

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre inițiat pentru aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu elaborat pentru „Construire locuință P+I+M – 2 unități locative cu spațiu comercial la parter, locuință P+I+M – 3 unități locative și împrejmuire teren” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Octavian Goga nr. 37

În temeiul art. 136 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prin prezentul referat de aprobare, am inițiat un proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu elaborat pentru „Construire locuință P+I+M – 2 unități locative cu spațiu comercial la parter, locuință P+I+M – 3 unități locative și împrejmuire teren” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Octavian Goga nr. 37, județul Argeș.

Promovarea proiectului de hotărâre se face potrivit prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Proiectul de hotărâre a fost inițiat ca urmare a solicitării formulate de _____ și _____ înregistrată la Primăria Municipiului Pitești sub nr. 27325 / 09.05.2023 cu completările/modificările transmise prin adresa nr. 28578 / 15.05.2023 prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – proiect nr. CPS 20/ 2022 întocmit de S.C. ATELIERUL DE CONSULTANȚĂ S.R.L. – arh. _____ - sef proiect; urb. _____, pentru terenul situat în municipiul Pitești, strada Octavian Goga nr. 37 teren înscris în cartea funciară numărul 87741, cu numărul cadastral 87741, în suprafață măsurată de 738,00 m² (din acte 746,00 m²), deținut în coproprietate de _____ și _____, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2089 din 28.09.2022 la B.I.N. Mihaela Vlad.

Tema de proiectare prevede evaluarea posibilităților de valorificare a terenului în scopul construirii unei clădiri (L1) cu 2 unități locative și spațiu comercial la parter și a unei clădiri (L2) cu 3 unități locative, cu regim de înălțime P+I+M, cu următoarele reglementări:

- **POT maxim = 34,05%** (Sc = 251,30 mp), **CUT maxim = 1,02 Acd/mp teren** (Scd = 749,84 mp);
- Hmax cornișă = 6,30 m; H maxim coamă = 11,25 m;
- amenajarea unui număr de **9** locuri de parcare cu acces din strada Octavian Goga;
- amenajarea unei suprafețe de spații verzi de **147,60 mp (20,00 %)** spații verzi.

Având în vedere prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare și ale H.C.L. nr. 364/26.10.2020 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Pitești, au fost parcurse etapele procesului de informare și consultare a publicului, finalizat prin întocmirea Raportului de informare nr. 27167 din 09.05.2023 fiind înregistrate obiecții din partea vecinilor adiacenți cu privire la propunerile proiectului CPS 20/2022 – faza P.U.D.

Referitor la obiecțiile înregistrate, a fost transmis punctul de vedere al elaboratorului proiectului prin care se demonstrează respectarea prevederilor Codului Civil Român aprobat prin Legea 287/2009.

Față de cele menționate, supun dezbaterii în plenul Consiliului Local al Municipiului Pitești proiectul de hotărâre în forma prezentată, pentru aprobarea documentației de urbanism - P.U.D. elaborată pentru „Construire locuință P+I+M – 2 unități locative cu spațiu comercial la parter, locuință P+I+M – 3 unități locative și împrejmuire teren” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Octavian Goga nr. 37, inițiatori _____ și _____

PRIMAR,
CRISTIAN GENTEA



HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu elaborat pentru
„Construire locuință P+1+M – 2 unități locative cu spațiu comercial la parter, locuință P+1+M – 3 unități
locative și împrejmuire teren”
pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Octavian Goga nr. 37**

Consiliul Local al Municipiului Pitești, întrunit în ședința ordinară;

Având în vedere :

- Referatul de aprobare pentru proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Pitești;
- Raportul de informare și consultare a publicului nr. 27167 din 09.05.2023;
- Avizul C.T.A.T.U. nr. 07 raportat la ședința din 13.07.2023, înregistrat sub nr. 41541 din 14.07.2023;
- Avizul Arhitectului șef nr. 07 înregistrat sub nr. 41545 din 14.07.2023;
- Raportul Direcției Arhitect șef nr. 41548 din 14.07.2023;
- Anunțul nr. din2023 referitor la punerea în consultare publică a proiectului de hotărâre.

Văzând prevederile art. 136 alin. (3) lit. a) și alin. (8) lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (7) și art. 57-61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale H.C.L. nr. 428/2007 privind unele măsuri referitoare la asigurarea locurilor de parcare pentru construcțiile și amenajările autorizate pe raza administrativ - teritorială a municipiului Pitești;

În conformitate cu prevederile Ordinului 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 364/26.10.2020 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Pitești;

În temeiul dispozițiilor art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 (1) Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu elaborat pentru „Construire locuință P+1+M – 2 unități locative cu spațiu comercial la parter, locuință P+1+M – 3 unități locative și împrejmuire teren” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Octavian Goga nr. 37, teren înscris în cartea funciară numărul 87741, cu numărul cadastral 87741, în suprafață măsurată de 738,00 mp, deținut în coproprietate de și cu următoarele reglementări:

POT maxim = 34,05% (Sc = 251,30 mp), **CUT maxim = 1,02 Acd/mp teren** (Scd = 749,84 mp); Hmax cornișă = 6,30 m; H maxim coamă = 11,25 m; amenajarea unui număr de 9 locuri de parcare cu acces din strada Octavian Goga pe o alee de acces cu lățimea de 3,50 m; amenajarea la sol a unei suprafețe de 147,60 mp (20,00 %) spații verzi, potrivit anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se însușește raportul nr. 27167 din 09.05.2023, întocmit ca urmare a îndeplinirii procesului de informare și consultare a publicului, cu privire la elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „Construire locuință P+1+M – 2 unități locative cu spațiu comercial la parter, locuință P+1+M – 3 unități locative și împrejmuire teren” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Octavian Goga nr. 37, județul Argeș, parte componentă a documentației de urbanism prevăzută la alin (1).

(3) Perioada de valabilitate a documentației de urbanism prevăzute la alin. (1) este de **3 (trei)** ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

(4) La încheierea procesului - verbal de recepție la finalizarea lucrărilor, precum și la eliberarea certificatului de atestare, se vor face mențiuni referitoare la respectarea indicilor prevăzuți în „Bilanțul teritorial propus” din „Planșa de reglementări urbanistice”, parte din documentația de urbanism aprobată conform prezentei hotărâri.

