ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGEȘ
MUNICIPIUL PITEȘTI
PRIMAR

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre inițiat cu privire la documentația elaborată Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent pentru realizarea investiției „Construire imobil locuințe colective" pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Libertății, nr. 18B

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, în calitatea de primar al municipiului Pitești, inițiez proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia elaborat pentru realizarea investiției „Construire imobil locuințe colective" pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Libertății, nr. 18B.

Proiectul de hotărâre a fost inițiat ca urmare a cererii înregistrate la primăria municipiului Pitești sub nr. 55246/21.10.2021 de către societatea HISRA CONSTRUCTORA S.R.L. cu sediul în comuna Căteasca, sat Cătănele, nr. 83, județul Argeș, însoțită de proiectul nr. 209/2020 întocmit de către S.C. Arhiama Pro Design S.R.L. cu sediul în str. Negru – Vodă, nr. 30 B, Pitești, județul Argeș, arh. cu drept de semnătură R.U.R., prin care solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia pentru realizarea investiției „Construire imobil locuințe colective" pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Libertății, nr. 18B, în suprafață totală de 626 m.p., C.F. nr. 102452.

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

Prin documentația elaborată se vor stabili condițiile tehnice de construire, respectiv reglementările, rezolvarea accesurilor auto și pietonale, a parcajelor, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, conformarea arhitectural – volumetrică, designul spațiilor publice și spațiilor verzi.

Pe acest teren inițiatorul planului urbanistic zonal dorește construirea unui imobil de locuințe colective cu regimul de înălțime D+P+3E. Funcțiunea propusă spre dezvoltare în zona studiată este o continuare a funcțiunilor existente în zonă.

Planul urbanistic menționat a fost prezentat în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 06.04.2022 și avizat favorabil prin întocmirea ***avizului C.T.A.T.U. nr. 07/22556/27.04.2022***, fundamentând tehnic emiterea ***avizului arhitectului – șef nr. 07/28174/24.05.2022***.

Având în vedere că s-au respectat 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 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 prin ***îndeplinirea procedurii de informare și consultare a publicului și întocmirea raportului nr. 2463/17.01.2022***, supun spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Pitești proiectul de hotărâre cu privire la documentația P.U.Z. elaborată pentru realizarea investiției „Construire imobil locuințe colective" pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Libertății, nr. 18B.

PRIMAR,
CRISTIAN GENȚEA

Red. C. Ciungu
1ex

JUDEȚUL ARGEȘ
MUNICIPIUL PITEȘTI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia pentru realizarea investiției
„Construire imobil locuințe colective" pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești,
bulevardul Libertății, nr. 18B

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 si consultare a publicului nr. 2463/17.01.2022;
- Avizul C.T.A.T.U. nr. 07 raportat la ședința comisiei din data 06.04.2022, înregistrat sub nr. 22556/27.04.2022;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 07/28174/24.05.2022;
- Raportul Direcției Arhitect Șef nr. 28201 din 24.05.2022;

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 Hotărârii Consiliului Local 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 Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia pentru realizarea investiției „Construire imobil locuințe colective" pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Libertății, nr. 18B, înscris în cartea funciară numărul 102452 Pitești, cu numărul cadastral 102452, în suprafață de 626 m.p., deținut de pentru care s-a constituit un drept de superficie asupra terenului în favoarea societății HISRA CONSTRUCTORA S.R.L, potrivit anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se însușește raportul nr. 2463/17.01.2022 întocmit ca urmare a îndeplinirii procesului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia pentru realizarea investiției „Construire imobil locuințe colective" pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Libertății, nr. 18B, parte componentă a documentației de urbanism prevăzută la alin (1).

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

Art. 2. Arhitectul Șef, Serviciul Urbanism și Autorizații de Construire și Compartimentul Dezvoltare Urbană vor duce la îndeplinire dispozițiile prezentei hotărâri, care va fi comunicată acestora, precum și proprietarilor terenului cu domiciliul în Pitești,

și inițiatorului planului urbanistic, în calitate de superficiar, S.C. HISRA CONSTRUCTORA S.R.L cu sediul în comuna Cătеasca, sat Cătănele, nr. 83, județul Argeș, de către Secretarul General al municipiului Pitești.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Avizează proiectul de hotărâre
SECRETAR GENERAL,
ANDREI-CĂTĂLIN CĂLUGĂRU

Pitești,
Nr. ..... / 2022

JUDEȚUL ARGEȘ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PITEȘTI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Nr. 28201 din 24.05.2022

Raport de specialitate

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia pentru realizarea investiției „Construire imobil locuințe colective" pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Libertății, nr. 18B

Având în vedere:

Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Pitești, în calitate de inițiator al proiectul de hotărâre;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia pentru realizarea investiției „Construire imobil locuințe colective" pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Libertății, nr. 18B;

Direcția Arhitect Șef precizează următoarele :

Urmare cererii înregistrate sub nr. 55246/21.10.2021 de către societatea HISRA CONSTRUCTORA S.R.L. cu sediul în comuna Cătеasca, sat Cătănele, nr. 83, județul Argeș, însoțită de proiectul nr. 209/2020 întocmit de către S.C. Arhiama Pro Design S.R.L. cu sediul în str. Negru – Vodă, nr. 30 B, Pitești, județul Argeș, arh. cu drept de semnătură R.U.R., prin care solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia pentru realizarea investiției „Construire imobil locuințe colective" pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Libertății, nr. 18B, C.F. nr. 102452, în suprafață de 626 m.p.;

În acord cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu 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 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, prin care au fost parcurse toate etapele procesului de implicare a publicului în elaborarea planurilor de urbanism, proces finalizat prin întocmirea Raportului informării și consultării publicului nr. 2463/17.01.2022.

