, unul dintre ele traversând Vedea peste un pod construit la nord de oraș<sup>36</sup>.

După închinarea orașului mănăstirii Sf. Spiridon din București (1768) târgul din Roșiorii de Vede, locuitorii sunt nevoiți să găsească soluții pentru a scăpa de numeroasele dări impuse în favoarea bisericii. Astfel, orașenii de pe moșia închinată se înțeleg cu călărașii – categorie scutită de dări – pentru a-și construi case pe teritoriul liber deținut de aceștia.



În anii 1811-1812 40 de locuitori au încheiat învoielii cu călărașii pentru construcții de locuințe pe moșia liberă, sub pretextul că terenul acesta se află departe de inundațiile.

Catagrafia din 1811 consemnează că orașul Roșiorii de Vede era singura localitate cu caracter urban din județul Teleorman, în care rezidau aproape 1500 de locuitori; în fruntea orașului se aflau doi ispravnici care de la Roșiori conduceau treburile administrative ale întregului județ.

#### *Evoluția reglementarilor edilitare si urbanistice.*

- 1817 – primul dig pe malul drept al râului Vedea, construit de epitropia bisericii Sf. Spiridon Nou din București, proprietarul moșiei orașului Roșiorii de Vede;
- 1817 în același act se vorbește de "orașul din vale" ca un prim act de sistematizare urbanistică a localității, datorat unui grup de orășeni înstăriți care construiesc case și prăvălii spre vest de actuala str. I.L. Caragiale, "pe deal" zonă mai înaltă decât malul râului Vedea;
- 1831 – după 1 iulie conform prevederilor Regulamentului Organic se emit mai multe prevederi urbanistice legate de modernizare localității: iluminat public, rețele de străzi pietruite, aliniamente stradale, etc.;
- 1831 – orașul era împărțit în două sectoare: roșu și negru, împărțire care urmărea , aproximativ, includerea în sectorul roșu a străzilor din partea vestică, iar în cel negru a străzilor din zona estică;;
- 1838 – este interzisă construirea de bordeie pentru locuire fiind permise doar "case după plan regulat și temeinic învelite cu olane sau șindrila";
- 1866 – localitatea Roșiorii de Vede devine oraș liber, prin Hotărârea Curții de Casație, în procesul pe care locuitorii săi l-au purtat cu biserica Sfântul Spiridon Nou din București, pentru scoaterea orașului din proprietatea ecleziastică.
- 1 martie 1889 – Regulamentul pentru Construcții și Alinieri, valabil până în anul 1931.
- 1925 – Planul de sistematizare impus prin Legea de unificare administrativă din 14 iunie 1925.
- 1931 – Consiliul Comunal modifică Regulamentul pentru Construcții și Alinieri din 1889, introducând sistemul de grupare a străzilor pe zone de interes urbanistic numite "ocoale" , aceste fiind unități teritoriale care erau notate diferențiat în stabilirea reglementărilor locale privind autorizarea construcțiilor și salubritatea străzilor.
- 1963 – prima Schiță de Sistematizare a orașului Roșiorii de Vede aprecia că orașul era urban

în centru și rural la periferie.

- 1994 – Planul Urbanistic General elaborat de Urban Proiect Bucuresti

#### *Evoluția și caracteristicile tramei stradale și a parcelarului*

În 1790 orașul avea trei străzi principale, circa 300 de case și patru biserici. De aici plecau numeroase drumuri, unul dintre ele traversând Vedea peste un pod construit la nord de oraș<sup>49</sup>.

Cartografia din 1838 semnaleză că locuitorii din Roșiori de Vede sunt grupați în două cartiere mari: mahalaua roșie – cu 198 familii și mahalaua neagră cu 167 familii. Străzile mari cotite și nepavate de la mijlocul secolului la XIX – lea sunt sistematizate după 1864 odată cu declararea Roșiorilor ca reședință a plășii Târgul. Aceasta este perioada în care orașul Roșiori de vede capătă o importanță aparte și se conturează mai accentuat caracterul comercial al acestuia. Din această perioadă sunt definite clar străzi comerciale, în secolul XIX fiind de tipologie caracteristică cu parter comercial și locuința târgovețului la etaj. Acest fond construit imprimă străzilor principale ale orașului un caracter distinct, după cum se observă din fotografiile de epocă.

Echiparea timpurie a orașului Roșiori de Vede și arată o așezare slab dezvoltată, ce începe să se dezvolte odată cu creșterea importanței administrative și ulterior, declararea ca oraș și reședință. Trama stradală principală a fost păstrată ca orientare și dispunere generală, fiind în timp modernizată, pavată, sistematizată (străzile au fost îndreptate și lărgite) și modificată în funcție de nevoi. Parcelarul a suferit cele mai ample modificări, de la moșiile generoase, cu terenuri vaste, la un parcelar mai fragmentat în secolul XX și apoi la forma de astăzi specifică orașelor ce au suferit intervenții comuniste ample.

Locuința din zona orașului Roșiorii de Vede se încadrează, sub raportul planului arhitectonic și al materialului de construcție, în tipul locuințelor din zona de câmpie. Săpăturile arheologice de la Dulceanca au scos la iveală locuințe cu o singură încăpere, semiîngropate (bordei). Locuințele au preluat ulterior elementele constructive ale arhitecturii populare vechi din zonă, pe care le-au tradus în arcade, coloane și o bogată ornamentație exterioară. Dintre procedeele ornamentale folosite în trecut, cel mai important a fost cel realizat la tencuielile pereților, ele încadrând ferestrele și ușile sau marcând, prin pilaștri, colțurile casei. Stilul decorului este predominat geometric (romburi, triunghiuri, rozete etc. ce succed ritmic). Caselor construite foloseau un procedeu de împodobire a streșinilor prin



montarea scândurilor traforate, ce se constituie ca o dantelărie de motive geometrice, decupate după un model dinainte stabilit.

Schimbarea materialelor de construcție, și implicit a tehnicilor de lucru a impus treptat folosirea unor meșteri specializați – zidari, tâmplari, dulgheri, zugravi, care au folosit în mai multe locuri aceeași planuri și procedee de decorare, astfel ajungându-se în anii 1950–1985 să semene foarte bine între ele.

Casele cu parter și un etaj s-au construit în localitate începând cu sfârșitul secolului al XIX-lea și doar pe străzile comerciale (Rahova, Dunării și Mărășești). Ele cuprind spații comerciale la parter și locuințe la etaj.

- Din 1906 se construiesc halele din centrul orașului, în 1912 funcționând aici 34 de prăvălii (70).
- O statistică din 1944 înregistrează în oraș 3121 clădiri, dintre care 34,5% erau din cărămidă, iar 65,3% din paianță și lemn<sup>53</sup>.
- Case cu etaje s-au construit abia după anii '60 ai sec. XX.
- Locuințele individuale (casele) dispun de terenuri aferente plecând de la 80 mp până la 2000 mp.
- La sfârșitul mileniului al doilea, în localitate casele individuale sunt în procent de peste 90% locuințe cu un Locuințele colective (apartamentele în blocuri) au început să se construiască în localitate după anul 1960. La nivelul anului 2000 existau în municipiu peste 5500 apartamente aflate în blocuri cu regimuri de înălțime cuprinse între 2–7 etaje. Aceste blocuri ocupă doar 15% din totalul terenului intravilan al municipiului.

Locuințele individuale existente în municipiul Roșiori de Vede se pot încadra în următoarele categorii în funcție de vechime și tipologie:

- Locuințele individuale construite ante 1948 se împart în două categorii: locuințele construite la începutul sec. al XX-lea, în perioada antebelică, sunt clădirile monumente istorice, cu o valoare arhitecturală și urbanistică mare, majoritatea aflându-se în stare bună; celelalte locuințe, o parte din ele identificate ca având valoare ambientală, care sunt construite într-o mare varietate tipologică: locuințe tip vagon, amplasate pe una din limitele laterale, izolate pe lot etc.;
- Locuințele individuale construite în perioada 1948–1989 reprezintă majoritatea fondului

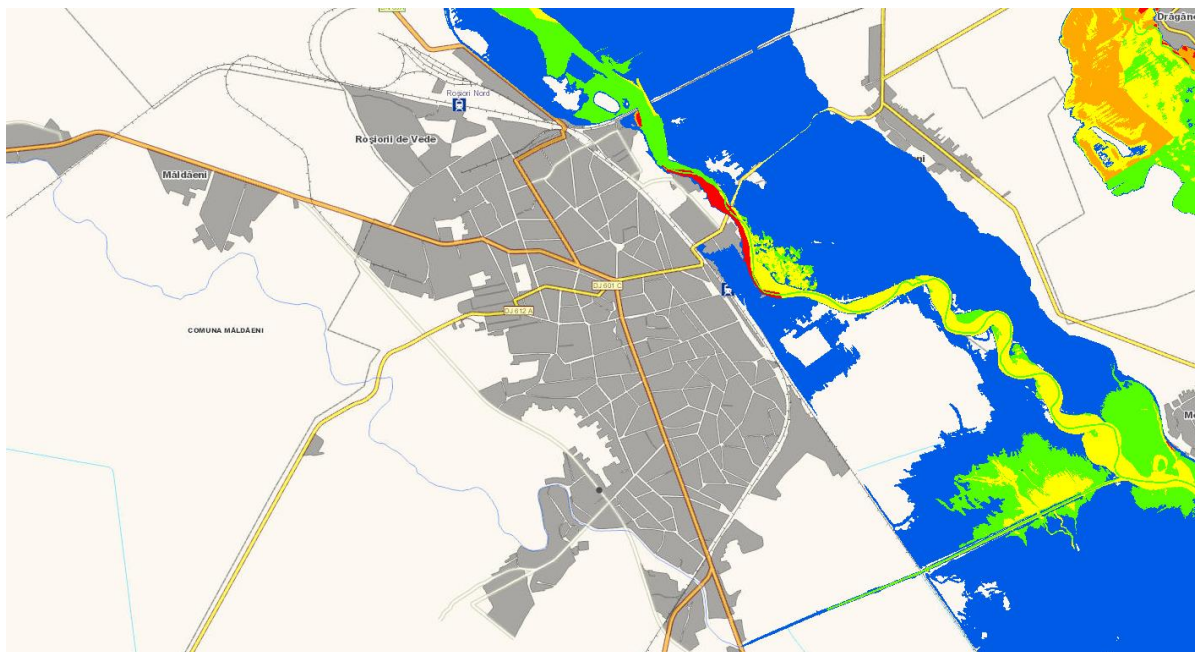
construit destinat locuirii și se împart în două categorii: locuințele construite în anii '50, pe baza proiectelor tip care conferă o calitate a locuirii minimală; locuințele individuale realizate în perioada 1960-1990 construite în antrepriză proprie de către persoanele private, în care calitatea locuirii diferă semnificativ;