Art. 2. Arhitectul Șef, Compartimentul Dezvoltare Urbană și Serviciul Urbanism și Autorizații de Construire, vor duce la îndeplinire dispozițiile prezentei hotărâri, care va fi comunicată acestora, precum și inițiatorilor _____ cu domiciliul în municipiul Pitești strada _____ și _____ cu domiciliul în municipiul Pitești, strada _____, județul Argeș, de către Secretarul General al Municipiului Pitești.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Avizează proiectul de hotărâre
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,
ANDREI-CĂTĂLIN CĂLUGĂRU

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGEȘ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PITEȘTI
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM
Nr. 41541 / 14.07.2023

Ca urmare a cererii adresate de _____ și _____, strada _____, judetul Argeș, înregistrată la Primăria Municipiului Pitești sub nr. 27325 / 09.05.2023 cu completările/modificările transmise prin adresa nr. 28578 / 15.05.2023 prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – proiect nr. CPS 20/2022 elaborat în vederea realizării investiției „Construire locuință P+1+M – 2 unități locative cu spațiu comercial la parter, locuință P+1+M – 3 unități locative și împrejmuire teren” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Octavian Goga nr. 37, întocmit de S.C. ATELIERUL DE CONSULTANȚĂ S.R.L. – arh. _____ - sef proiect; urb. _____;

În conformitate cu Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, au fost parcurse toate etapele procesului de informare și consultare a publicului, în urma căruia s-a întocmit **Raportul Informării și Consultării nr. 27167 din 09.05.2023.**

Potrivit procesului-verbal numărul 1942/12.01.2023 încheiat în urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a municipiului Pitești, înființată în baza Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a H.C.L. nr. 57 din 15.02.2018 cu completările și modificările ulterioare, documentația analizată a obținut **aviz majoritar favorabil;**

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL C.T.A.T.U. nr. 07
(raportat la ședința din data de 13.07.2023)

pentru PLANUL URBANISTIC de DETALIU prin care se stabilesc reglementări specifice în vederea realizării investiției „Construire locuință P+1+M – 2 unități locative cu spațiu comercial la parter, locuință P+1+M – 3 unități locative și împrejmuire teren”,

generat de imobilul situat în municipiul Pitești, strada Octavian Goga, înscris în cartea funciară numărul 87741, cu numărul cadastral 87741, în suprafață măsurată de **738,00 m²** (din acte 746,00 m²), potrivit extrasului de carte funciară pentru informare nr. 22569 / 13.04.2023, pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 1256 din 09.11.2022 (termen de valabilitate 24 de luni), de către Primăria Municipiului Pitești;

Inițiatori: _____ și _____ cu domiciliul în municipiul Pitești, strada _____ și strada _____, judetul Argeș;

Elaborator: S.C. ATELIERUL DE URBANISM S.R.L. – arh. _____ - sef proiect; urb. _____;

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. _____;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.:

Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr.284/2005, imobilul se încadrează în subzonă cu propuneri de locuințe, cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare (spații comerciale, micro piață agroalimentară, grădinițe, școală, cabinete medicale, spații verzi amenajate, accesuri pietonale și carosabile).

Indicatorii urbanistici pentru locuințe: POT max =40%, CUT max = 1,2.

Indicatorii urbanistici pentru instituții publice și servicii: POT max =60%, CUT max = 2,5.

Zona este ocupată omogen cu funcțiunea de locuire.

Din punct de vedere al fondului construit vecinătățile amplasamentului sunt:

- Nord – strada Octavian Goga – nr. cad. 96736;
- Est – proprietate privată;
- Sud – proprietate privată - nr. cad. 93651;
- Vest –proprietate privată identificată cu nr. cad. 80797.

Prevederi propuse prin Planul Urbanistic de Detaliu:

Prin tema de proiect se propune construirea unei clădiri (L1) cu **2 unități locative** și spațiu comercial la parter și a unei clădiri (L2) cu **3 unități locative**, cu regim de înălțime **P+1E+M**, H maxim cornișă = 6,30 m;

H maxim coamă = 11,25 m, cu următorii indicatori urbanistici:

POT maxim = 34,05% (Sc = 251,30 mp), **CUT maxim = 1,02** Acđ/mp teren (Scđ = 749,84 mp);

Amplasare și accesibilitate:

Amplasarea și conformarea construcțiilor vor respecta prevederile impuse de H.G.R. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, a cerințelor stabilite prin Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (condiții de însorire, vizibilitate, iluminat natural, spații verzi, platformă deșeurii, etc.), precum și a normelor de protecție împotriva incendiilor.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

L1 - locuință și spațiu comercial la parter cu 2 unități locative

- 30,65 m față de limita de Sud - proprietate privată - nr. cad. 93651;
- 10,30 m față de limita de Nord - strada Octavian Goga - nr. cad. 96736;
- 1,00 m față de limita de Est - proprietate privată;
- 3,50 m față de limita de Vest - proprietate privată.

L2 - locuință cu 3 unități locative

- 5,00 m față de limita de Sud - proprietate privată - nr. cad. 93651;
- 32,85 m ÷ 37,50 m față de limita de Nord - strada Octavian Goga - nr. cad. 96736;
- 1,00 m față de limita de Est - proprietate privată;
- 3,50 m față de limita de Vest - proprietate privată identificată cu nr. cad. 80797.

Circulații și căi de acces:

Accesul auto cu dimensiunea de 5,00 m se realizează din strada Octavian Goga și se continuă cu o aleee de acces cu lățimea de 3,5 m pe toată lungimea terenului.

Locuri de parcare:

Locurile de parcare, se vor asigura pe terenul proprietate, conform prevederilor H.C.L. nr. 428/2007 privind unele măsuri referitoare la locurile de parcare pentru construcțiile și amenajările autorizate, pe raza administrativ-teritorială a municipiului Pitești, se vor dimensiona conform Normativului pentru proiectarea parcajelor P132/93 și se vor amplasa la minim 5,00 m distanță față de ferestrele camerelor de locuit.