Supunem Consiliului Local al municipiului Pitești documentația elaborată Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia pentru realizarea investiției „Construire imobil locuințe colective" pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Libertății, nr. 18B, identificat cadastral sub nr. nr. 102452, în suprafață totală de 626 m.p., proprietatea lui conform următoarelor acte: actului de alipire autentificat sub nr. 388/09.07.2020 de către notarul public contractului de vânzare autentificat sub nr. 144/20.02.2020 de către notarul public actului de adjudecare încheiat în data de 13.08.2018, dosar nr. 120/2013, în baza procesului-verbal de vânzare directă imobiliară nr. 120 din data de 03.08.2018 și extrasului de carte funciară pentru informare nr. 70806/21.10.2021, ***pentru care s-a constituit un drept de superficie asupra terenului în favoarea societății HISRA CONSTRUCTORA S.R.L.*** prin contractul autentificat sub nr. 638/05.10.2020, pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 1246 din 07.12.2020;

Prevederi P.U.G. și R.L.U. aprobate anterior:

Potrivit P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010, terenul studiat este situat în *U.T.R. 15 - LÎ 15a subzonă cu locuințe existente înalte cu mai mult de 3 niveluri* și funcțiuni complementare cu următoarele reguli de construire: P.O.T. maxim = 40 % și C.U.T. maxim = 1,5.

Prevederi propuse prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent planului elaborat:

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia au fost elaborate în vederea reglementării urbanistice pentru realizarea investiției „Construire imobil locuințe colective" pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Libertății, nr. 18B, în suprafață de 626 m.p.

*Funcțiunea propusă – **LMb zonă rezidențială cu locuințe colective cu regim mediu de înălțime** – 11 apartamente;*

***P.O.T. maxim = 38,5 %; C.U.T. maxim = 1,80** Adc/m² teren.*

Regim de înălțime propus: D+P+3E; 5 niveluri supraterane propuse;

Rh max. construcții = 13,50 m măsurată din cel mai înalt punct al clădirii față de cota terenului amenajat;

Construcția propusă va fi retrasă față de limitele proprietății, astfel:

- ***min. 3,25 m față de limita nordică*** a terenului reglementat, ***măsurată de la conturul exterior în plan al construcției, în care se includ, în cazul în care există, și balcoanele / logiile prevăzute***;
- ***min. 5,00 m față de limita sudică*** a terenului reglementat, ***măsurată de la conturul exterior în plan al construcției, în care se includ, în cazul în care există, și balcoanele / logiile prevăzute***;
- ***min. 0,80 m față de limita din partea de vest*** a terenului reglementat, ***măsurată de la conturul exterior în plan al construcției, în care se includ, în cazul în care există, și balcoanele / logiile prevăzute ;***
- ***min. 2,00 m față de limita din partea de est*** a terenului reglementat, ***măsurată de la conturul exterior în plan al construcției, în care se includ, în cazul în care există, și balcoanele / logiile prevăzute***.

Accesul pe teren, intrare-ieșire, carosabil și pietonal, se va realiza atât de pe limita estică de proprietate – din parcare – domeniu public cu C.F. 89740, cât și de pe limita vestică de proprietate din aleea de acces – domeniu public cu C.F. 89660.

Parcajele necesare funcționării obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul parcelei fără a ocupa partea carosabilă și vor fi dimensionate și organizate conform funcțiunii propuse și legislației în vigoare. Soluția propusă potrivit planșei U7 „Studiu parcări" are caracter orientativ.

Pentru funcțiunea propusă pentru zona studiată și reglementată au fost prevăzute spații verzi pe o suprafață de 159,50 m.p. reprezentând 25,48 % din suprafața terenului. *Suprafețele delimitate ca spații verzi și parcaje nu vor putea primi o altă destinație.*

Zona studiată este echipată cu toate rețelele tehnico-edilitare necesare. Clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă (apă, canalizare menajera și pluviala, energie electrică, gaze și telefonie), necesare funcționării în condiții optime.

Imobilul propus va dispune de platformă sau de un spatiu destinat colectarii selective a deseurilor menajere.

Prezenta documentație urbanistică este însoțită de avizele, acordurile și studiile de fundamentare solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 1246/07.12.2020 și Avizul de oportunitate nr. 02/10.06.2021 emise în scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal.

Documentația de urbanism întocmită pentru realizarea investiției „Construire imobil locuințe colective" pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Libertății, nr. 18B, ***va avea o valabilitate de cinci ani***, perioadă în care vor trebui demarate investițiile prevăzute în documentație.

Față de cele prezentate, supunem dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local proiectul de hotărâre elaborat conform documentației anexate.

ARHITECT ȘEF,	***Coordonator,***
Direcția Arhitect Șef,	***Compartiment Dezvoltare Urbană,***
arh. Victor-Cătălin Ghiță	***Florentina Titu***

Red. C. Ciunoi
2

JUDEȚUL ARGEȘ
PRIMARIA MUNICIPIULUI PITEȘTI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
COMPARTIMENT DEZVOLTARE URBANĂ
Nr. 2463/17.01.2022

VIZAT
PRIMAR
CRISTIAN GENTEA

Raport de informare și consultare a publicului privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective" pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Libertății, nr. 18B, județul Argeș

1) Având în vedere că s-au respectat prevederile Ordinului nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism cu modificarile si completarile 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, se întocmește prezentul raport de finalizare a procedurii de informare și consultare a publicului privind P.U.Z. și R.L.U. aferent planului în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective" pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Libertății, nr. 18B.

INITIATOR
S.C. HISRA CONSTRUCTORA S.R.L., cu sediul în comuna Cătеasca, sat Cătănele, nr. 83, județul Argeș;

ELABORATOR
S.C. Arhiama Pro Design S.R.L., cu sediul în str. Negru – Vodă, nr. 30 B, Pitești, județul Argeș;
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. urb.

AMPLASAMENT
Teritoriul care face obiectul zonei de studiu a Planului Urbanistic Zonal este situat în intravilanul municipiul Pitești, bulevardul Libertății, nr. 18B și este în suprafață de 626 m^2.