- Locuințe individuale realizate post 1990, cu o mare varietate tipologică și calitativă (din punct de vedere al rezolvării arhitecturale, funcționale și structurale) cu un regim de înălțime mic (P-P+2); amplasate pe tot teritoriul administrativ al municipiului;
- Locuințele cuplate, realizate în anii '50, pe baza unor proiecte de parcelare, ca locuiri muncitorești, pe parcele de mici dimensiuni

### 2.3. Elemente ale cadrului natural:

Planului pentru Prevenirea, Protecția și Diminuarea Efectelor Inundațiilor în Bazinul Hidrografic Argeș Vede, nu cuprinde prevederi pentru zona centrală a Municipiului Roșiori de Vede.

Terenul studiat nu se află în zona inundabilă cu probabilitatea de depășire de 1% conform portalului Administrația Națională Apele Române, după cum se vede în imaginea de mai jos.



Sursa :



<https://portal->

[is.rowater.ro/portal/apps/webappviewer/index.html?id=08f4e6dbf8de42d88f665065b93572b0](https://portal-)

### *Relief*

Relieful teritoriului pe care îl ocupa municipiul Roșiorii de Vede, după harta hipsometrică a Atlasului geografic, este caracteristic părții de vest-centrală a Câmpiei Române despărțită aici, de valea râului Vedea, în două compartimente: Găvanul Burdea – la răsărit și Câmpia Boian – la apus. Cea mai mare parte a caselor din oraș sunt așezate în lunca înaltă a râului Vedea, la altitudinea absolută de 82.5 m, dar circa 1/7 din locuințe și cea mai mare parte a întreprinderilor industriale s-au ridicat pe vechea terasă vestică a râului, până la altitudinea de 99 m atingând nivelul câmpiei care domina orașul.

În zona Roșiorii de Vede, pe malul drept al râului care completează numele orașului, relieful se încadrează în caracteristicile Câmpiei Boian. Terenul este neted, cu o înclinare generală de la nord-vest spre sud-est, aproape imperceptibilă în oraș, localitatea fiind desfășurată ca o fâșie îngustă, perpendicular pe direcția generală de inclinare a solului. Câmpia din jurul orașului este fragmentată de văile râurilor Vedea, Bratcov și Urlui. Intravăile sunt înguste, având lățimea de numai 300-1000 m între Vedea și Bratcov, sau 2-2.5 km între Bratcov și Urlui.

### *Ape de suprafață*

Câmpia Româna este străbătută în principal de râurile din grupa sudică, precum și de câteva din grupa estică, toate culese de Dunăre și avându-și izvoarele în Carpați și Subcarpați și numai câteva în câmpie (Desnatui, Călmățui).

Principalele râuri sunt (de la vest la est): Jiul, Oltul cu afluentul Olteț, Vedea (cu Teleormanul), Argeș cu afluenții săi Neajlov, Sabar și Dâmbovița (cu Colentina), Călmățuiul, Ialomița cu afluentul ei Prahova.

Întrucât apele râurilor au în majoritatea cazurilor proveniență pluvială, acestea se caracterizează prin mari variații de debit, unele chiar secând vara - râul Vedea.

Cursuri de apă cu caracter permanent

Rețeaua hidrologică a județului Teleorman prezintă anumite particularități specifice zonei în care este așezat fiind formată din fluviul Dunărea și afluenții săi principali din acest sector: Oltul, râurile Călmățuiul și Vedea.



Municipiul Roșiorii de Vede este traversat de pârâul Bratcov și râurile Vedea și Urlui .

Pentru zona studiată nu avem suprafețe de apă.

#### *Clima*

Pentru Municipiul Roșiori de Vede clima este temperat-continentală, specifică câmpiei sudice și se caracterizează printr-un potențial caloric ridicat, amplitudini mari ale temperaturii aerului, cantități reduse de precipitații și adeseori în regim torențial vara, precum și frecvente perioade de secetă.

Doar Lunca Dunării, cu suprafețe mari acoperite de apă introduce o nuanță topoclimatică specifică . Radiația solară globală este în medie de 125 Kcal/cm<sup>2</sup>, iar în partea sudică, pe terasele Dunării, suma globală ajunge la 127,5 Kcal/cm<sup>2</sup>, cea mai mare valoare din țară. Durata de strălucire a soarelui este între 2200-2300 ore/an.

Temperaturile medii anuale sunt:

110 C cea mai mare temperatura medie anuală,

21,50 C cea mai mare temperatură medie lunara în luna iulie,

- 27 0 C cea mai scăzuta temperatura în luna ianuarie.

Amplitudinea de peste 700 C, dintre care cea de 77,70 C la Alexandria este cea mai mare din țară.

Cea mai mare valoare a nebulozității se semnalează în luna decembrie, iar cea mai mică în luna august.

Formarea ceței este înlesnită de umiditatea mare și temperaturile scăzute ale aerului.

Lunile decembrie și ianuarie au un mare număr de zile cu ceața, când densitatea este mare și persistă aproape toata ziua, cu intensități ridicate dimineața și seara.

#### **2.4. Caracteristici geotehnice;**

Din punct morfologic, terenul cercetat este situat în Câmpia Boianului. Zona nu prezintă riscuri cu privire la instabilitate.

Din punct de vedere geologic, în zonă se regăsesc sedimente reprezentate din argile prăfoase, nisipoase și nisip cu pietriș.



Din punct de vedere geotehnic, stratificația interceptată de forajele geotehnice executate, împreună cu rezultatele analizelor de laborator sunt cuprinse în studiu Geotehnic elaborate de ICS Business International SRL.

Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este de nivel moderat.

## 2.5. Caracteristici hidrotehnice:

### *Ape de suprafață*

Câmpia Româna este străbătută în principal de râurile din grupa sudică, precum și de câteva din grupa estică, toate culese de Dunăre și avându-și izvoarele în Carpați și Subcarpați și numai câteva în câmpie (Desnățui, Călmățui). Principalele râuri sunt (de la vest la est): Jiul, Oltul cu afluentul Olteț, Vedea (cu Teleormanul), Argeș cu afluenții săi Neajlov, Sabar și Dâmbovița (cu Colentina), Călmățuiul, Ialomița cu afluentul ei Prahova.

Întrucât apele râurilor au în majoritatea cazurilor proveniență pluvială, acestea se caracterizează prin mari variații de debit, unele chiar secând vara - râul Vedea.

Municipiul Roșiorii de Vede este traversat de pârâul Bratcov și râurile Vedea și Urlui și niciunul nu trece prin zona centrală a localității.

### *Apele subterane*

Nivelul apelor freactice este în directă dependență cu formele de relief și microrelief, anotimpul, cantitatea de precipitații căzute și lucrările hidroameliorative. Conform studiului geotehnic elaborat de ICS Business International SRL Zona investigată nu prezintă risc de inundabilitate iar nivelul freatic a fost întâlnit în forajele geotehnice executate, la adâncimi cuprinse între 3,80 și 4,50 m.

În zona de câmpie, apele freactice sunt acumulate în nisipurile pleistocenului superior și temporar au caracter extensional.

## 2.6. Circulații și transport:

### *Conectivitate teritorială (context suprateritorial);*

Teritoriul județului Teleorman este așezat în partea sudică, în zona centrală a Câmpiei Române, fiind încadrat de județele Argeș și Dâmbovița la nord, Giurgiu la est și Olt la vest, iar la sud de fluviul Dunărea, care constituie granița României cu Bulgaria pe circa 90 Km.

Municipiul este centru polarizator de importanță națională al județului Teleorman. Este legat în mod direct, prin șosele moderne și magistrale feroviare, de mai toate marile orașe din jumătatea de sud a țării, dar și din Ardeal și Banat, printre care: București, Craiova, Drobeta Turnu Severin, Lugoj, Timișoara, Râmnicu Vâlcea, Sibiu, Târgu Jiu, Deva, Cluj, Alba Iulia, Slatina, Giurgiu sau Pitești.