Sunt propuse **8 locuri de parcare** amplasate la nivelul solului.

Echipare tehnico - edilitară:

Soluțiile tehnice de racordare/branșare la rețelele de utilități din zonă se vor stabili la faza D.T.A.C. pe cheltuiala exclusivă a investitorului.

- activitățile de salubritate vor fi astfel organizate încât să nu creeze probleme de sănătate, să polueze mediul sau să degradeze igiena vieții, în spațiul destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din drumurile publice. Platforma pentru colectarea selectivă a deșeurilor se va amplasa la 10 m distanță față de ferestrele spațiilor de locuit.

Spații verzi: se propune amenajarea la sol a unei suprafețe de **147,60 mp (20,00 %)** spații verzi.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 13.07.2023 documentația de urbanism elaborată pentru „Construire locuință P+I+M – 2 unități locative cu spațiu comercial la parter, locuință P+I+M – 3 unități locative și împrejmuire teren” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Octavian Goga nr. 37 a fost **avizată majoritar favorabil**.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. își asumă în întregime răspunderea pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentele depuse care fac obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, precum și a consecințelor nerespectării condițiilor impuse în avizele de specialitate obținute, conținute în documentația anexă-conform borderoului care a stat la baza emiterii prezentului aviz.

Semnarea documentației de urbanism, atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se va elabora numai după aprobarea P.U.D., cu respectarea tuturor avizelor și studiilor solicitate prin certificatul de urbanism, precum și a cerințelor impuse de legislația în vigoare.

Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobarea documentației de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1256 din 09.11.2022 (termen de valabilitate 24 de luni), emis de Primăria Municipiului Pitești.

PREȘEDINTE C.T.A.T.U.

PRIMAR

Cristian Gențu





Ca urmare a cererii adresate de _____ și _____, strada _____, județul Argeș, înregistrată la Primăria Municipiului Pitești sub nr. 27325 / 09.05.2023 cu completările/modificările transmise prin adresa nr. 28578 / 15.05.2023 prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – proiect nr. CPS 20/2022 elaborat în vederea realizării investiției „Construire locuință P+I+M – 2 unități locative cu spațiu comercial la parter, locuință P+I+M – 3 unități locative și împrejmuire teren” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Octavian Goga nr. 37, întocmit de S.C. ATELIERUL DE CONSULTANȚĂ S.R.L. – arh. _____ - sef proiect; urb. _____;

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite avizul tehnic al arhitectului șef:

AVIZ ARHITECT ȘEF
Nr. 07 din 14.07.2023

pentru **PLANUL URBANISTIC de DETALIU** prin care se stabilesc reglementări specifice în vederea realizării investiției „Construire locuință P+I+M – 2 unități locative cu spațiu comercial la parter, locuință P+I+M – 3 unități locative și împrejmuire teren”,

generat de imobilul situat în municipiul Pitești, strada Octavian Goga, înscris în cartea funciară numărul 87741, cu numărul cadastral 87741, în suprafață măsurată de **738,00 m²** (din acte 746,00 m²), potrivit extrasului de carte funciară pentru informare nr. 22569 / 13.04.2023, pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 1256 din 09.11.2022 (termen de valabilitate 24 de luni), de către Primăria Municipiului Pitești;

Inițiatori: _____ și _____ cu domiciliul în municipiul Pitești, strada _____ și strada _____, județul Argeș;

Elaborator: S.C. ATELIERUL DE URBANISM S.R.L. – arh. _____ - sef proiect; urb. _____;

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. _____;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.:

Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr.284/2005, imobilul se încadrează în subzonă cu propuneri de locuințe, cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare (spații comerciale, micro piață agroalimentară, grădinițe, școală, cabinete medicale, spații verzi amenajate, accesuri pietonale și carosabile).

Indicatorii urbanistici pentru locuințe: POT max =40%, CUT max = 1,2.

Indicatorii urbanistici pentru instituții publice și servicii: POT max =60%, CUT max = 2,5.

Zona este ocupată omogen cu funcțiunea de locuire.

Din punct de vedere al fondului construit vecinătățile amplasamentului sunt:

- Nord – strada Octavian Goga – nr. cad. 96736;
- Est – proprietate privată;
- Sud – proprietate privată - nr. cad. 93651;
- Vest –proprietate privată identificată cu nr. cad. 80797.

Prevederi propuse prin Planul Urbanistic de Detaliu:

Prin tema de proiect se propune construirea unei clădiri (L1) cu **2 unități locative** și spațiu comercial la parter și a unei clădiri (L2) cu **3 unități locative**, cu regim de înălțime **P+1E+M**, H maxim cornișă = 6,30 m;

H maxim coamă = 11,25 m, cu următorii indicatori urbanistici:

POT maxim = 34,05% (Sc = 251,30 mp), **CUT maxim = 1,02** Acd/mp teren (Scd = 749,84 mp);

Amplasare și accesibilitate:

Amplasarea și conformarea construcțiilor vor respecta prevederile impuse de H.G.R. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, a cerințelor stabilite prin Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (condiții de însorire, vizibilitate, iluminat natural, spații verzi, platformă deșeuri, etc.), precum și a normelor de protecție împotriva incendiilor.

➤ **Prin soluțiile tehnice adoptate se vor lua măsuri pentru împiedicarea căderii apelor meteorice (inclusiv a zăpezii) pe proprietățile învecinate.**

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

L1 - locuință și spațiu comercial la parter cu 2 unități locative

- 30,65 m față de limita de Sud - proprietate privată - nr. cad. 93651;
- 10,30 m față de limita de Nord - strada Octavian Goga - nr. cad. 96736;
- 1,00 m față de limita de Est - proprietate privată;
- 3,50 m față de limita de Vest - proprietate privată.

L2 - locuință cu 3 unități locative

- 5,00 m față de limita de Sud - proprietate privată - nr. cad. 93651;
- 32,85 m ÷ 37,50 m față de limita de Nord - strada Octavian Goga - nr. cad. 96736;
- 1,00 m față de limita de Est - proprietate privată;
- 3,50 m față de limita de Vest - proprietate privată identificată cu nr. cad. 80797.