2) Potrivit metodologiei, informarea și consultarea publicului s-au desfășurat, astfel :

Etapa I privind implicarea publicului în etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare PUZ și RLU aferent s-a desfășurat în perioada 30.09.2021 – 15.10.2021, astfel:

- întocmire document nr. 49898/28.09.2021 de planificare a procesului de informare si consultare a publicului privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal și publicarea acestuia pe pagina de internet a instituției;
- publicarea anunțului de intenție nr. 49888/28.09.2021 privind implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare a P.U.Z. și R.L.U. aferent pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Pitești, însoțit de studiul de oportunitate – partea scrisă și partea desenată cu propunerea orientativă, în data de 29.09.2021, aducându-se la cunoștința publicului interesat posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații, opinii, sugestii la sediul autorității publice competente pentru aprobarea P.U.Z.;
- afișarea în data de 28.09.2021 la sediul Primăriei Pitești, în spațiul special amenajat, intrarea D, a anunțului de intenție și a planșei de „Reglementări urbanistice", conform procesului – verbal de afișare nr. 49897/28.09.2021;
- anunț publicat în presa locală privind intenția investițională: Curierul Zilei 30.09.2021;

- prezentarea a patru fotografii din unghiuri diferite, realizate prin încadrarea în fotografie a unor repere urbane locale prin care se face dovada amplasării panoului cu anunțul de intenție la parcela care a generat P.U.Z , anexate la dosarul de informare și consultare a publicului.

Observațiile, propunerile, sugestiile și opiniile cu valoare de recomandare ale cetățenilor au putut fi exprimate în scris, prin transmiterea acestora în format electronic prin e-mail la adresa primaria@primariapitesti.ro, prin fax la nr. 0248 212166, poștă la adresa str. Victoriei, nr. 24 sau depuse la registratura Primăriei Municipiului Pitești în perioada **30.09.2021 – 15.10.2021**.

De asemenea, li s-a oferit ocazia celor afectați sau interesați de acestă investiție de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectantul planului urbanistic și de a-și exprima rezerve, a formula observații sau a sesiza probleme pertinente legate de propunerile din P.U.Z. și R.L.U. aferent, înainte de elaborarea documentației.

Informarea și consultarea publicului s-a efectuat respectând principiul transparenței în administrația publică și liberului acces la informații de interes public.

În termenul stabilit pentru derularea acestei etape s-au primit observații, propuneri față de această intenție investițională de la dl Voicu Constantin înregistrate prin adresa nr. 50406/30.09.2021 prin care solicită respectarea legislației în vigoare și asigurarea însoririi clădirilor învecinate, precum și dreptul la intimitate.Petentul a primit răspuns la aspectele sesizate prin adresa nr. 55211/20.10.2021.

- încheierea procedurii de informare și consultare a publicului - etapa I - implicarea publicului în etapa pregătitoare (anunțarea intenției) privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective" pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Libertății, nr. 18B și afișarea anunțului nr. 55260/22.10.2021 pe site-ul primăriei.

Etapa II - de elaborare a propunerilor preliminare P.U.Z și R.L.U. aferent s-a desfășurat în perioada 08.11.2021 – 30.11.2021, astfel:

- publicarea anunțului nr. 57156/02.11.2021 privind implicarea publicului în etapa II – de elaborare propuneri preliminare P.U.Z. și R.L.U. aferent pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Pitești - *www.primariapitesti.ro - secțiunea Urbanism / Consultare și informare publică / P.U.Z. / P.U.Z. pentru un teren din bd. Libertatii nr. 18B,* aducându-se la cunoștința publicului interesat posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații, opinii, sugestii la sediul autorității publice competente pentru aprobarea P.U.Z.;
- afișarea în data de 04.11.2021 la sediul instituției, în spațiul special amenajat, intrarea D, a anunțului și a planșei de „Reglementări urbanistice - zonificare", conform procesului – verbal de afișare nr. 57660/04.11.2021;
- notificarea vecinilor adiacenți lotului reglementat ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile P.U.Z.: Asociația de Proprietari Parc Făget, Asociația de Proprietari D5 și Asociația de Proprietari Trivale D6 bis.
- anunțuri publicate în presa locală privind intenția investițională: Curierul Zilei 08.11.2021 și 11.11.2021;
- prezentarea a trei fotografii din unghiuri diferite, realizate prin încadrarea în fotografie a unor repere urbane locale prin care se face dovada amplasării panoului cu anunțul de intenție la parcela care a generat P.U.Z , anexate la dosarul de informare și consultare a publicului.

Observațiile, propunerile, sugestiile și opiniile cu valoare de recomandare ale cetățenilor au putut fi exprimate în scris prin transmiterea acestora în format electronic prin e-mail la adresa primaria@primariapitesti.ro, prin fax la nr. 0248 212166, poștă la adresa str. Victoriei, nr. 24 sau depuse la registratura Primăriei Municipiului Pitești, intrarea D - Compartimentul Relații Publice, în perioada 08.11.2021 – 30.11.2021.

De asemenea, li s-a oferit ocazia celor afectați sau interesați de acestă investiție de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectantul planului urbanistic și de a-și exprima rezerve, a formula observații sau a sesiza probleme pertinente legate de propunerile din P.U.Z. și R.L.U. aferent, înainte de elaborarea propunerii finale a documentației.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la primărie - Direcția Arhitect Șef - la cam. 27, etaj.1, marți între orele 08^{00}- 12^{00} și joi între orele 14^{00}-18^{00} și pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Pitești și să formuleze observații și propuneri în scris.

Pe parcursul elaborarii propunerilor P.U.Z., publicul a fost permanent informat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Pitești.

Informarea și consultarea publicului s-au efectuat respectând principiul transparenței în administrația publică și liberului acces la informații de interes public.

În termenul stabilit pentru derularea acestei etape s-au primit de la Asociația de Proprietari D5 observații/obiecții față de această intenție investițională cu privire la afectarea însoririi încăperilor de locuit,

la coeficientul de utilizare a terenului, la respectarea distantei de min. 5 m a amplasării locurilor de parcare față de ferestrele camerelor de locuit și cu privire la asigurarea accesului autospecialelor de intervenție.