Municipiul Roșiorii de Vede este:

- pe locul doi ca mărime dintre orașele județului Teleorman,
- de rangul II, de importanță județeană cu rol de echilibru în rețeaua de localități, cu activități economice dezvoltate dominant industriale și dotări publice de importanță locală conform P.A.T.N. – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități,

### *Infrastructura de transport rutier;*

Municipiul Roșiorii de Vede se bucură de o bună accesibilitate, fiind străbătut de următoarele rute comerciale :

- drumuri naționale în lungime de 352 km
- drumul național DN 6 / E70 –București – Alexandria – Timișoara , care urmează să se dezvolte în continuare conform proiectelor prioritare identificate de România împreună cu Uniunea Europeană și cuprinse în P.A.T.N. – Secțiunea 1 – Rețele de transport
- drumul național DN 5C Giurgiu – Zimnicea
- drumul național DN 51 Alexandria – Zimnicea
- drumul național DN 51A Zimnicea – Turnu Măgurele
- drumul național DN 52 Alexandria – Turnu Măgurele
- drumul național DN 54 Corabia – Turnu Măgurele
- drumul național DN 65A Roșiorii de Vede – Turnu Măgurele



Municipiul Roșiorii de Vede va beneficia de realizarea drumului expres (sau cu 4 benzi): Pitești – Costești – Roșiorii de Vede – Turnu Măgurele.

Distanțele către principalele orașe din apropiere sunt :

- Alexandria – 35 km
- Turnu Măgurele – 40 km
- Pitești – 100 km
- Craiova – 100 km
- București – 120 km.

#### *Parcarea;*

Există spații amenajate pentru parcare în zona ansamblurilor pentru locuințe (blocuri) care au sistemul rutier degradat și care satisfac din punct de vedere al numărului de vehicule, dar nu și al calității.

În zona centrală există parcaje amenajate pe strada Dunării, Mărășești, M. Kogălniceanu ( zona piața de alimente), Oltului, Carpați ( zona spital), în zona gării Roșiori Nord pe strada Carpați și Roșiori Est, pe strada Piața Gării, în zona autogării pe strada Carpați, iar în zona industrială pe strada Oltului. În rest parcarea se face în zonele verzi, pe trotuar, pe carosabil, crescând astfel riscul accidentelor și îngreunând circulația în unele sectoare

#### *Infrastructura de transport feroviar;*

În ceea ce privește transportul feroviar , municipiul Roșiorii de Vede face parte din Regionala de Căi Ferate Craiova . Dispune de doua gări, Gara de Nord și de Est de unde se poate călători către orice destinație din țară , cele mai importante rute directe fiind magistrala 9 București – Craiova – Timișoara, București – Craiova – Târgu Jiu – Arad. Rețeaua de cale ferată are o lungime de 294 km și traversează județul pe direcțiile vest-est cu cale ferată electrificată dublă și pe nord-sud cale ferată simplă neelectrificată pe traseele Zimnicea – Roșiorii de Vede, Turnu Măgurele – Roșiorii de Vede – Costești (jud. Argeș). Municipiul Roșiorii de Vede este un important nod feroviar. Rețeaua de căi ferate urmează să se dezvolte în continuare conform proiectelor prioritare identificate de România împreună cu Uniunea Europeană și cuprinse în P.A.T.N. – Secțiunea 1 – Rețele de transport.

Infrastructura intermodală;

Distanța de la limita zonei centrale la Gara Roșiori este de 1km.

#### *Transport public;*

Transportul public în municipiul Roșiori de Vede se face prin :

- Transport feroviar
- Transport autor interurban realizat prin autobuze si microbuze
- Transport auto local
- Taxi

#### *Moduri alternative de transport*

Pe raza municipiului Roșiori de Vede , nu există piste de biciclete, sau infrastructură pentru acestea. Conform Planului de Mobilitate Urban Durabilă prin direcția de actiune nr. 5 se propune amenajarea unui traseu coerent pentru bicicliști. Traseul lor va fi preluat prin Panul Urbanistic Zonal.

Sistemele de pavaje ale străzilor din zona centrală: Str. Rahovei, Str. Carol I, Calea Carpaților și Calea Dunării – realizate în prima jumătate a sec. XX.

#### *Transportul de marfă;*

În prezent, circulația autovehiculelor destinate transportului de mărfuri, care au masă totală mai mare de 3,5 tone se poate face în municipiu numai în baza unei autorizații de acces pe anumite artere. Artera pe care se poate permite accesul transportului de marfă într-un anumit orar în zona centrală este strada Sgt. Izbiceanu.

## 2.7. Analiza morfologică:

#### *Rețeaua de spații verzi (conform Legii nr. 24/2007);*

Zonele verzi și în special suprafețele împădurite, ca ecosisteme complexe cu posibilități de autoreglare și autoregenerare, au repercusiuni directe și benefice asupra dezvoltării ecologice urbane. În municipiul Roșiorii de Vede suprafața totală a zonelor de parc, sport, agrement și plantații naturale amenajate sau cu rol protector este de 78 ha, reprezentând 6,77% din suprafața teritoriului UAT.



În zona centrală a municipiului Roșiori de Vede suprafața totală a zonelor verzi este de aproximativ 6 ha compuse din:

- Grădina Publică "Mihai C. Mănciulescu" amenajată în anul 1877 la intersecția dintre strada Oltului cu strada Republicii, pe terenurile donate de Nicolae Butculescu, ocupa în anul 1934 - 1,90 ha, iar în 1969 a fost extinsă cu un hectar ;

- Parcul central „Av. Nicolae Popescu Vedea” afalt la intersecția Străzii Mărășești cu strada Dunării. Pe baza dispoziției Legii nr. 10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945- 22 decembrie 1989 și ale H.G.R. nr. 614/2001 de aprobare a normelor metodologice, părți din parc au fost retrocedate.

- Stadionul Municipal "Rova"

Spațiile verzi și de agrement sunt insuficiente conform normelor europene și nu sunt corespunzător amenajate. Cursurile și oglinzile de apă nu sunt suficient puse în valoare

## 2.8. Patrimoniu cultural;

### *Imobile monumente istorice din zona studiată conform LMI 2015*

Nr. crt.	Nr. crt. conf. LMI 2015	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
1	295	TR-II-m-B-14441	Catedrala "Sf. Teodor Tiron"	Str. Sf. Teodor 1 A	1818
2	300	TR-II-m-B-14439	Casa Manolescu	Str. Sf. Teodor 11	înc. sec. XX
3	301	TR-II-m-B-14440	Casa Mamut	Str. Sf. Teodor 13	1899
4	298	TR-II-m-B-14436	Casa Ionel Anastasescu	Str. Sf. Teodor 7	înc. sec. XX
5	302	TR-II-m-B-14438	Casa Daia	Str. Sf. Teodor 16	înc. sec. XX
6	299	TR-II-m-B-14437	Casa dr. Stefan Noica	Str. Sf. Teodor 9	sf. sec. XIX
7	297	TR-II-m-B-14435	Casa Nicu Trăilă	Str. Sf. Teodor 5	înc. sec. XX
8	296	TR-II-m-B-14434	Casa Olimpia Popescu	Str. Sf. Teodor 4	înc. sec. XX

Nr. crt.	Nr. crt. conf. LMI 2015	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
9	294	TR-II-a-B-14409	Ansamblul urban "Str. Sf. Teodor"	Str. Sf. Teodor, frontul - cuprins între nr. 2 -16, până la limita posterioară a loturilor	
10	265	TR-II-a-B-14408	Ansamblul urban "Str. 9 Mai"	Str. 9 Mai, frontul nr. - 2-4, până la limita posterioară a loturilor	
11	266	TR-II-m-B-14412	Casa Parascopol	Str. 9 Mai 2	sf. sec. XIX
12	267	TR-II-m-B-14413	Casa Bădescu	Str. 9 Mai 4	1913
13	304	TR-II-a-B-14407	Ansamblul urban "Str. Tudor Vladimirescu"	Str. Vladimirescu Tudor, frontul nr. 11-15, până la limita posterioară a loturilor	
14	270	TR-II-m-B-14415	Cinematograful "Carpați"	Bd. Carpați 20	înc. sec. XX
15	271	TR-II-m-B-14416	Protoieria Roșiorii de Vede, fosta Casă municipală de Cultură	Str. Cuza Alexandru Ioan 1	sf. sec. XIX
16	272	TR-II-m-B-14417	Casa Lincă, fost Notariat	Str. Cuza Alexandru Ioan 24	1913
17	273	TR-II-a-B-14406	Ansamblul urban "Str. Dunării"	Str. Dunării, frontul cu - nr. 54-58, până la limita posterioară a loturilor	
18	274	TR-II-m-B-14420	Casa Stângă, azi Muzeul municipal de istorie "Petre Voievozeanu"	Str. Dunării 54	sf. sec. XIX
19	275	TR-II-m-B-14419	Primărie	Str. Dunării 58	1912



Nr. crt.	Nr. crt. conf. LMI 2015	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
20	282	TR-II-a-B-14411	Ansamblul urban "Str. Mărășești"	Str. Mărășești, ambele fronturi între nr. 1-51 și nr. 2-52, până la limita posterioară a loturilor	
21	283	TR-II-m-B-14426	Uzina electrică	Str. Mărășești 46	1914
22	284	TR-II-m-B-14428	Baia publică	Str. Mărășești 48	1916
23	285	TR-II-m-B-14427	Judecătorie	Str. Mărășești 52 A	1912
24	286	TR-II-a-B-14410	Ansamblul urban "Str. Oltului"	Str. Oltului, frontul de la imobilul clasat "Casa Burdescu" până la intersecția cu str. Republicii, până la limita posterioară a loturilor	
25	287	TR-II-m-B-14431	Casa Burdescu	Str. Oltului 29	1913
26	288	TR-II-m-B-14418	Scoala de meserii, azi Grup școlar agricol	Str. Renașterii 21	1905
27	289	TR-II-m-B-14432	Liceul "Anastasescu"	Bd. Republicii 911	1919
28	290	TR-II-a-B-14430	Ansamblul bisericii "Sf. Împărați" - Serdăreasa	Str. Republicii 10	1832-1835

Localizarea clădirilor cu valoare arhitecturală (ambientală) vine să întărească valoarea urbanistică și arhitecturală a unor ansambluri urbane (Str. Oltului) sau atrage atenția asupra unor zone cu potențial de valorificare a patrimoniului construit valoros din punct de vedere arhitectural și urbanistic (Str. Mărăști, Str. Carpați).