➤ **Toate retragerile se vor măsura de la conturul exterior în plan al construcției, în care se includ balcoanele și/sau logiile.**

Circulații și căi de acces:

Accesul auto cu dimensiunea de 5,00 m se realizează din strada Octavian Goga și se continuă cu o alee de acces cu lățimea de 3,5 m pe toată lungimea terenului.

Locuri de parcare:

Locurile de parcare, se vor asigura pe terenul proprietate, conform prevederilor H.C.L. nr. 428/2007 privind unele măsuri referitoare la locurile de parcare pentru construcțiile și amenajările autorizate, pe raza administrativ-teritorială a municipiului Pitești, se vor dimensiona conform Normativului pentru proiectarea parcajelor P132/93 și se vor amplasa la minim 5,00 m distanță față de ferestrele camerelor de locuit.

Se vor asigura 9 locuri de parcare amplasate la nivelul solului.

Echipare tehnico - edilitară:

Soluțiile tehnice de racordare/branșare la rețelele de utilități din zonă se vor stabili la faza D.T.A.C. pe cheltuiela exclusivă a investitorului.

- activitățile de salubritate vor fi astfel organizate încât să nu creeze probleme de sănătate, să polueze mediul sau să degradeze igiena vieții, în spațiul destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din drumurile publice. Platforma pentru colectarea selectivă a deșeurilor se va amplasa la 10 m distanță față de ferestrele spațiilor de locuit.

Spații verzi: se propune amenajarea la sol a unei suprafețe de **147,60 mp (20,00 %)** spații verzi.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 13.07.2023 documentația de urbanism elaborată pentru „Construire locuință P+1+M – 2 unități locative cu spațiu comercial la parter, locuință P+1+M – 3 unități locative și împrejurire teren” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Octavian Goga nr. 37 a fost **avizată majoritar favorabil**.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. își asumă în întregime răspunderea pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentele depuse care fac obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, precum și a consecințelor nerespectării condițiilor impuse în avizele de specialitate obținute, conținute în documentația anexă-conform borderoului care a stat la baza emiterii prezentului aviz.

Semnarea documentației de urbanism, atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se va elabora numai după aprobarea P.U.D., cu respectarea tuturor avizelor și studiilor solicitate prin certificatul de urbanism, precum și a cerințelor impuse de legislația în vigoare.

Avizul Arhitectului Șef nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobarea documentației de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.1256 din 09.11.2022 (termen de valabilitate 24 de luni), emis de Primăria Municipiului Pitești.

ARHITECT ȘEF
arh. Andrada Toader – Pasti - Dinu

Raport de specialitate
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu elaborat pentru
„Construire locuință P+1+M – 2 unități locative cu spațiu comercial la parter, locuință P+1+M – 3 unități
locative și împrejmuire teren” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Octavian Goga nr. 37

Având în vedere :

- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Pitești, în calitate de inițiator al proiectului de hotărâre;
- Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „Construire locuință P+1+M – 2 unități locative cu spațiu comercial la parter, locuință P+1+M – 3 unități locative și împrejmuire teren” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Octavian Goga nr. 37;

Direcția Arhitect șef precizează următoarele:

Urmare a cererii formulată de _____ și _____, strada _____, județul Argeș, înregistrată la Primăria Municipiului Pitești sub nr. 27325 / 09.05.2023 cu completările/modificările transmise prin adresa nr. 28578 / 15.05.2023, prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – nr. CPS 13/2022, întocmit de S.C. ATELIERUL DE CONSULTANȚĂ S.R.L. – arh. _____ - șef proiect; urb. _____ în vederea realizării investiției „Construire locuință P+1+M – 2 unități locative cu spațiu comercial la parter, locuință P+1+M – 3 unități locative și împrejmuire teren” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Octavian Goga nr. 37;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 aprobate prin Ordinul M.D.R.A.P. nr.233/2016;

Având în vedere Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/2000 al M.L.P.A.T. indicativ GM 009-2000, a fost întocmită documentația de tip P.U.D. pentru terenul situat în municipiul Pitești, strada Octavian Goga nr. 37.

În acord cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, ale Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, au fost parcurse toate etapele procesului de informare și consultare a publicului, în urma căruia s-a întocmit Raportul consultării și informării nr. 27167 din 09.05.2023 fiind înregistrate obiecții din partea vecinilor adiacenți cu privire la propunerile proiectului CPS 20/2022 – faza P.U.D. Referitor la obiecțiile înregistrate, a fost transmis punctul de vedere al elaboratorului proiectului prin care se demonstrează respectarea prevederilor Codului Civil Român aprobat prin Legea 287/2009.

Supunem dezbaterii și aprobării în plenul Consiliului Local al Municipiului Pitești documentația P.U.D. elaborată pentru „Construire locuință P+1+M – 2 unități locative cu spațiu comercial la parter, locuință P+1+M – 3 unități locative și împrejmuire teren” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Octavian Goga nr. 37, teren înscris în cartea funciară numărul 87741, cu numărul cadastral 87741, în suprafață măsurată de 738,00 m², teren deținut în coproprietate de _____, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2089 din 28.09.2022 la B.I.N. Mihaela Vlad, în forma avizată prin **avizul C.T.A.T.U. nr. 07** înregistrat sub nr. 41545 / 14.07.2023 și **avizul Arhitectului șef nr. 07** înregistrat sub nr. 41545 / 14.07.2023 corelate cu avizele și studiile solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1256 din 09.11.2022 (termen de valabilitate 24 de luni) emis de Primăria Municipiului Pitești.