Prin adresele nr. 62271/02.12.2021 și 2276/14.01.2022 Asociația de Proprietari D5 a primit răspuns la aspectele sesizate, inclusiv punctul de vedere exprimat de inițiatorul/eleboratorul P.U.Z prin adresa nr. 3/12.01.2022, înregistrată la primărie sub nr. 1853/12.01.2022:

- Prin Certificatul de Urbanism nr. 1246/07.12.2020 emis de primăria municipiului Pitești s-a solicitat ***întocmirea unui studiu de însorire*** (tocmai pentru a se demonstra respectarea prevederilor alin. (1) al art. 3 din Ordinul nr. 119 / 2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu privire la asigurarea însoririi a tuturor încăperilor de locuit, atât ale clădirii propuse, cât și a clădirilor învecinate), ***studiul locurilor de parcare și avizul privind securitatea la incendiu***;
- Conform art. 32 (7) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul C.U.T.-ul propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată, prin planuri urbanistice zonale.

➢ încheierea procedurii de informare și consultare a publicului - etapa II - de elaborare a propunerilor preliminare P.U.Z. și R.L.U. privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective" pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Libertății, nr. 18B și afișarea anunțului nr. 2338/14.01.2022 pe site-ul primăriei.

Etapa III de elaborare a propunerii finale P.U.Z. și R.L.U. aferent și supunerea spre avizare și aprobare autorităților competente

Redactarea anunțului nr. 2405/17.01.2022 privind elaborarea propunerii finale P.U.Z. și R.L.U. aferent în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective" pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Libertății, nr. 18B și publicarea acestuia pe site-ul primăriei municipiului Pitești.

Întrucât au fost parcurse toate etapele prevăzute pentru îndeplinirea procedurii de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. și R.L.U. aferent, considerăm oportună încheierea raportului de informare și consultare a publicului în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective" pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Libertății, nr. 18B.

Rezultatul informării și consultării s-a materializat în prezentul raport, care va fi afișat pe pagina de internet a primăriei municipiului Pitești *www.primariapitesti.ro - secțiunea Urbanism / Consultare și informare publică / P.U.Z. / P.U.Z. pentru un teren din bd. Libertatii nr. 18B.*

Raportul se va prezenta în Consiliul Local spre însușire sau respingere. În baza raportului informării și consultării publicului, consiliul local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

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

Informarea și consultarea publicului s-a efectuat respectând principiul transparenței în administrația publică și liberului acces la informații de interes public.

ARHITECT ȘEF,	***Coordonator,***
Direcția Arhitect Șef,	***Compartiment Dezvoltare Urbană,***
arh. Victor-Cătălin Ghiță	***Florentina Țițu***

Red. C. Ciunoi
2 ex

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGEȘ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PITEȘTI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
ARHITECT ȘEF
Nr. 28174/24.05.2022

Ca urmare a cererii, înregistrată la primăria municipiului Pitești sub nr. 55246/21.10.2021 de către societatea HISRA CONSTRUCTORA S.R.L. cu sediul în comuna Cătеasca, sat Cătănele, nr. 83, județul Argeș, însoțită de proiectul nr. 209/2020 întocmit de către S.C. Arhiama Pro Design S.R.L. cu sediul în str. Negru – Vodă, nr. 30 B, Pitești, județul Argeș, arh. cu drept de semnătură R.U.R., prin care solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia pentru realizarea investiției „Construire imobil locuințe colective" pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Libertății, nr. 18B, C.F. nr. 102452, în suprafață de 626 m.p., și a completărilor/modificărilor înaintate prin adresele nr. 58984/11.11.2021, 14743/16.03.2022, 27084/28.03.2022, 24402/05.05.2022 și 26651/17.05.2022;

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 24.05.2022

pentru **PLANUL URBANISTIC ZONAL** elaborat pentru realizarea investiției „Construire imobil locuințe colective"
generat de imobilul înscris în cartea funciară numărul 102452 Pitești, cu numărul cadastral 102452, în suprafață de 626 m.p., situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Libertății, nr. 18B, județul Argeș, proprietatea lui conform următoarelor acte: actului de alipire autentificat sub nr. 388/09.07.2020 de către notarul public contractului de vânzare autentificat sub nr. 144/20.02.2020 de către notarul public actului de adjudecare încheiat în data de 13.08.2018, dosar nr. 120/2013, în baza procesului-verbal de vânzare directă imobiliară nr. 120 din data de 03.08.2018 și extrasului de carte funciară pentru informare nr. 70806/21.10.2021, ***pentru care s-a constituit un drept de superficie asupra terenului în favoarea societății HISRA CONSTRUCTORA S.R.L.*** prin contractul autentificat sub nr. 638/05.10.2020, pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 1246 din 07.12.2020;

Inițiator : S.C. HISRA CONSTRUCTORA S.R.L., cu sediul în comuna Cătеasca, sat Cătănele, nr. 83, județul Argeș;
Elaborator: S.C. Arhiama Pro Design S.R.L., cu sediul în str. Negru – Vodă, nr. 30 B, Pitești, județul Argeș;
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. urb.

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată prin P.U.Z.:

Terenul studiat și reglementat prin P.U.Z., în suprafață totală de 626 m.p., C.F. nr. 102452, situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Libertății, nr. 18B, județul Argeș, este compus din 121 m.p. având categoria de folosință curți – construcții și 505 m.p. având categoria de folosință teren arabil, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 70806/21.10.2021 emis de O.C.P.I. Argeș. În prezent, terenul este liber de construcții.

Conform planului de amplasament şi delimitare a imobilului terenul se învecinează, după cum urmează:

- la Nord – teren proprietate publică C.F. nr. 89570;
- la Sud – terenuri proprietate private C.F. nr. 98302,98303 şi 98305;
- la Est – domeniul public C.F. nr. 89740;
- la Vest – domeniul public C.F. nr. 89660 şi 89570.