Denumire	Localizare
Casă	str. Mărăști, nr. 12



Casă	str. Mărăști, nr. 7A
Casă	str. Mărăști, nr. 6
Casă	str. Mărăști, nr. 4
Casă	str. Mărăști, nr. 5
Casă	str. Mărăști, nr. 1 (clădirea lipită de Cinematograful Carpați)
Casă	str. Carpați, nr. 16 (intersecția străzilor Mărăști și Carpați, pe parte sudică a străzii Mărăști și estică a străzii Carpați)
Casă	str. Carpați, nr. 17
Casă	str. Carpați, nr. 19
Casă	str. Carpați, nr. 30
Casă	str. Carpați, nr. 32
Spitalul Caritas – Secția de boli infecțioase, corpul vechi	Str. Republicii, nr. nu era vizibil
Casă	Str. Oltului, nr. nu este vizibil, între str. Republicii și str. Mălurescu, peste drum de curtea Liceului Anastasescu
Casă	Str. Tudor Vladimirescu, nr. 13 (inscripție pe fronton „Petre Grigoriu”)
Spațiu comercial	Str. Ion Luca Caragiale, nr. 9, (vis-a-vis de Școala Gimnazială Mihai Eminescu)
Casă	Str. Alexandru Ioan Cuza, posibil nr. 13, vis-a-vis de blocuri de locuințe)
Casă	Str. Tudor Vladimirescu, nr. posibil 11 bis (Lângă nr. 11)
Casă	Aleea Grădina Publică, nr. nu era vizibil



## 2.9. Opțiuni ale factorilor interesați:

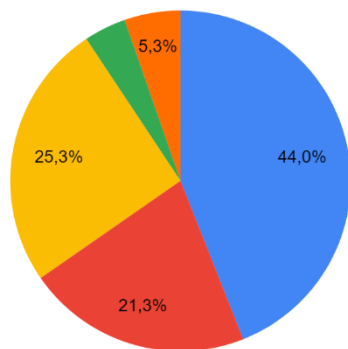
Procesul de colectare a datelor a avut loc în perioada noiembrie 2023–ianuarie 2024. Au fost validate un total de 150 de chestionare, fără oferirea unor recompense pentru respondenți. Această abordare ne face să presupunem că la acest sondaj au participat persoane cu un interes semnificativ pentru zona centrală și care au încredere că opiniile lor vor fi luate în considerare.

Chestionarul a fost elaborat cu intenția de a aduna sugestii și opinii din partea rezidenților municipiului Roșiori de Vede cu privire la chestiunile și ideile legate de dezvoltarea zonei centrale a municipiului. Acesta a inclus atât întrebări închise cu opțiuni multiple de răspuns, care pot fi ușor analizate statistic, cât și întrebări deschise destinate să surprindă opiniile cetățenilor într-o manieră descriptivă și calitativă.

Distribuția pe variabilele demografice a respondenților ne arată persoane cu vârsta cuprinsă între 16 și 73 ani, majoritatea adulți.

În ce categorie de vârstă vă încadrați?

● 36 - 50 ani ● 51 - 64 ani ● 18 - 35 ani ● sub 18 ani ● peste 65 ani

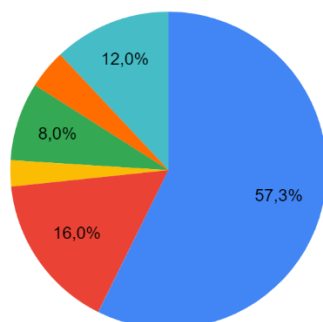


Figură – Respondenți la sondaje pe grupe de vârstă

Peste jumătate din respondenți sunt salariați iar 16% sunt pensionari cu 8% elevi.

Care este statutul dumneavoastră ocupațional?

● Salariat   
 ● Pensionar   
 ● Altele:   
 ● Elev sau student  
● Șomer/concediu de lungă durată (maternal etc.)   
 ● Antreprenor



Figură – Respondenți la sondaje pe grupe de vârstă

Legat de prioritățile în zona, respondenții au considerat importante sau mai puțin importante, următoarele investiții în felul următor :

- Reabilitarea fondului construit locativ, este considerat important sau foarte important de 56% din respondenți.
- Noi dotări și servicii (*birouri, servicii sanitare ș.a.* ) sunt importante pentru 49% din respondenți și pentru 25% neimportant.
- Amenajarea spațiilor verzi, amenajarea de noi spații publice și reconfigurarea spațiilor adiacente blocurilor de calitate sunt investițiile pe care peste 75% din respondenți le-au considerat importante sau foarte importanta. Amenajarea spațiilor verzi este considerată ca fiind foarte importanta peste 50% din cei ce au răspuns.
- Mai multe locuri de joacă sunt considerate importante sau foarte importante de 60%
- Reabilitarea străzilor și trotuarelor din zona de studiu
- Amenajarea de noi parcări pentru rezidenți
- Reconfigurarea zonelor ocupate de garaje este considerată ca foarte importanta de 54% iar 24% consideră importanta, deci 78% din respondenți



considera această investiție ca importantă sau foarte importantă.

Crearea de piste sau trasee velo este importantă sau foarte importantă pentru 60%.

În concluzie, pentru locuitorii municipiului Roșiori de Vede care au răspuns chestionarului măsurile prioritare sunt :

Amenajarea spațiilor verzi, amenajarea spațiilor publice de calitate, amenajarea spațiilor adiacente blocurilor, reabilitarea trotuarelor și a noilor parcări, reconfigurarea zonelor ocupate de garaje și crearea de piste și trasee pentru biciclete.

### 3. Analiză SWOT

PUNCTE TARI	PUNCTE SLABE
Statutul de fostă reședință de județ ce deține un patrimoniu cultural, material și imaterial, bogat; Disponibilitatea forței de muncă calificate; Statutul de nod de comunicații. Suprafețe extinse ocupate de terenuri agricole foarte fertile. Municipiul Roșiori de Vede polarizează o zonă rurală extinsă. Existența unor aglomerări industriale în domeniul industriei textile și al industriei alimentare.	Starea avansată de degradare și insuficienta valorificare a patrimoniului construit; Imagine urbană și a monumentelor alterată de intervențiile neautorizate Numărul redus de locuri de muncă și nivelul scăzut de salarizare; Riscul de sărăcie și de excluziune socială a unor persoane defavorizate; Calitatea slabă a spațiilor publice din marile ansambluri de locuințe; Eficiența energetică redusă a fondului construit; Falimentul/insolvența unor agenți economici importanți.



<p>Potențialul agricol foarte ridicat de la nivelul municipiului și din zona polarizată</p> <p>Patrimoniul cultural foarte bogat, cu potențial de valorificare turistică.</p> <p>Atragerea unor investiții străine.</p> <p>Numărul mare al persoanelor în vârstă de muncă, calificate.</p> <p>Existența unor furnizori publici și privați de servicii sociale și a centrelor sociale pentru diferite categorii de persoane defavorizate.</p> <p>Dezvoltarea sectorului medical privat.</p> <p>Existența unor asociații sportive.</p> <p>Calitatea satisfăcătoare a factorilor de mediu, aer și sol.</p> <p>Existența spațiilor verzi</p> <p>Potențial ridicat pentru producerea de energie solară.</p> <p>Extinderea și modernizarea infrastructurii de apă și apă uzată.</p> <p>Extinderea și modernizarea infrastructurii de distribuție a gazelor naturale.</p> <p>Existența unui număr mare de clădiri cu valoare arhitecturală ridicată din zona centrală a municipiului.</p> <p>Modernizarea pieței centrale.</p> <p>Creșterea veniturilor la bugetul local.</p> <p>Zonă centrală repezintă cu nucleu de interes general pentru municipiu</p> <p>Remanența texturii urbane</p>	<p>Slaba dezvoltare a infrastructurii și serviciilor turistice.</p> <p>Numărul redus de turiști și vizitatori.</p> <p>Scăderea populației stabile a municipiului.</p> <p>Accentuarea fenomenului de îmbătrânire demografică.</p> <p>Migrația unei părți importante a populației adulte.</p> <p>Restructurarea sectorului medical public.</p> <p>Lipsa unui cinematograful funcțional.</p> <p>Starea avansată de degradare a infrastructurii sportive și de agrement.</p> <p>Deficitul de spații verzi în cartiere.</p> <p>Existența unui depozit neconform de deșeuri.</p> <p>Gradul redus de colectare selectivă și reciclare a deșeurilor.</p> <p>Declinul transportului feroviar de marfă și de călători.</p> <p>Existența unui număr relativ mare de străzi și trotuare nereabilitate.</p> <p>Deficitul de locuri de parcare, cu precădere din zona centrală</p> <p>Numărul insuficient de locuințe pentru tineri.</p> <p>Starea avansată de degradare a fondului construit, cu precădere din zona centrală a municipiului.</p> <p>Eficiența energetică redusă a sistemului de iluminat public.</p>
--	---