Documentația P.U.D. cuprinde:

- cererea pentru demararea procedurii de informare a publicului nr. 13177/06.03.2023;
- cererea pentru aprobarea documentației Planului Urbanistic de Detaliu nr. 27325 / 09.05.2023;
- modificări/completări documentație înregistrate sub nr. 28578 / 15.05.2023;
- certificatul de urbanism nr. 1256 din 09.11.2022 (termen de valabilitate 24 de luni) emis de Primăria municipiului Pitești;
- contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2089 din 28.09.2022 la B.I.N. Mihaela Vlad;
- extrasul de carte funciară pentru informare nr. 22569/13.04.2023 pentru imobilul înscris în C.F. nr. 87741 cu nr. cadastral 87741;
- extrasul de plan cadastral pe ortofotoplan nr. 28070/09.05.2023;

- avizul nr. 89944 din 13.12.2022, emis de SC APĂ CANAL 2000 SA Pitești + planșa anexă;
 - avizul COER Pitești nr. 060052862627/16.12.2022, emis de Distribuție Energie Oltenia S.A.;
 - avizul nr. 21665-318.117.390 din 07.12.2022 emis de DISTRIGAZ SUD REȚELE S.R.L. + planșa anexă;
 - avizul nr. 423696/24.04.2023 M.A.I. – Inspectoratul pentru Situații de Urgență Argeș + planșe anexă vizate;
 - avizul nr. 22698/05.05.2023 emis de Comisia de sistematizare a circulației rutiere și pietonale Pitești;
 - decizia etapei de încadrare nr. 151 din 27.02.2023 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Argeș;
 - plan de situație topografică, suport P.U.D., recepționat de O.C.P.I. Argeș conform proces-verbal de recepție nr. 1116/12.04.2023;
 - studiul geotehnic elaborat de PFA + Referat nr. 192/05.2023 pentru verificarea de calitate cerința Af, verificator proiect ;
 - studiul de însorire elaborat de S.C. ATELIERUL DE CONSULTANȚĂ S.R.L. – arh. + Referat privind verificarea de calitate – cerința „D” , nr. de înregistrare 2059/05.05.2023, verificator atestat ;
 - proiectul nr. CPS 20 / 2022 - P.U.D. - versiunea cu nr. de înregistrare 13177/06.03.2023, întocmit de S.C. ATELIERUL DE CONSULTANȚĂ S.R.L. – arh. - sef proiect; urb. ;
- piese scrise (memoriul justificativ – 12 pagini) și piese desenate:
- U01 – Plan încadrare în PUZ;
 - U02 – Analiza situației existente;
 - U03 – Plan Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională;
 - U04 – Plan Reglementări urbanistice – echipare edilitară;
 - U05 – Regimul juridic;
 - U06 – Reglementări urbanistice – sugestie de mobilare a terenului.

Prevederi propuse prin Planul Urbanistic de Detaliu:

Prin tema de proiect se propune construirea unei clădiri (L1) cu **2 unități locative** și spațiu comercial la parter și a unei clădiri (L2) cu **3 unități locative**, cu regim de înălțime **P+1E+M**, H maxim cornișă = 6,30 m; H maxim coamă = 11,25 m, cu următorii indicatori urbanistici:

POT maxim = 34,05% (Sc = 251,30 mp), **CUT maxim = 1,02** Acd/mp teren (Scd = 749,84 mp);

Amplasare și accesibilitate:

Amplasarea și conformarea construcțiilor vor respecta prevederile impuse de H.G.R. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, a cerințelor stabilite prin Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (condiții de însorire, vizibilitate, iluminat natural, spații verzi, platformă deșeuri, etc.), precum și a normelor de protecție împotriva incendiilor.

➤ **Prin soluțiile tehnice adoptate se vor lua măsuri pentru împiedicarea căderii apelor meteorice (inclusiv a zăpezii) pe proprietățile învecinate.**

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

L1 - locuință și spațiu comercial la parter cu 2 unități locative

- 30,65 m față de limita de Sud - proprietate privată - nr. cad. 93651;
- 10,30 m față de limita de Nord - strada Octavian Goga – nr. cad. 96736;
- 1,00 m față de limita de Est – proprietate privată;
- 3,50 m față de limita de Vest – proprietate privată.

L2 - locuință cu 3 unități locative

- 5,00 m față de limita de Sud - proprietate privată - nr. cad. 93651;
- 32,85 m ÷ 37,50 m față de limita de Nord - strada Octavian Goga – nr. cad. 96736;
- 1,00 m față de limita de Est – proprietate privată;
- 3,50 m față de limita de Vest – proprietate privată identificată cu nr. cad. 80797.

➤ **Toate retragerile se vor măsura de la conturul exterior în plan al construcției, în care se includ balcoanele și/sau logiile.**

Circulații și căi de acces:

Accesul auto cu dimensiunea de 5,00 m se realizează din strada Octavian Goga și se continuă cu o alee de acces cu lățimea de 3,5 m pe toată lungimea terenului.

Locuri de parcare:

Locurile de parcare, se vor asigura pe terenul proprietate, conform prevederilor H.C.L. nr. 428/2007 privind unele măsuri referitoare la locurile de parcare pentru construcțiile și amenajările autorizate, pe raza

administrativ-teritorială a municipiului Pitești, se vor dimensiona conform Normativului pentru proiectarea parcajelor P132/93 și se vor amplasa la minim 5,00 m distanță față de ferestrele camerelor de locuit.

➤ ***Se vor asigura 9 locuri de parcare amplasate la nivelul solului.***

Echipare tehnico – edilitară:

Soluțiile tehnice de racordare/branșare la rețelele de utilități din zonă se vor stabili la faza D.T.A.C. pe cheltuiala exclusivă a investitorului.

- activitățile de salubritate vor fi astfel organizate încât să nu creeze probleme de sănătate, să polueze mediul sau să degradeze igiena vieții, în spațiul destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din drumurile publice.

Platforma pentru colectarea selectivă a deșeurilor se va amplasa la 10 m distanță față de ferestrele spațiilor de locuit.

Spații verzi: se propune amenajarea la sol a unei suprafețe de **147,60 mp (20,00 %)** spații verzi.

Documentația de urbanism întocmită pentru realizarea investiției „Construire locuință P+1+M – 2 unități locative cu spațiu comercial la parter, locuință P+1+M – 3 unități locative și împrejmuire teren” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Octavian Goga nr. 37– inițiatori și

, va avea o **valabilitate de 3 (trei) ani**, perioadă în care vor trebui demarate investițiile prevăzute în documentația de urbanism.

Față de cele prezentate, supunem dezbaterii în plenul Consiliului Local al Municipiului Pitești proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu elaborat pentru „Construire locuință P+1+M – 2 unități locative cu spațiu comercial la parter, locuință P+1+M – 3 unități locative și împrejmuire teren” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Octavian Goga nr. 37, conform documentației anexate.