Prevederi P.U.G. şi R.L.U. aprobate anterior:

Potrivit **P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999** şi prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010, terenul studiat este situat în ***U.T.R. 15 - LÎ 15a subzonă cu locuinţe existente înalte cu mai mult de 3 niveluri*** şi funcţiuni complementare cu următoarele reguli de construire: P.O.T. maxim = 40 % şi C.U.T. maxim = 1,5.

Prevederi propuse prin Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent planului elaborat:

Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia au fost elaborate în vederea reglementării urbanistice pentru realizarea investiţiei „Construire imobil locuinţe colective" pe terenul situat în intravilanul municipiului Piteşti, bulevardul Libertăţii, nr. 18B, în suprafaţă de 626 m.p.

Funcţiunea propusă – **LMb** *zonă rezidenţială cu locuinţe colective cu regim mediu de înălţime – 11 apartamente;*

P.O.T. maxim = 38,5 %; C.U.T. maxim = 1,80 *Adc/m² teren.*

Regim de înălţime propus: D+P+3E; 5 niveluri supraterane propuse;

Rh max. construcţii = 13,50 m măsurată din cel mai înalt punct al clădirii faţă de cota terenului amenajat;

Construcţia propusă va fi retrasă faţă de limitele proprietăţii, astfel:

- ***min. 3,25 m faţă de limita nordică*** a terenului reglementat, ***măsurată de la conturul exterior în plan al construcţiei, în care se includ, în cazul în care există, şi balcoanele / logiile prevăzute***;
- ***min. 5,00 m faţă de limita sudică*** a terenului reglementat, ***măsurată de la conturul exterior în plan al construcţiei, în care se includ, în cazul în care există, şi balcoanele / logiile prevăzute***;
- ***min. 0,80 m faţă de limita din partea de vest*** a terenului reglementat, ***măsurată de la conturul exterior în plan al construcţiei, în care se includ, în cazul în care există, şi balcoanele / logiile prevăzute ;***
- ***min. 2,00 m faţă de limita din partea de est*** a terenului reglementat, ***măsurată de la conturul exterior în plan al construcţiei, în care se includ, în cazul în care există, şi balcoanele / logiile prevăzute.***

Accesul pe teren, intrare-ieşire, carosabil şi pietonal, se va realiza atât de pe limita estică de proprietate – din parcare – domeniu public cu C.F. 89740, cât şi de pe limita vestică de proprietate din aleea de acces – domeniu public cu C.F. 89660.

Parcajele necesare funcţionării obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul parcelei fără a ocupa partea carosabilă şi vor fi dimensionate şi organizate conform funcţiunii propuse şi legislaţiei în vigoare. Soluţia propusă potrivit planşei U7 „Studiu parcări" are caracter orientativ.

Pentru funcţiunea propusă pentru zona studiată şi reglementată au fost prevăzute spaţii verzi pe o suprafaţă de 159,50 m.p reprezentând 25,48 % din suprafaţa terenului. *Suprafeţele delimitate ca spaţii verzi şi parcaje nu vor putea primi o altă destinaţie.*

Zona studiată este echipată cu toate reţelele tehnico-edilitare necesare. Clădirea va fi racordată la reţelele tehnico-edilitare existente în zonă (apă, canalizare menajera şi pluviala, energie electrică, gaze şi telefonie), necesare funcţionării în condiţii optime.

Imobilul propus va dispune de platformă sau de un spatiu destinat colectarii selective a deseurilor menajere.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 06.04.2022, se avizează **favorabil** Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia pentru realizarea investiției „Construire imobil locuințe colective" pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Libertății, nr. 18B.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în Planul Urbanistic Zonal care face 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. Semnarea documentației de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și R.L.U. aferent și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia, cât și a cerințelor impuse de legislația în vigoare.

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 și cu Hotărârea 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, au fost parcurse toate etapele procesului de informare și consultare a publicului, proces finalizat cu ***întocmirea Raportului informării și consultării publicului nr. 2463/17.01.2022.***

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. 1246 din 07.12.2020, emis de Primăria Municipiului Pitești.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

ARHITECT - ȘEF,
arh. Victor-Cătălin Ghiță

Red. C. Ciungu

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGEȘ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PITEȘTI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
COMPARTIMENT DEZVOLTARE URBANĂ

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
Nr. 22556 din 27.04.2022

Ca urmare a cererii, înregistrată la primăria municipiului Pitești sub nr. 55246/21.10.2021 de către societatea HISRA CONSTRUCTORA S.R.L. cu sediul în comuna Cătеasca, sat Cătănele, nr. 83, județul Argeș, însoțită de proiectul nr. 209/2020 întocmit de către S.C. Arhiama Pro Design S.R.L. cu sediul în str. Negru – Vodă, nr. 30 B, Pitești, județul Argeș, arh. cu drept de semnătură R.U.R., prin care solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia pentru realizarea investiției „Construire imobil locuințe colective" pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Libertății, nr. 18B, C.F. nr. 102452, în suprafață de 626 m.p., și a completărilor/modificărilor înaintate prin adresele nr. 58984/11.11,2021, 14743/16.03.2022 și 27084/28.03.2022;

Având în vedere Procesul - Verbal nr. 18961/06.04.2022 întocmit în urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 06.04.2022, înființată în baza art. 37 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și a H.C.L. nr. 57 din 15.02.2018, modificată și completată prin H.C.L. nr. 375/26.10.2020, H.C.L. nr. 31/28.01.2021, H.C.L. nr. 83/25.02.2021 și H.C.L. 273/15.07.2021;