<p>Zona centrală are toate echipările tehnico-edilitare necesare.</p> <p>Zona centrala cuprinde diversitate și mixite funcțională.</p>	<p>Eficiența energetică redusă a clădirilor publice și rezidențiale, precum și degradarea avansată a fațadelor acestora.</p> <p>Calitatea deficitară a spațiilor publice din zona centrală și din marile ansambluri de locuințe.</p> <p>Oportunitățile reduse de petrecere a timpului liber și de agrement.</p> <p>Serviciile de salubritate nesatisfăcătoare.</p> <p>Lipsă facilităților culturale</p> <p>Ruptura urbanistică produsă de intervențiile din anii 1960-80.</p>
<p><b>OPORTUNITĂȚI</b></p>	<p><b>AMENINȚĂRI</b></p>
<p>Valorificarea potențialului agricol și energetic (solar) din jurul municipiului.</p> <p>Conceperea și promovarea unor circuite turistice integrate la nivel județean și regional.</p> <p>Accesul producătorilor locali la piața unică a UE.</p> <p>Disponibilitatea finanțărilor nerambursabile pentru proiecte ale autorităților administrației publice locale, ale mediului de afaceri local, ale ONG-urilor etc.</p> <p>Alocarea de fonduri suplimentare de la bugetul local pentru realizarea de investiții de către autoritățile administrației publice locale.</p>	<p>Lipsa unui cadru legal incitativ pentru conservarea și punerea în valoare a patrimoniului arhitectural</p> <p>Abandonarea/întârzierea lucrărilor la varianta de ocolire a municipiului.</p> <p>Accentuarea fenomenului încălzirii globale.</p> <p>Absorbția redusă de fonduri europene de către mediul privat.</p> <p>Cadrul legislativ nesatisfăcător pentru realizarea de parteneriate public- private, atragerea de investiții, fiscalitatea ridicată.</p> <p>Accentuarea fenomenului de migrație a forței de muncă.</p> <p>Reducerea alocărilor de la bugetul de stat pentru proiecte de investiții de la nivel local.</p>

	<p>Lipsa unui cadru reglementativ pentru protejarea și punerea în valoare a patrimoniului urbanistic și arhitectural locale.</p> <p>Lipsa fondurilor pentru conservare-restaurare-punere în valoare și lipsa capacităților tehnice și manageriale locale de utilizare a lor.</p>
--	--

#### 4. Diagnostic. Disfuncționalități și propuneri de diminuare/eliminarea a disfuncționalităților

<b>PALIERE DE ANALIZA</b>	<b>DISFUNCTIONALITATI</b>	<b>PRIORITATI</b>
<b>CIRCULAȚIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Profile necorespunzător pentru aleea din care se face accesul din strada Cosminele</li> <li>-Parcări neamenajate;</li> <li>-Lipsa circulațiilor pietonale;</li> <li>-Lipsa pistelor pentru biciclete.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Amenajare de parcări supraetajate, terane sau subterane;</li> <li>-Amenajarea profilelor drumurilor cu circulații pietonale și parte carosabila de min. 6 m.</li> </ul>
<b>FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- O suprafață de peste 2,8 hectare este teren viran și este neamenajată;</li> <li>- Vegetație sălbatică</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Reglementare zonei pentru posibilitate construirii durabile;</li> <li>-Reglementare urbanistică mai strictă;</li> </ul>
<b>SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Lipsa spațiilor verzi</li> <li>-Lipsa spațiilor de joacă;</li> <li>-Lipsa spațiilor pentru activități recreative.</li> <li>-Lipsa terenurilor de sport</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Amenajarea spațiilor verzi ;</li> <li>-Propunere de spații verzi de aliniament.</li> <li>- Construirea terenurilor de sport și a spațiilor de agrement</li> </ul>



PALIERE DE ANALIZA	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
<b>PROBLEME DE MEDII</b>	-Existenta deșeurilor menajere depozitate pe terenurile din PUZ;	-Administrarea mai buna a zonei și crearea unei zone de gospodarie comunală .

## 5. Propuneri de dezvoltare urbanistică:

### 5.1. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici și indicatori urbanistici:

*Bilanț teritorial existent și propus, aferent PUZ*

SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	BILANȚ TERITORIAL EXISTENT		BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ	
LCI : Subzona locuințelor individuale	21,1993	28,53	21,1957	28,52
LCM : Subzona locuințelor cu permisivități pentru funcțiuni complementare				
LCC : Subzona locuințelor colective cu regim mediu de înălțime	4,8425	6,52	0	0,00
LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME				
ZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE*	0	0,00	12,3357	16,60
SPAȚII VERZI AFERENTE LOCUINȚELOR COLECTIVE și LOCURI DE JOACĂ	2,7201	3,66	0	0,00
ISP_1 : Subzona unităților politico-administrative;	1,1631	1,57	1,1037	1,49
ISP_2 : Subzona instituțiilor și serviciilor publice din domeniul educației și cercetării ;	5,1128	6,88	5,1128	6,88
ISP_3 : Subzona instituțiilor și serviciilor publice din domeniul sănătății și asistenței sociale	1,7754	2,39	1,7754	2,39
ISP_4 : Subzona instituțiilor și serviciilor publice din domeniul socio-cultural	1,5329	2,06	1,5163	2,04
ZCS : ZONA COMERȚ ȘI A SERVICIILOR	3,2207	4,33	1,9196	2,58
ZONA DEPOZITARE	1,7482	2,35	0	0,00
UIL: ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI LOGISTICE;	0	0,00	1,7482	2,35



SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	BILANȚ TERITORIAL EXISTENT		BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ	
ZDS: ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	0,2258	0,30	0,2258	0,30
GU : ZONA ECHIPAMENTELOR ȘI CONSTRUCȚIILOR TEHNICE-EDILITARE;	0,1001	0,13	0	0,00
SVA_1 : Subzona pentru sport	3,0315	4,08	3,0315	4,08
SVA_3 : Subzona spații verzi de folosință publică	2,9351	3,95	3,0709	4,13
OPU_ZC : Subzona de regenerare urbană cu funcțiuni specifice zonei centrale	0	0,00	2,1607	2,91
OPU_TE : Subzona de regenerare urbană pentru fostelor centrale termice	0	0,00	0,2952	0,40
OPU_SV : Terenuri private naționalizate ce nu respectă zonificare funcțională din PUG	0	0,00	0,1001	0,13
ZCC : ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE CĂI DE COMUNICAȚIE <i>din care :</i>	23,7841	32,01	18,7184	25,19
<i>CIRCULAȚII CAROSABILE</i>	10,2485	13,79	7,9275	10,67
<i>CIRCULAȚII PIETONALE</i>	10,0398	13,51	6,0646	8,16
<i>GARAJE</i>	0,2517	0,34	0	0,00
<i>PARCARE</i>	1,1414	1,54	0,5636	0,76
<i>SVA_CC: Subzona spațiilor verzi de aliniament PISTE, TRASEE DE BICICLETE</i>	2,1027	2,83	2,9722	4,00
<i>TERENURI FĂRĂ FUNCȚIUNI</i>	0	0	1,1905	1,60
TERENURI FĂRĂ FUNCȚIUNI	0,9697	1,30	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>74,31</b>	<b>100,00</b>	<b>74,31</b>	<b>100,00</b>

Sinteza indicatorilor urbanistici

ZONĂ FUNCȚIONALĂ	R.H. max	H. max. cornișă sau atic / coama sau atic etaj retras	Procent min- S.V.	P.O.T.	C.U.T.
<b>LCI : Subzonă locuințe individuale</b>	P+2E+M	11 m / 14 m	30 %	60 %	2,0
<b>LCM : Subzona locuințe individuale cu permisivități</b>	P+2 <sup>E</sup> +M	11 m / 14 m	30 %	60 %	2,0



ZONĂ FUNCȚIONALĂ	R.H. max	H. max. cornișă sau atic / H.max. coama sau atic etaj retras	Procent min. S.V.	P.O.T.	C.U.T.
pentru funcțiuni complementare					
LCC : Subzona locuințe colective	P+4 <sup>E</sup> +M P+4 <sup>E</sup> +R	Existent/ +3m față de existent	30 %	Existent + necesar parcări	Existent + necesar parcări
ISP_1 : Subzona unităților politico-administrative	P+3 <sup>E</sup> +M P+3 <sup>E</sup> +R	14 m / 17 m	10 %	80 %	3,7
ISP_2 : Subzona instituțiilor și serviciilor publice din domeniul educației și cercetării	P+3 <sup>E</sup> +M P+3 <sup>E</sup> +R	14 m / 17 m	30 %	40 %	1,85
ISP_3 : Subzona instituțiilor și serviciilor publice din domeniul sănătății și asistenței sociale	P+3 <sup>E</sup> +M P+3 <sup>E</sup> +R	14 m / 17 m	20 %	60 %	2,75
ISP_4 : Subzona instituțiilor și serviciilor publice din domeniul socio-cultural	P+3 <sup>E</sup> +M P+3 <sup>E</sup> +R	14 m / 17 m  Cu accente de înălțime	10 %	60 %	2,75
ZCS : Zona comerț și a servicii	P+3 <sup>E</sup> +R	16 m / 19 m	10 %	80 %	3,7
UIL : Zona unităților industriale și logistice;	P+2	15 m	20 %	60 %	1,8 CUT vol. = 9

ZONĂ FUNCȚIONALĂ	R.H. max	H. max. cornișă sau atic / H.max. coama sau atic etaj retras	Procent min- S.V.	P.O.T.	C.U.T.
<b>ZDS : Zonă cu Destinație Specială</b>	P+4	15 m	conform reglementării specifice.	conform reglementării specifice.	conform reglementării specifice.
<b>SVA_1 : Subzonă teren sport</b>	P	15 m	30 %	50%	0,6 CUT vol. = 9
<b>SVA_2 : Subzonă spații verzi de folosință publică</b>	P+1	8 m	75 %	5%	0,10
<b>SVA_CC : Subzonă spații verzi de aliniament</b>	Nu este cazul	Nu este cazul	conform reglementării specifice.	Nu este cazul	Nu este cazul
<b>GU : zonă aferentă serviciilor publice și de echipare tehnico-edilitara;</b>	P+1	8 m	30 %	50 %	1,0
<b>OPU_ZC : Subzona de regenerare urbană cu funcțiuni specifice zonei centrale</b>	P+3 <sup>E</sup> +M P+3 <sup>E</sup> +R	16 m / 19 m	10 %	80 %	3,7
<b>OPU_TE : Subzona de regenerare urbană pentru fostelor centrale termice</b>	Existent / permite mansardare	Existent/ +3m față de existent	existent	existent	Existent + suprafața mansarde i



ZONĂ FUNCȚIONALĂ	R.H. max	H. max. cornișă sau atic / coama sau atic etaj retras	Procent min. S.V.	P.O.T.	C.U.T.
<b>OPU_SV : Terenuri private naționalizate ce nu respectă zonificare funcțională din PUG</b>	P+1, P+M	7m / 7m	40 %	20%	0,4

## 5.2. Propuneri de dezvoltare spațială:

### *Configurare arhitectural urbanistică. Siluetă urbană propusă;*

Zona centrală a municipiului Roșiori de Vede reprezintă nucleul central al municipiului, cu o diversitate arhitecturală ce îmbină "blocurile" rezidențiale cu regim mediu de înălțime, instituțiile și servicii publice de interes local și regional cu locuințele individuale și spații verzi.