ARHITECT ȘEF

arh. Andrada Toader – Pasti - Dinu

Coordonator C.D.U.

ing. Florentina Tișu

Red/dact.: ing. F.Tișu

Raportul informării și consultării publicului
referitor la Planul Urbanistic de Detaliu elaborat în vederea
realizării investiției „Construire locuință P+I+M – 2 unități locative cu spațiu comercial la parter,
locuință P+I+M – 3 unități locative și împrejmuire teren”
pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Octavian Goga nr. 37

**Document elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de
informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a
teritoriului și urbanism și a Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la
elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Pitești
aprobat prin H.C.L. nr. 364/26.10.2020**

- Procesul informării și consultării publicului a fost demarat în baza cererii nr. 15177/06.03.2023 și s-a desfășurat respectând prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și ale Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare;
- În conformitate cu prevederile art. 58-61 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare; având în vedere Regulamentul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Pitești aprobat prin H.C.L. nr. 364/26.10.2020, se întocmește prezentul raport de finalizare a procedurii de informare și consultare a publicului privind documentația P.U.D. elaborată în vederea realizării investiției „Construire locuință P+I+M – 2 unități locative cu spațiu comercial la parter, locuință P+I+M – 3 unități locative și împrejmuire teren” pe terenul în suprafață totală din acte de 746,00 mp, din măsurători de 738,00 mp, identificat cu numărul cadastral 87741 situat în municipiul Pitești, strada Octavian Goga nr. 37, pentru care a fost emis certificatul de urbanism nr. 1256/09.11.2022;

INIȚIATORI / BENEFICIARI

ELABORATOR :

S.C. ATELIERUL DE CONSULTANȚĂ S.R.L. – cu sediul în Pitești, județul Argeș
Specialist cu drept de semnătură R.U.R. arh. - sef proiect; urb.

- Potrivit metodologiei, procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat astfel :
 - > au fost întocmite următoarele: documentul de planificare a procesului de informare nr. 14782 / 13.03.2023 și anunțul de intenție nr. 14799 / 13.03.2023 și au fost publicate pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Pitești [www.primariapitesti.ro-sectiunea <Urbanism / Consultare și informare publică/ P.U.D.>](http://www.primariapitesti.ro-sectiunea%20Urbanism%20Consultare%20si%20informare%20publica/P.U.D.) P.U.D. în vederea realizării investiției „Construire locuință P+I+M – 2 unități locative cu spațiu comercial la parter, locuință P+I+M – 3 unități locative și împrejmuire teren” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Octavian Goga nr. 37, însoțite de memoriul justificativ și planșa de Reglementări urbanistice, aducându-se la cunoștința publicului interesat posibilitatea, modalitatea, perioada, locul și orarul în care pot fi consultate documentele și pot fi transmise în scris observații pertinente legate de propunerea investițională;
 - > au fost afișate în spațiul special amenajat la sediul Primăriei Municipiului Pitești, anunțul de intenție și planșa de „Reglementări urbanistice”, conform procesului – verbal de afișare nr. 15407 / 15.03.2023;
 - > investitorul a transmis dovada publicării anunțului în presa locală – „Curierul zilei” din 22.03.2023 și 04.04.2023 și un număr de 4 (patru) fotografii din unghiuri diferite, înregistrate sub nr. 20473/04.04.2023, prin care se face dovada amplasării panoului de identificare a investiției pe terenul care a generat Planul Urbanistic de Detaliu, anexate la dosarul de informare și consultare a publicului;

> au fost localizați vecinii adiacenți terenului care a generat Planul Urbanistic de Detaliu și au fost notificați în scris, prin adresa cu numărul de înregistrare 14917 / 13.03.2023:

1. _____, Strada _____, Pitești;
2. _____ Strada _____, Pitești;
3. _____, Strada _____ Pitești;

Perioada pentru transmiterea / depunerea observațiilor, sugestiilor și opiniilor cu valoare de recomandare, a fost stabilită în intervalul **20.03.2023 – 07.04.2023**, perioadă în care cetățenii afectați sau interesați de această investiție, au putut fi transmise fie în format electronic, fie prin e-mail la adresa primaria@primariapitesti.ro, fie prin fax la nr. 0248.212166, fie prin poștă la adresa din str. Victoriei, nr.24, fie depuse direct la registratura Primăriei Municipiului Pitești, intrarea D - Compartimentul Relații Publice.

Cetățenii au fost invitați în perioada **20.03.2023 – 07.04.2023** să consulte documentația depusă la sediul Primăriei-Direcția Arhitect Șef - la cam.27, etaj.1, marți între orele 08⁰⁰- 12⁰⁰ și joi între orele 14⁰⁰-18⁰⁰, postată și pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Pitești și să formuleze în scris observații sau propuneri cu valoare de recomandare.

În perioada desfășurării acestui proces de informare și consultare:

- s-au primit obiecții din partea vecinilor adiacenți: _____ și _____

înregistrate sub nr. 21313/06.04.2023, nr. 21481/07.04.2023 și nr. 22133/11.04.2023 cu privire la propunerile proiectului CPS 20/2022 – faza P.U.D. generat de terenul situat în municipiul Pitești, strada Octavian Goga nr. 37.

Potrivit prevederilor art. 42 din Ordinul 2701 din 2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, „*autoritățile administrației publice locale competente cu aprobarea planului notifică inițiatorul PUD cu privire la eventualele obiecții primite și solicită modificarea propunerilor sau răspunsul motivat de refuz al acestora, cu acordarea unui termen de transmitere a răspunsului în termen de maximum 10 zile*”, obiecțiile exprimate de vecinii adiacenți terenului studiat, au fost înaintate elaboratorului proiectului și s-a solicitat un răspuns argumentat cu privire la cele sesizate de petenți.

Prin adresa nr. 26789/08.05.2023 s-a transmis punctul de vedere al elaboratorului proiectului prin care se demonstrează respectarea prevederilor art. 611, art. 612, art. 614, art. 615 și art.616 din Codul Civil Român aprobat prin Legea 287/2009.