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

AVIZ C.T.A.T.U. nr. 07

raportat la ședința comisiei din data de 06.04.2022
pentru PLANUL URBANISTIC ZONAL elaborat

pentru reglementarea urbanistică în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective" generat de imobilul înscris în cartea funciară numărul 102452 Pitești, cu numărul cadastral 102452, în suprafață de 626 m.p., situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Libertății, nr. 18B, județul Argeș, proprietatea lui conform următoarelor acte: actului de alipire autentificat sub nr. 388/09.07.2020 de către notarul public contractului de vânzare autentificat sub nr. 144/20.02.2020 de către notarul public actului de adjudecare încheiat în data de 13.08.2018, dosar nr. 120/2013, în baza procesului-verbal de vânzare directă imobiliară nr. 120 din data de 03.08.2018 și extrasului de carte funciară pentru informare nr. 70806/21.10.2021, pentru care s-a constituit un drept de superficie asupra terenului în favoarea societății HISRA CONSTRUCTORA S.R.L. prin contractul autentificat sub nr. 638/05.10.2020, pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 1246 din 07.12.2020;

Inițiator : S.C. HISRA CONSTRUCTORA S.R.L., cu sediul în comuna Cătеasca, sat Cătănele, nr. 83, județul Argeș;

Elaborator: S.C. Arhiama Pro Design S.R.L., cu sediul în str. Negru – Vodă, nr. 30 B, Pitești, județul Argeș;
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. urb.

Terenul studiat și reglementat prin P.U.Z., în suprafață totală de 626 m.p., C.F. nr. 102452, situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Libertății, nr. 18B, județul Argeș, este compus din 121 m.p. având categoria de folosință curți – construcții și 505 m.p. având categoria de folosință teren arabil, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 70806/21.10.2021 emis de O.C.P.I. Argeș. În prezent, terenul este liber de construcții.

Prevederi P.U.G. și R.L.U. aprobate anterior:

Potrivit **P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999** și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010, terenul studiat este situat în ***U.T.R. 15 - LÎ 15a subzonă cu locuințe existente înalte cu mai mult de 3 niveluri*** și funcțiuni complementare cu următoarele reguli de construire: P.O.T. maxim = 40 % și C.U.T. maxim = 1,5.

Prevederi propuse prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent planului elaborat:

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia au fost elaborate în vederea reglementării urbanistice pentru realizarea investiției „Construire imobil locuințe colective" pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Libertății, nr. 18B, în suprafață de 626 m.p.

Funcțiunea propusă – **LMb** *zonă rezidențială cu locuințe colective cu regim mediu de înălțime – 11 apartamente;*

P.O.T. maxim = 38,5 %; C.U.T. maxim = 1,80 *Adc/m² teren.*

Regim de înălțime propus: D+P+3E; *Rh max. construcții =* ***13,50 m*** măsurată din cel mai înalt punct al clădirii față de cota terenului amenajat;

Construcția propusă va fi retrasă față de limitele proprietății, astfel:

- min. 3,25 m față de limita nordică a terenului reglementat, care se învecinează cu domeniul public C.F. 89570 și C.F. 89740;
- min. 6,53 m față de limita sudică a terenului reglementat, care se învecinează cu terenuri proprietate privată și publică;
- min. 0,71 m față de limita din partea de vest a terenului reglementat care se învecinează cu cu domeniul public C.F. 89660 si C.F. 89570;
- min. 2,20 m față de limita din partea de est a terenului reglementat, care se învecinează cu cu domeniul public C.F. 89740.

Imobilul propus se va amplasa față de clădirile imediat învecinate astfel:

- față de imobilul de locuințe colective D5 cu regimul de înălțime P+4E va păstra o distanță minimă de 11,16 m;
- față de imobilul de locuințe colective PS1 cu regimul de înălțime P+3E+M va păstra o distanță minimă de 19,13m;
- față de imobilul de locuințe colective D6bis cu regimul de înălțime P+4E+M va păstra o distanță minimă de 12,95m.

Accesul pe teren, intrare-ieșire, carosabil și pietonal, se va realiza atât de pe limita estică de proprietate – din parcare – domeniu public cu C.F. 89740, cât și de pe limita vestică de proprietate din aleea de acces – domeniu public cu C.F. 89660.

Au fost prevăzute ***12 locuri de parcare dintre care 4 amenajate pe platforme betonate la nivelul solului și 8 locuri de parcare în demisolul propus***.

Pentru funcțiunea propusă pentru zona studiată și reglementată au fost prevăzute spații verzi pe o suprafață de 159,50 m.p. reprezentând 25,48 % din suprafața terenului.

Clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă.

Imobilul propus va dispune de platformă sau de un spatiu destinat colectarii selective a deseurilor menajere.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 06.04.2022 se avizează ***favorabil condiționat de o retragere mai mare a edificabilului propus față de limitele de proprietate Nord și Vest (dinspre Parcul Făget)*** *Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia pentru realizarea investiției „Construire imobil locuințe colective" pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Libertății, nr. 18B.*

Elaboratorul și inițiatorul Planului Urbanistic Zonal răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în Planul Urbanistic Zonal care face 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. Semnarea documentației de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația.