Pentru a asigura o dezvoltare spațială armonioasă și funcțională, propunerile Planului urbanistic Zonal respectă caracterul mixt și variat al zonei centrale și urmăresc să creeze o siluetă urbană specifică locului care să îmbine în mod echilibrat aceste elemente distincte.

Propunerile urbanistice sunt flexibile și adaptate la schimbările în nevoile și cerințele comunității. Pentru asta s-a urmărit crearea de precum zonele mixte cu permisivități de funcțiuni diverse și compatibile, planurile de regenerare urbană și instrumente de planificare participativă pentru a asigura că propunerile urbanistice răspund în mod adecvat la dinamica urbană.

Planul urbanistic Zonal al zonei centrale are un caracter "dual", având o componentă de planificare ce cuprinde o serie de direcții de dezvoltare, programe și proiecte pentru configurarea arhitecturală urbanistică a zonei centrale, având ca scop crearea unei siluete urbane propuse care să valorifice diversitatea și să încurajeze coeziunea urbană .

Și o componentă de reglementare care se concretizează în reguliile specifice de construire cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism aferent actualului Plan Urbanistic Zonal.

Ca măsură pe termen scurt se propune conservarea și reabilitarea patrimoniului arhitectural existent. Clădirile istorice și cele cu valoare arhitecturală remarcabilă trebuie restaurate și integrate în proiectele programe urbane ce urmăresc pentru a păstra autenticitatea și identitatea culturală a

orașului. Desemenea se elaborează reguli și ghiduri de design urban care să asigure o arhitectură coerentă și estetică. Acest lucru ar putea implica promovarea utilizării materialelor tradiționale și integrarea elementelor de design care să se potrivească cu caracterul și imaginea urbanistică al zonei.

În urma consultării populației investițiile considerate cele mai importante de respondenți au fost pentru zonele de locuințe colective din perioada comunistă. Propunerea urmărește ca "blocurile comuniste" să fie transformate în medii urbane mai plăcute, funcționale și mai atrăgătoare, contribuind la îmbunătățirea imaginii arhitectural-urbanistice și a calității vieții locuitorilor. Pentru ele se propun următoarele măsuri pe termen mediu și lung :

- Un program de renovare și reabilitare a fațadelor clădirilor. Urmărindu-se îmbunătățirea eficienței energetice și a imaginii urbane. Amenajarea spațiilor comune, cum ar fi holurile și scările pentru a oferi un aspect mai plăcut și mai sigur.
- Amenajarea spațiilor verzi și recreative:
- Crearea de spații verzi în jurul blocurilor de locuințe, inclusiv parcuri, grădini și zone de agrement pentru locuitori.
- Amenajarea de terenuri de joacă pentru copii, spații de relaxare și zone pentru practicarea sportului pentru a promova un stil de viață activ și sănătos.
- Intervenții de design urban și artă:
- Integrarea de elemente de artă și design urban în spațiile comune, cum ar fi picturi murale, instalații artistice sau mobilier urban creativ.
- Transformarea fostelor centrale termice, a pieței centrale în clădiri funcționale, ce pot permite organizarea de evenimente culturale și artistice în cadrul ansamblurilor de locuințe pentru a promova interacțiunea socială și coeziunea comunitară.
- Modernizarea infrastructurii pietonale și de biciclete din jurul ansamblurilor de locuințe pentru a facilita accesul și mobilitatea locuitorilor.

Un alt aspect important al propunerilor se concentrează pe îmbunătățirea accesului la transportul public și dezvoltarea infrastructurii pentru deplasările cu bicicleta. Dezvoltarea de zone pietonale și piste pentru biciclete împreună cu îmbunătățirea infrastructurii de transport public, reduc dependența pentru autovehicule și promovează un mod de viață activ și sustenabil. Pistele de



biciclete au fost preluate din Planul de Mobilitate Urbană Dezvoltabilă unde au fost preluate în profilele străzilor.

Locuințele individuale ar trebui să fie încurajate și dezvoltate în mod responsabil, respectând arhitectura locală. Se pot promova proiecte rezidențiale care să ofere variante de locuire diversificate, adaptate nevoilor și preferințelor locuitorilor.

#### *Rețele spații verzi și spații mineralizate;*

Zona centrală este compactă și construită astfel încât crearea de spații verzi pe terenuri noi nu este realizabil astfel încât măsurile propuse se concentrează pe îmbunătățirea și amenajarea spațiilor existente. :

Amenajarea de alei pietonale și ciclism pentru a facilita accesul la parcuri și a promova mobilitatea activă.

Identificarea și amenajarea de noi terenuri pentru parcuri și spații verzi în zonele mai puțin populate sau subutilizate din municipiu.

Dezvoltarea de grădini publice și zone de vegetație cu specii autohtone pentru a spori biodiversitatea și a promova conservarea mediului înconjurător.

#### Design Urban și Peisagistic:

Implementarea unui plan de design urban și peisagistic care să integreze armonios spațiile verzi în peisajul urban și să creeze o experiență estetică plăcută pentru locuitori.

Utilizarea elementelor de mobilier urban, iluminat peisagistic și instalații artistice pentru a aduce valoare estetică și funcțională în parcuri și spații verzi.

Îmbunătățirea Accesibilității și Conectivității:

### 53. Protejarea patrimoniului cultural:

#### *Delimitarea de zone de protecție pentru monumentele istorice,*

Zone de protecție (conform Legii nr. 422/2001, cu modificările și completările ulterioare): Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

Zona de protecție a unui monument este o porțiune de teren delimitată și preluată în proiectele de urbanism pe care nu se pot realiza construcții, plantații și alte lucrări care ar pune în pericol, ar polua, ar diminua vizibilitatea, ar pune în pericol eventualele vestigii arheologice subterane sau în imediata vecinătate a monumentului. Este o zonă-tampon între monument și mediul înconjurător actual.

Instituirea zonelor de protecție prin delimitare urbanistică înlocuiește statutul tranzitoriu instituit prin prevederile art. 59 Din Legea 422-2001 prin care „Până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric potrivit art. 9 se consideră zonă de protecție suprafața delimitată cu o rază de 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară, de jur împrejurul monumentului istoric. (Delimitarea prin documentații de urbanism).

Limitele zonelor de protecție urmăresc limite de proprietate, artere de circulație sau limite naturale. În consecință, prin studiu istoric, zonele de protecție au fost delimitate pe teritoriile minime necesare conservării fizice a monumentelor istorice (vecinătatea directă) și percepției lor corespunzătoare, în raport de relief, compoziție arhitecturală a monumentelor istorice și compoziții urbanistice locale.

Pentru identificarea și reglementarea zonelor de protecție a monumentelor s-au folosit următoarele criterii:

- Criterii de vizibilitate și covizibilitate. Ele sunt dependente de:
  - Trasee stradale și caracteristicile lor (ascendente/descendente, frânte/drepte-continue, lungimea profilului stradal ce determină un unghi de vizibilitate diferit- mai mare pentru pofilele generoase și mai mic pentru pofilele înguste, unghiuri ale traseelor sinuozități). Conformația geometrică variată a străzilor poate oferi perspective gradate sau chiar surprinzătoare.
  - Alinierea construcțiilor/aliniamentul imobilelor (limită a spațiului public).
  - Înălțimea construcțiilor, predominanța unor elemente în raport cu altele.
  - Culoarea și textura materialelor de construcție și gradul de uniformitate a acestora.
  - Vegetația stradală și elemente de mobilier urban, construcții temporare sau permanente din spațiul public, afișaj publicitar.
- Poziționarea clădirii monument față de cadrul construit înconjurător (poziție ascendentă/descendentă, alinierea clădirii monument și a clădirilor înconjurătoare și diferențe dintre ele, distanțele dintre clădiri poziția pe teren) și raportul dintre monument și clădirile înconjurătoare (de subordonare, de scară, volum, înălțime, stil arhitectural).



- Criterii de relaționare cât mai corectă a monumentelor cu imobile sau intervenții viitoare - (peisagistice, edilitare, de transport) din vecinătate.

Zona de protecție a monumentului istoric poate fi considerată un tip de zonă construită protejată în cazul în care este abordată în sens juridic și administrativ și numai împreună cu monumentul istoric care o generează.