Ca urmare, considerăm oportună încheierea procesului de informare și consultare a publicului, prin întocmirea și înaintarea raportului informării și consultării publicului spre analiză în Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a municipiului Pitești.

Toate înscrisurile la care se face referire în cuprinsul acestui raport sunt parte componentă a dosarului de informare și consultare a publicului.

Rezultatul informării și consultării publicului, materializat prin acest raport, va fi afișat pe pagina de internet a primăriei municipiului Pitești www.primariapitesti.ro-secțiunea <Urbanism / Consultare și informare publică/ P.U.D.>

Prezentul raport a fost întocmit în scopul fundamentării deciziei Consiliului Local cu privire la aprobarea sau respingerea documentației Planului Urbanistic de Detaliu elaborată în vederea realizării investiției „ Construire locuință P+1+M – 2 unități locative cu spațiu comercial la parter, locuință P+1+M – 3 unități locative și împrejmuire teren” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Octavian Goga nr. 37.

Facem precizarea că, în baza acestui raport, Consiliul Local al Municipiului Pitești poate solicita modificarea și completarea documentației supuse aprobării.

ARHITECT ȘEF,
arh. Andrada Toader – Pasti -Dinu

Coordonator C.D.U.
ing. Florentina Titu

MEMORIU JUSTIFICATIV

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

pentru reglementare

specifică în vederea realizării investiției

**"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1+M - 2 UNITĂȚI LOCATIVE CU
SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER, LOCUINȚĂ P+1+M - 3
UNITĂȚI LOCATIVE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"**

Strada Octavian Goga

nr. 37, nr. cadastral 87741

Municipiul Pitești, județul Argeș



PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru reglementare specifică în vederea realizării investiției:
" CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1+M - 2 UNITĂȚI LOCATIVE CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER,
LOCUINȚĂ P+1+M – 3 UNITĂȚI LOCATIVE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN "
Beneficiar:

Amplasament: Municipiul Pitești, str. Octavian Goga, nr. 37, nr.cad.87741, județul Argeș

BORDEROU

DOCUMENTAȚIE DE URBANISM – PLAN URBANISTIC DE DETALIU:

Parte scrisă:

1. Memoriu tehnic justificativ

Parte desenată:

1. Uo1 – Încadrare în P.U.Z. aprobat prin HCL NR. 284/2005/ Ortofotoplan
2. Uo2 – Analiza situației existente
3. Uo3 – Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională
4. Uo4 – Reglementări urbanistice – echipare edilitară
5. Uo5 – Regimul juridic
6. Uo6 – Reglementări urbanistice - Sugestie de mobilare a terenului



PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru reglementare specifică în vederea realizării investiției:
" CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1+M - 2 UNITĂȚI LOCATIVE CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER,
LOCUINȚĂ P+1+M - 3 UNITĂȚI LOCATIVE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN "
Beneficiar:

Amplasament: Municipiul Pitești, str. Octavian Goga, nr. 37, nr.cad.87741, județul Argeș

MEMORIU JUSTIFICATIV

I. INTRODUCERE

I.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.1. DENUMIREA PROIECTULUI

PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru reglementare specifică în vederea realizării investiției "
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1+M - 2 UNITĂȚI LOCATIVE CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER,
LOCUINȚĂ P+1+M - 3 UNITĂȚI LOCATIVE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"

1.2. INIȚIATOR (BENEFICIAR)

1.3. ELABORATOR (PROIECTANT), SUBPROIECTANT, COLABORATORI

PROIECTANT GENERAL SC ATELIERUL DE CONSULTANȚĂ SRL, Pitești

ȘEF PROIECT arh.

URBANISM urb. dpl.

1.4. DATA ELABORĂRII 2023



PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru reglementare specifică în vederea realizării investiției:
" CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1+M - 2 UNITĂȚI LOCATIVE CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER,
LOCUINȚĂ P+1+M - 3 UNITĂȚI LOCATIVE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN "
Beneficiar:

Amplasament: Municipiul Pitești, str. Octavian Goga, nr. 37, nr.cad.87741, județul Argeș

II. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

II.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM SUPERIOARE, DEJA ELABORATE

Parcela studiată se afla în intravilanul municipiului Pitești, într-o zonă rezidențială.

Terenul ce face obiectul prezentei documentații precum și loturile învecinate beneficiază de legături bune la căile de comunicație (străzi perimetrice asfaltate), cu legături la căile principale de circulație din municipiu.

Conform PUZ aprobat cu H.C.L. nr.284/2005, imobilul se încadrează în subzonă cu propuneri de locuințe, cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare (spații comerciale, micro piață agroalimentară, grădinițe, școală, cabinete medicale, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile).

Pentru locuințe:

POT max =40%,

CUT max = 1,2.

Pentru instituții publice și servicii:

POT max =60%,

CUT max = 2,5.

Zona este ocupată omogen cu funcțiunea de locuire. Aceasta face parte din subzona de locuințe regim mic de înălțime și funcțiuni complementare.

II.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Pentru prezenta documentație de urbanism a fost realizată ridicare topografică, s-a realizat studiu geotehnic, studiu de înșorire și s-a efectuat vizită în teren.

Din punct de vedere geotehnic, nu sunt probleme de fundare. Terenul este orizontal, stabil, fără gropi de împrumut sau accidente structurale.

Amplasamentul nu se afla sub influența directă a unei ape de suprafață.



PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru reglementare specifică în vederea realizării investiției:
" CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1+M - 2 UNITĂȚI LOCATIVE CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER,
LOCUINȚĂ P+1+M - 3 UNITĂȚI LOCATIVE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN "
Beneficiar:

Amplasament: Municipiul Pitești, str. Octavian Goga, nr. 37, nr.cad.87741, județul Argeș

IV. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Se dorește construirea a două imobile, unul cu funcțiunea de locuință și spațiu comercial la parter, cu o suprafață construită de 119,89mp, regim de înălțime P+1+M cu 2 unități locative și un imobil cu funcțiunea de locuință, cu o suprafață construită de 131,41mp, regim de înălțime P+1+M cu 3 unități locative, împrejmuirea terenului și racordarea la utilități.