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

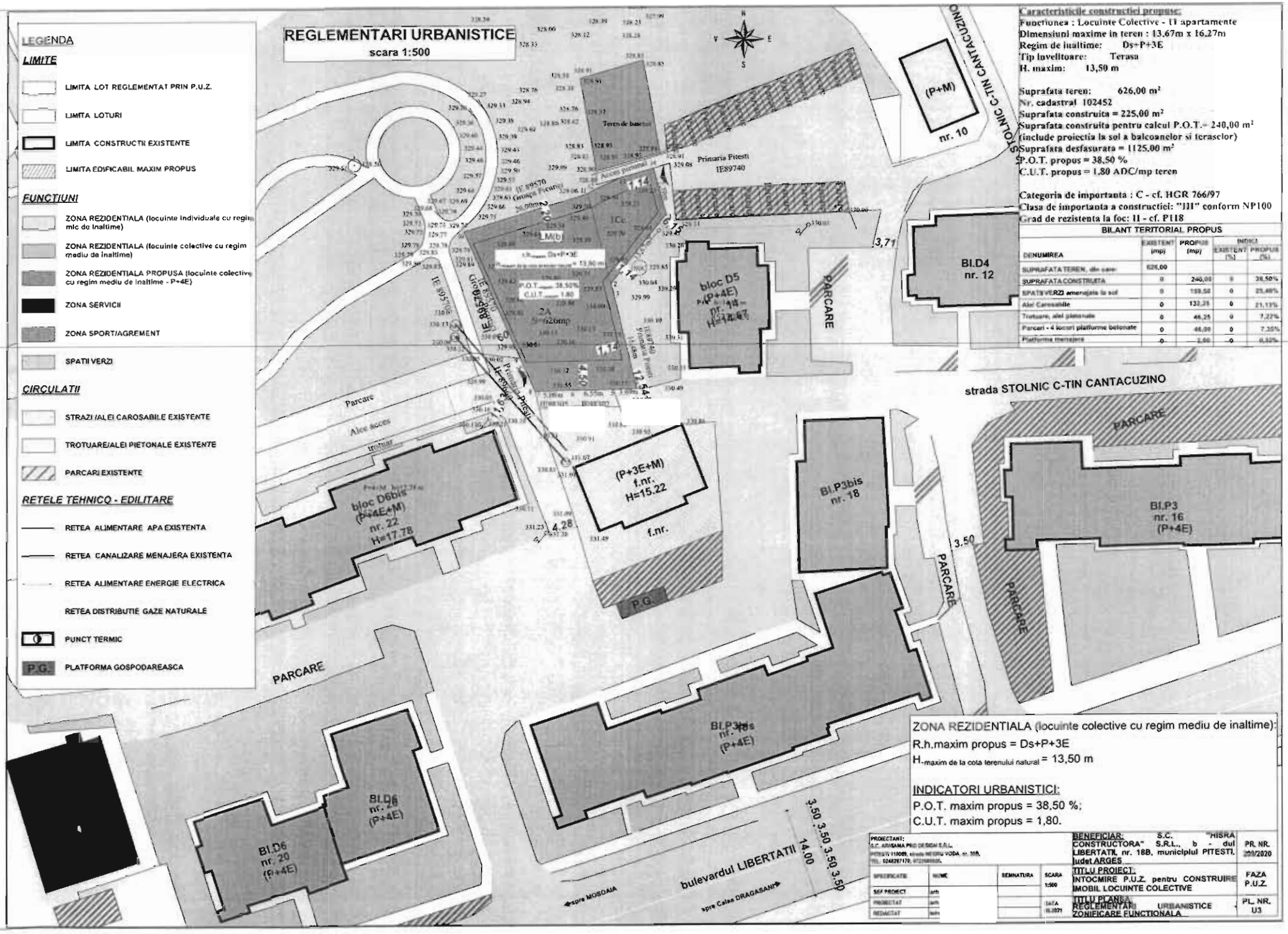
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1246 din 07.12.2020, emis de primăria municipiului Pitești.

PREȘEDINTE C.T.A.T.U.
PRIMAR,
CRISTIAN GENTEA

Red. C. Ciungu

REGLEMENTARI URBANISTICE

scara 1:500



Caracteristicile constructiei propuse:

Functiunea : Locuinte Colective - 11 apartamente
Dimensiuni maxime in teren : 13.67m x 16.27m
Regim de inaltime: Ds+P+3E
Tip invelitoare: Terasa
H. maxim: 13,50 m

Suprafata teren: 626,00 m²
Nr. cadastral 102452
Suprafata construita = 225,00 m²
Suprafata construita pentru calcul P.O.T.= 240,00 m²
(include proiectia la sol a balcoanelor si teraselor)
Suprafata desfasurata = 1125,00 m²
P.O.T. propus = 38,50 %
C.U.T. propus = 1,80 ADC/mp teren

Categoria de importanta : C - cf. HGR 766/97
Clasa de importanta a constructiei: "III" conform NP100
Grad de rezistenta la foc: II - cf. P118

BILANT TERITORIAL PROPUS

DENUMIREA	EXISTENT (mp)	PROPUS (mp)	INDICI EXISTENT (%)	INDICI PROPUS (%)
SUPRAFATA TEREN, din care:	626,00			
SUPRAFATA CONSTRUITA	0	240,00	0	38,50%
SPATII VERZI amenajate la sol	0	159,50	0	25,48%
Alei Carosabile	0	132,25	0	21,13%
Trotuare, alei pietonale	0	46,25	0	7,39%
Parcari - 4 locuri platforme betonate	0	46,00	0	7,35%
Platforma menajera	0	2,00	0	0,32%

ZONA REZIDENTIALA (locuinte colective cu regim mediu de inaltime):
R.h.maxim propus = Ds+P+3E
$H_{maxim\ de\ la\ cota\ terenului\ natural}$ = 13,50 m

INDICATORI URBANISTICI:
P.O.T. maxim propus = 38,50 %;
C.U.T. maxim propus = 1,80.

PROIECTANI:
S.C. ARHIMAN PRO DESIGN S.R.L.
PITESTI, 110009, strada RESITU VODA, nr. 10B,
TEL. 0248287170, 0723589535.

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:500
SEF PROIECT	arh		
PROIECTAT	arh		DATA 15.10.21
REDACTAT	arh		

BENEFICIAR: S.C. "HISRA CONSTRUCTORA" S.R.L., b - dul LIBERTATII, nr. 18B, municiplul PITESTI, judet ARGES

PR. NR. 209/2020

TITLU PROIECT: INTOCMIRE P.U.Z. pentru CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE

FAZA P.U.Z.

TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCTIONALA

PL. NR. U3

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: "Intocmire P.U.Z. pentru construire imobil locuinte colective"
Amplasament: municipiul Pitesti, b - dul Libertatii, nr. 18B, jud. Arges
Beneficiar: S.C. "HISRA CONSTRUCTORA" S.R.L., cu sediul in comuna Cateasca, sat Catanele, nr, 83, judet Arges.
Proiectant: S.C. ARHIAMA PRO DESIGN SRL, arh.
Colaboratori: ridicare topografica: ing.
studiu geotehnic: ing.
Data elaborarii: martie 2022.