În zona de protecție a monumentului istoric pot fi instituite servituți de utilitate publică și reglementări de construire – Legea 422/2001, art. 9, pgf. (4);

Este importantă relaționarea cu clădirile ce fac parte din frontul străzii pe care este amplasată clădirea sau ansamblul monument, pentru ca acestea să fie percepută în mod pozitiv împreună cu ansamblul de clădiri înconjurător. De aceea zona de protecție cuprinde în unele cazuri suprafețe mai extinse și parcele cu clădiri capete de perspectivă. În general, în zona centrală a Municipiului Roșiori de Vede, clădirile monument se află în relație de covizibilitate cu frontul stradal din care fac parte, cu frontul opus, părți din alte fronturi stradale, funcție de configurația străzilor.

#### *Restricții și permisivități de intervenție pe monumentele istorice,*

În zona de protecție a monumentelor și ansamblurilor urbane se vor respecta următoarele reguli:

- Se vor respecta toate procedurile și condițiile de avizare/autorizare pentru clădirile monument, imobilele sau spațiile publice situate în zonele de protecție ale monumentelor și/sau în zonele construite protejate, conform legislației în vigoare:

a) Intervențiile asupra monumentelor istorice sau a clădirilor identificate a fi valoroase se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau conform Ordinului nr. 3.037 din 20 iulie 2020 pentru aprobarea procedurii privind notificarea prealabilă și emiterea acordului scris, în cazul executării lucrărilor.

b) Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor



legale în vigoare.

- Păstrarea în toată zona de protecție, pentru viitoarele clădiri, a unui regim de înălțime maxim de P+M. Orice depășiri ale acestui regim de înălțime se va face pe baza unui studiu de vizibilitate. Clădirile P+M vor urmări să se înscrie în volumul general al clădirilor prototip pentru zonă și vor ține cont de recomandările prezentului studiu pentru obținerea unei unități compoziționale a fațadei. Se va păstra linia de coamă și cornișă generală. Se acceptă depășiri ale înălțimii la cornișă cu maximum 1 metru. Se pot admite depășiri ale regimului de înălțime doar dacă se face dovada, prin intermediul imaginilor de ansamblu, că viitorul obiectiv nu depășește înălțimea (în metri) a clădirilor înconjurătoare sau nu afectează vizibilitatea monumentelor și se înscrie în volumetria generală și specificul clădirilor existente. Clădirile sau corpurile de clădire din plan secund pot atinge un maxim de P+1+M, cu condiția ca ele să nu fie vizibile din spațiul public, pentru a nu interfera cu armonia frontului construit ce se dorește a se atinge. Sunt exceptate de la regulile clădirile existente cu un regim de înălțime ce depășesc P+1+M (în special locuințele colectivă din perioada comunistă sau servicii publice- educație, sănătate, cultură, sport, instituții).
- Pentru orice intervenție asupra clădirilor existente în zona protejată se vor realiza, în prealabil, fotografiile ale clădirii existente.
- Se urmărește obținerea unui unei imagini de ansamblu a zonei ce înconjoară monumentele unitare, prin coloristică, retrageri față de aliniament, păstrarea unui ritm de-a lungul frontului stradal.
- Culoarele vor fi neutre, în nuanțe deschise și foarte deschise pentru coloristica generală, fiind acceptate nuanțe închise (de asemenea neutre) pentru elemente de detaliu. Acestea pot fi alese prin intermediul imaginilor de epocă, coloristica veche sau se vor alege prin intermediul studiilor de parament (a clădirilor existente cu valoare sau monument). Nu sunt permise culori și nuanțe saturate, culori primare, țipătoare.
- Retragerea față de aliniament (aliniera) va fi realizată de asemenea natură încât să respecte regula generală a frontului stradal și să nu afecteze vizibilitatea clădirilor monument sau a celor identificate ca având valoare istorică și ambientală.
- Se va urmări respectarea caracteristicilor de ocupare și utilizare a terenurilor în funcție de caracteristicile zonei.
- Reabilitarea clădirilor vechi, valoroase (marcare pe planșa de reglementări urbanistice) se



va realiza păstrând caracteristicile.

- Noile construcții sau intervențiile pe construcțiile existente se vor realiza în așa fel încât clădirile să fie în afara conului de vizibilitate a unui monumentului sau ansamblu.
- Analizele calitative ale locuințelor din zona protejată sunt extrem de importante deoarece, cu ajutorul lor, se pot identifica elementele care nu au ținut cont de specificul local și deci au nevoie de restricții mai severe și reguli mai clare sau elementele de valoare ce trebuie păstrate și replicate în viitor, pentru viitoare construcții. Se recomandă ghiduri de construire aplicate pe situația reală, cu exemple de posibilități de intervenție pe clădirile din zona analizată.
- Se va respecta pasul la care sunt amplasate clădirile, pentru a se menține caracterul străzii și pentru a se păstra importanța clădirilor monument și frecvența desfășuratelor.
- Se vor folosi materiale naturale pentru învelitori: țiglă naturală, în culori naturale (se interzic culorile verde, albastru, roșu, etc. pentru țiglă).
- Amenajările peisagistice și plantările din zona de protecție a monumentului se vor realizeze în asemenea fel încât să nu afecteze vizibilitatea monumentului și a ansamblului monument.
- Pentru rețele tehnico- edilitare și elementele de rețea se vor găsi soluții de îngropare, mascare.
- Sunt permise anumite lucrări posibil a fi realizate asupra fondului construit, spațiilor publice (străzi, piețe, scuaruri, parcuri) pentru a le păstra caracterul actual sau pentru a restaura un caracter care este în prezent este amenințat de intervenții agresive necontrolate.
- Amenajările și vegetația vor pune în valoare obiectivele istorice la nivel pictural și de ansamblu, prin crearea de perspective valoroase.
- Elementele de mobilare a spațiului urban vor avea o arhitectură contemporană simplă, care să pună în valoare elementele istorice fără a le concura.
- Promovarea unui peisaj arhitectural contemporan, de calitate și care să răspundă provocărilor contemporane (climatice, pandemice și post-pandemice);
- Consolidarea și restaurarea clădirilor monument (și/sau refuncționalizarea lor, după caz).
- Vegetația propusă să cuprindă specii adaptate local, care să nu necesite îngrijire specială și mentenanță complexă; să nu fie alergenică sau periculoasă pentru utilizatori; să corespundă din punct de vedere stațional și să fie corelate cu funcțiunea peisagistică.

- Se va acorda o atenție deosebită și se vor folosi aceleași exigențe pentru realizarea gardurilor parcelelor. Se recomandă realizarea acestora din materiale naturale (zidărie, lemn) și culori identice sau compatibile cu cele originale ale clădirilor, pentru percepții unitare.

- Firmele luminoase și elementele publicitare de fațadă se vor integra/alinia cu elemente ale fațadelor și se vor realiza din materiale și culori compatibile (se interzic culorile și materialele stridente). Acestea nu vor acoperi/obtura elemente valoroase ale fațadei. Se recomandă ca dimensiunile acestora să fie reduse.

*Tipuri de intervenții în zonele construite protejate/zonelor de protecție ale monumentelor istorice, pe categorii de imobile protejate;*

Categorii valorice referitoare la clădiri:

- **Clădiri cu valoare culturală complexă excepțională**

Clădiri care sunt susceptibile de a fi clasate ca monumente istorice, grupa valorică, cf. OMCC 2260/2008 – care prezintă :

- a) cel puțin un calificativ „excepțional”, cu excepția imobilelor incluse în Lista patrimoniului mondial și a celor din Lista indicativă de includere în Lista patrimoniului mondial;
- b) cel puțin calificativ „mare” la toate criteriile de clasare, cu excepția criteriului referitor la valoarea memorial-simbolică;
- c) cel puțin un calificativ „foarte mare”, un calificativ „mare” și un calificativ „medie”.

- **Clădiri cu valoare culturală complexă mare**

Clădiri care sunt susceptibile de a fi clasate ca monumente istorice, grupa valorică B, cf. OMCC 2260/2008 – care prezintă cel puțin 3 calificative „medie”.

- **Clădiri cu valoare culturală complexă medie**

Clădiri care nu sunt susceptibile de a fi clasate ca monumente istorice, însă prezintă 2 calificative „medie” sau un calificativ „mare” și un calificativ „medie”.

- **Clădiri cu valoare culturală complexă mică**

Clădiri care nu pot fi clasate ca monumente istorice, însă prezintă 1 calificativ „medie”.








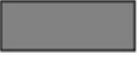
- **Clădiri fără valoare istorică și arhitecturală.**

Clădirile care nu se încadrează în condițiile stabilite mai sus.

*Protejarea și valorificarea peisajului cultural;*

În funcție de tipurile de perspective identificate în studiu istoric și de necesitatea conservării, potențării sau a intervențiilor pentru îmbunătățirea acestora, au fost identificate, conform schemei de mai jos mai multe tipuri de țesut. Acestea pot primi recomandări specifice din punct de vedere al morfologiei urbane și a elementelor ce o definesc (gabarit, înălțime, retrageri) pentru a contribui la o imagine armonioasă și pozitivă a spațiului urban



	Țesut valoros, recomandat a beneficia de protecție a elementelor valoroase sau parte din zona de protecție a monumentelor ce implică același regim de protecție
	Țesut de tip semi-rural, dominat de locuințe individuale, ce suportă ușoare îndesiri
	Țesut caracteristic dotărilor urbane, cu parcele de mari dimensiuni și valori medii sau mari identificate ce necesită protecție
	Țesut urban dens caracteristic zonelor centrale sau a bulevardelor comerciale, cu valori sociale și de moștenire culturală și arhitectură socială de valoare medie sau ridicată
	Țesut urban dens caracteristic zonelor cartierelor socialiste, cu densitate ridicată și valoare arhitecturală mică
	Țesut neomogen, inserat în zone închegate cu alte caracteristici, dar relativ bine încadrat și de valoare medie

Țesut neomogen, fără personalitate, care necesită acțiuni de îmbunătățire a imaginii și de structurare

*obiective de utilitate publică ce privesc patrimoniul cultural.*

#### 5.4. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare:

În funcție de concluziile analizei critice a situației existente și de prevederile din PUG se vor trata următoarele categorii:

##### *Alimentare cu apă;*

Înlocuirea treptată a unei părți din rețeaua actuală de distribuție și anume în zonele cu un grad avansat de uzură – care generează mari pierderi de apă – și cele în care conductele au secțiunea insuficientă și nu mai pot asigura debitul cerut de consumatori.