Cele două imobile propuse sunt deservite de 8 locuri de parcare permanente + 1 loc pentru vizitatori.

Descrierea și amplasarea imobilului:

Imobilele se vor amplasa astfel:

L1 - locuință și spațiu comercial la parter cu 2 unități locative

- 30,65m față de limita de Sud - proprietate privată - nr. cad. 93651;
- 10,30m față de limita de Nord - strada Octavian Goga - nr. cad. 96736;
- 1,00m față de limita de Est - proprietate privată - necadastrat;
- 3,50m față de limita de Vest - proprietate privată - necadastrat.

L2 - locuință cu 3 unități locative

- 5,00m față de limita de Sud - proprietate privată - nr. cad. 93651;
- 32,85m-37,50m față de limita de Nord - strada Octavian Goga - nr. cad. 96736;
- 1,00m față de limita de Est - proprietate privată - necadastrat;
- 3,50m față de limita de Vest - proprietate privată identificată cu nr. cad. 80797.

INDICATORI URBANISTICI MAXIM PROPUȘI:

Suprafață teren Nr.cad. 87741 din acte = 746,00 mp

Suprafață teren Nr.cad. 87741 măsurat = 738,00 mp

(suprafața la care se vor raporta indicatorii POT și CUT)

Suprafață construită propusă L1 - funcțiune de locuință (2 unități locative) cu spațiu comercial la parter P+1+M = 119,89mp

Suprafață desfășurată propusă L1 - funcțiune de locuință (2 unități locative) cu spațiu comercial la parter P+1+M = 336,85mp

Suprafață construită propusă L2 - funcțiune de locuință (3 unități locative) P+1+M = 131,41mp

Suprafață desfășurată propusă L2 - funcțiune de locuință - 3 unități locative P+1+M = 412,99mp



PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru reglementare specifică în vederea realizării investiției:
" **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1+M - 2 UNITĂȚI LOCATIVE CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER,
LOCUINȚĂ P+1+M - 3 UNITĂȚI LOCATIVE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN** "
Beneficiar:

Amplasament: Municipiul Pitești, str. Octavian Goga, nr. 37, nr.cad.87741, județul Argeș

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică se realizează din rețeaua stradală printr-un racord aerian pana la blocul de măsură și protecție al clădirii.

Alimentare cu gaze naturale

În zona studiată există în prezent rețea de alimentare cu gaze naturale în sistem centralizat, astfel obiectul studiat se va racorda de la cel mai apropiat cămin de gaze.

Pentru încălzirea spațiilor s-a ales sistemul centralizat cu centrala termica cu tiraj forțat individuala pentru fiecare apartament. Centralele termice de 24KW vor fi alimentate cu gaz si vor fi amplasate în bucătării, în imediata apropiere a ferestrei, pe peretele exterior. Centrala termică va fi cu tiraj forțat.

Construcțiile propuse vor avea un regim de înălțime P+2E și vor fi alcătuite din zidărie portantă din cărămidă eficientă de 25cm+ termosistem de 10cm, planșeu peste parter și etaje și sămburi de b.a., fundații continue, acoperire în șarpantă.

Închiderile exterioare vor fi realizate din cărămidă eficientă de 25cm + termosistem de 10cm iar compartimentările interioare cu rol structural vor fi realizate din cărămidă cu goluri de 24cm, iar pereții strict de compartimentare vor avea o grosime de 10cm si vor fi realizați din b.c.a..

Înălțimea liberă a parterului este de 2,65m, iar înălțimea liberă a etajelor este de 2,65m.

Pardoselile vor fi realizate pe spațiile de circulație și grupuri sanitare, bucătărie din gresie antiderapantă cu plinta de gresie. Scările vor fi placate cu piatra naturala si vor avea mâna curentă din metal.

Pereții și plafoanele vor fi finisați cu vopsitorie lavabilă iar în băi pereții vor fi placați cu faianță si plafonul finisat cu vopsitorii lavabile.

Finisajele exterioare vor fi realizate tâmplărie din p.v.c. maro închis cu geam termopan, vopsitorie lavabilă de exterior culoare alb si marmofix, balustrade la terase din metal.

Construcțiile propuse se încadrează la CATEGORIA DE IMPORTANTA "C" (conform HGR NR. 766/1997) si la CLASA "A" DE IMPORTANTA (conform Codului de proiectare seismica P100/1-2006), GRAD II DE REZISTENTA LA FOC.

Modul de execuție va fi în regie proprie și/sau cu societate specializată, în funcție de caz.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

pentru reglementare specifică în vederea realizării investiției
 "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1+M - 2 UNITĂȚI
 LOCATIVE CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER,
 LOCUINȚĂ P+1+M - 3 UNITĂȚI LOCATIVE ȘI
 ÎMPREJMUIRE TEREN"

LEGENDĂ

LIMITE:

- Limita lotului pentru care s-au detaliat reglementările urbanistice prin PUD/Limita de proprietate
- Limita teritoriului studiat prin Planul urbanistic de detaliu (PUD)

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

- Zone pentru locuințe și funcțiuni complementare
- Zone pentru servicii și instituții publice
- Construcții existente

CIRCULAȚII:

- Circulație carosabilă
- Culcar traseu nou, supralărgire și modernizare, c.f.P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr.284/2005

RETELE TEHNICO - EDILITARE:

- Săliș electricitate și telecomunicații
- C.V. rețea apă-canal

Conform PUZ aprobat cu H.C.L. nr.284/2005, imobilul se încadrează în subzonă cu propuneri de locuințe, cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare (spații comerciale, micropiață agroalimentară, grădinițe, școli, cabinete medicale, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile).

Pentru locuințe:
 POT max = 40%,
 C.U.T max = 3,2.

Pentru instituții publice și servicii:
 POT max = 60%,
 C.U.T max = 3,5.

PROFIL TRANSVERSAL

Str. Octavian Goga Nr.cad.96736
 în dreptul terenului ce face obiectul de studiu PUD



ANUL ATINGERII DE COMPLETARE A LUCRĂRII DE PROIECTARE 2023	Șef Proiect Proiectat Desenat	Scara: 1:500 Data: 2023	Anul / A Situații Existente U 02