Completări în rețeaua actuală, în special pentru arterele principale inclusiv de interconectare între gospodăriile de apă, în scopul echilibrării întregii rețele.

Extinderea contorizării consumului de apă la toate categoriile de consumatori, până la nivel de scară de bloc și locuință particulară.



#### *Canalizare;*

Sistemul de canalizare propus pentru viitor este de tip divisor (separativ) în care apele uzate menajere sunt colectate și evacuate prin intermediul unei rețele distincte de cele meteorice, pentru care de asemenea există o rețea proprie de canalizare.

#### *Alimentare cu energie electrică;*

Rețelele existente montate aerian, pe stâlpi sau pe fațadele imobilelor se vor muta în subteran, potrivit prevederilor legale, zona centrală fiind zonă prioritară pentru reamplasarea rețelelor.

Se interzice montarea aeriană a rețelelor noi sau care fac obiectul extinderii, reparațiilor, înlocuirilor. Posturile de transformare pot fi înglobate în noile imobile care se vor construi sau se pot realiza în construcții noi amplasate cu respectarea regulamentului local de urbanism.

#### *Telecomunicații;*

Rețelele existente montate aerian, pe stâlpi sau pe fațadele imobilelor se vor muta în subteran, potrivit prevederilor legale, zona centrală fiind zonă prioritară pentru reamplasarea rețelelor.

Se interzice montarea aeriană a rețelelor noi sau care fac obiectul extinderii, reparațiilor, înlocuirilor.

#### *Alimentare cu gaze naturale;*

Se va extinde distribuția de gaze naturale pentru toți consumatorii.

Rețelele se vor amplasa obligatoriu subteran iar cele montate aparent vor fi mutate în subteran.

Firidele de branșament/măsurare se vor monta îngropat sau se vor îngloba în împrejurimi sau, după caz, în construcții.

Locuințele individuale se vor racorda la rețeaua de gaz metan, astfel încât încălzirea locuințelor se va face cu microcentrale individuale utilizând combustibil gazos.

Pentru imobilele de locuit (blocuri), de servicii, comerț, agrement se recomandă sisteme locale de încălzire. Acestea asigură o flexibilitate mare în utilizarea agentului termic produs în centrale termice de bloc sau de cvartal. Centralele vor utiliza combustibil gazos prin racordarea la rețelele de gaz metan. O astfel de soluție oferă avantaje față de sistemul cu centrale termice de apartament:

- În acest fel se asigură o exploatare eficientă a resurselor energetice și o gestionare corectă a costurilor de producție și distribuție a energiei termice.

- Deasemenea, se asigură o protecție riguroasă a mediului prin utilizarea unor utilaje cu consumuri reduse de combustibili și cu degajări de noxe mici, întrucât randamentele echipamentelor sunt în prezent situate între 90% și 102%.
- Se elimină poluarea localizată, cu efecte negative asupra sănătății oamenilor
- Centralele locale produc agent termic (apă caldă 90°) și asigură și prepararea apei calde menajere.

Locuințele individuale vor utiliza centrale termice proprii care vor conduce la eficientizarea consumului de combustibil prin economisirea energiei termice produse la fiecare consumator funcție de parametrii termici ceruți de aceștia.

#### *Termoficare ;*

Prin utilizarea sistemului individual de producere a energiei termice, cu echipamente moderne, de randament mare, poluarea mediului este minimă și ușor de controlat.

Utilizarea sistemului local de producere a energiei termice conduce și la ocuparea unor spații reduse așa încât să se creeze posibilitatea eliberării unor spații care să se destina utilizării pentru agrement sau ca spații verzi.

#### **5.5. Protecția mediului și reducerea impactului schimbărilor climatice:**

În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (studiu de fundamentare) se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc reabilitarea, protecția, conservarea mediului



## 6. Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ

Denumirea proiectului	Proveniența proiectului	Valoarea estimată	Entități responsabile de implementarea investiției și eventual parteneri	Orizont de timp pentru implementare	Surse de finanțare
<b>Reabilitare termică și consolidare Colegiul Național Anastasescu</b>	SDL	800000	Primărie, ISJ	2021-2027	POR 2021-2027 Buget local
<b>Reabilitare acoperiș Colegiu Național Anastasescu</b>	SDL	551000	Primărie, ISJ	2021-2024	POR 2021-2027 Buget local
<b>Reabilitatea termica a spitalului caritas din municipiul Roșiori de Vede</b>	SDL	13351446	Primărie	2021-2024	POR 2021-2027 Buget local
<b>Modernizarea Căminului de bătrâni</b>	SDL	500000	Primărie, ONG;	2024	POR 2021-2027 Buget local
<b>Modernizare, consolidare și extindere Cinematograf Modern</b>	SDL	10727611	Primărie, CNI	2024	CNI
<b>Sediu nou pentru Muzeul municipal de Istorie, prin reconversia funcțională, modernizare și echipare clădirii fostei Grădinte nr. 7</b>	SDL	1100000	Primărie	2025-2027	POR 2021-2027 Buget local, buget de stat
<b>Reabilitare, modernizare și echipare Casa de Cultură și Biblioteca municipală</b>	SDL	1000000	Primărie	2025-2027	POR 2021-2027 Buget local



Denumirea proiectului	Proveniența proiectului	Valoarea estimată	Entități responsabile de implementarea investiției și eventual parteneri	Orizont de timp pentru implementare	Surse de finanțare
<b>Reabilitare și modernizare Sala de sport</b>	SDL	Dupa elaborare SF	Primărie, CNI	2021-2027	CNI
<b>Reabilitare, modernizare și dotări Complex sportiv</b>	SDL	Dupa elaborare SF	Primărie, CNI	2021-2027	CNI
<b>Modernizare grădini publice</b>	SDL	900000	Primărie	2021-2027	POR 2021-2027, PNRR Buget local
<b>Reamenajare și reconfigurarea piața urbană – Platoul aferent Monumentului Eroilor Primului Război Mondial și spațiu public adiacent</b>	SDL	1000000	Primărie	2021-2027	POR 2021-2027, PNRR Buget local
<b>Amenajarea spațiului public "La fântână" și spațiu public aferent</b>	SDL	700000	Primărie	2021-2027	POR 2021-2027, PNRR Buget local
<b>Modernizare toatele publice existente și amenajarea de noi toatete publice</b>	SDL	200000	Primărie	2024-2026	POR 2021-2027, Buget local
<b>Intervenții complexe de reabilitare și creștere a eficienței energetice</b>	SDL		Primărie	2021-2027	POR 2021-2027, Buget local



Denumirea proiectului	Proveniența proiectului	Valoarea estimată	Entități responsabile de implementarea investiției și eventual parteneri	Orizont de timp pentru implementare	Surse de finanțare
<b>Regenerarea urbana integrate a ansamblurilor de locuințe colective – prin restructurare sau reorganizare a zonelor publice</b>	PUZ		Primărie	2024-2030	POR 2021-2027, Buget local
<b>Reabilitarea fostelor puncte termice</b>	PUZ		Primărie	2024-2030	POR 2021-2027, Buget local
<b>Reabilitarea fostelor centrale termice</b>	PUZ		Primărie	2024-2030	POR 2021-2027, Buget local
<b>Acordarea de sprijin tehnic și financiar pentru protecția patrimoniului cultural pentru persoanele fizice sau juridice , proprietari ai clădirilor monumente istorice</b>	PUZ		Primărie	2024-2030	POR 2021-2027, Buget local
<b>Amenajare a piste de biciclete pe strada</b>	PUZ		Primărie	2024-2030	POR 2021-2027, Buget local
<b>Amenajare parcări de biciclete în ....</b>	PUZ	150000	Primărie	2024-2030	POR 2021-2027, Buget local
<b>Amenajări parcări de biciclete în zonele de locuințe colective</b>	PUZ	200000	Primărie	2024-2030	POR 2021-2027, Buget local

Denumirea proiectului	Proveniența proiectului	Valoarea estimată	Entități responsabile de implementarea investiției și eventual parteneri	Orizont de timp pentru implementare	Surse de finanțare
<b>Amenajarea parcare subterana în zona pieței Agroalimentare</b>	PUZ	4000000	Primărie	2024-2030	POR 2021-2027, Buget local
<b>Amenajare a 24 de parcări supraetajate automate de tip klaus</b>	PUZ	21600000	Primărie	2024-2030	POR 2021-2027, Buget local, PNRR

## 7. Concluzii

Propunerile urbanistice sunt flexibile și adaptate la schimbările în nevoile și cerințele comunității. Pentru asta s-a urmărit crearea de precum zonele mixte cu permisivități de funcțiuni diverse și compatibile, planurile de regenerare urbană și instrumente de planificare participativă pentru a asigura că propunerile urbanistice răspund în mod adecvat la dinamica urbană.

**Întocmit,**  
**urb. Dan JOTU**