1.2. Obiectul de Investitii:

Solicitari ale temei program:

Conform legislatiei in vigoare, autorizarea executarii constructiilor se face pe baza unei documentatii de urbanism aprobata, din aceasta categorie facand parte si Planul Urbanistic Zonal. Planul Urbanistic Zonal nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor.

PUZ-ul are caracter de reglementare specifica pentru o zona dintr-o localitate rurala sau urbana, acoperind toate functiunile: locuire, servicii, productie, circulatii, spatii verzi, institutii publice.

PUZ-ul ce se va elabora va stabili reglementarile specifice pentru stabilirea regulilor de construire. Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii - necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

Prezenta documentatie are ca obiectiv reglementarea urbanistica a unui teren cu suprafata de 626,00 mp situat in municipiul Pitesti, in vederea constituirii unei zone rezidentiale - locuinte colective cu regim mediu de inaltime (Ds +P+3E) cu majorare C.U.T. maxim de la 1.50 la 1.80, respectiv stabilirea regulilor de construire, retrageri, edificabil, indicatori urbanistici, suprafata de spatii verzi, organizarea circulatiilor, atat in interiorul parcelei cat si accesul pe terenul studiat, stabilirea modalitatilor prin care se va realiza echiparea tehnico - edilitara si proprietatea asupra terenurilor si circulatia juridica a terenurilor.

Conform temei de proiectare, limita de interventie are o suprafata de 626,00 mp, teren aflat in proprietatea **S.C. "HISRA CONSTRUCTORA" S.R.L.**, conform Contract de Constituire a Dreptului de Superficie autentificat sub nr. 638 la data de 05.10.2020 la B.I.N.

Terenul provine din 2 parcele respectiv 505mp cu nr cad 85320 cu nr postal str. Libertatii 18B si 121 mp cu nr cad 102106 cu nr. postal str. Libertatii 14 A terenuri ce s-au alipit su nr cad 102452.

Categoria de folosinta a terenului studiat este teren curti - constructii, liber de constructii (121,00 mp) si arabil (505,00 mp) in intravilan.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii.

Terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Pitesti, in UTR 15 - LI15a - subzona de locuinte existente in cladiri inalte cu mai mult de 3 niveluri si functiuni complementare, cu posibilitate de acces auto si pietonal atat de pe limita estica de proprietate din parcare - domeniu public cu C.F. 89740), cat si de pe limita vestica de proprietate din alee acces - domeniu public cu C.F. 89660.

Regim de inaltime: cladiri cu mai mult de 3 niveluri, POT_{maxim}=40%; CUT_{maxim}=1,50 (conform P.U.G. municipiul Pitesti aprobat cu H.C.L. 113/1999 si prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010).

1.3 Surse documentare

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ:

- P.U.G. si R.L.U. municipiul Pitesti aprobat cu H.C.L. nr. 113/1999 si prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010;
- Documentele cadastrale ale proprietarului.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ:

- Ridicare topografica in sistem STEREO 70 si aviz OCPI pentru plan topografic faza PUZ;
- Studiu geotehnic.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Zona studiata este situata in intravilanul municipiului Pitesti.

In zona studiata, gradul de ocupare este mediu; predominante sunt terenurile curti - constructii ocupate cu locuinte colective, cu grad mediu de inaltime, care alterneaza cu cai de comunicatie rutiera, pietonala, parcari si spatii verzi. In zona exista atat imobile de locuinte colective construite in perioada 1970 - 1980, dar si imobile de locuinte colective construite relativ recent.

Zona studiata are caracter de zona rezidentiala, cu locuinte colective cu regim de inaltime de la minim P+3E+M la maxim P+4E+M. Terenurile din limita zonei studiate au grade diferite de ocupare (de la terenuri proprietate privata libere de constructii la terenuri cu grad mare de ocupare), cu functiuni rezidentiale, respectiv locuire in locuinte colective.

Proprietarul terenului studiat a obtinut Certificatul de Urbanism nr. 1246 din 07.12.2020 emis de Primaria Municipiul Pitesti si Avizul de Oportunitate nr. 02 din 10.06.2021 eliberat de Primaria Municipiul Pitesti, prin care se solicita elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal prin care se vor stabili elementele principale ale dezvoltarii urbanistice propuse si conditionarile de ordin general pentru elaborarea PUZ ce urmeaza a fi supus avizarii (terenul care urmeaza a fi reglementat prin PUZ, categoriile functionale ale dezvoltarii, reglementari obligatorii si dotari de interes public, avize si acorduri preliminare).

2.2.Incadrarea in localitate si analiza situatiei existente

2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Pitesti.

Vecinatatile terenului sunt:

- Nord - domeniu public (C.F. 89570 si C.F. 89740);
- Sud - terenuri proprietate particulara cu C.F. 98302, C.F. 98303, C.F. 98305 si domeniu public (C.F. 89740);
- Est - domeniu public (C.F. 89740);
- Vest - domeniu public (C.F. 89660 si C.F. 89570).

2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea

Zona studiata este situata in intravilanul municipiului Pitesti, cu acces din parcare - domeniu public cu C.F. 89740 (limita estica de proprietate), cat si din alee acces - domeniu public cu C.F. 89660 (limita vestica de proprietate).

Zona studiata este echipata cu retele tehnico - edilitare.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul este situat in partea vestica a municipiului Pitesti.

Din analiza studiului geotehnic, amplasamentul studiat are urmatoarele caracteristici:

- perioada de colt Tc = 0,70 s;
- acceleratia orizontala a_g=0,25 g;
- adancimea de inghet 90 cm.

Categoria geologica conform Normativ NP074/2014 este categoria geotehnica 2, cu risc geotehnic moderat. Presiunea conventionala de calcul este Pconv = 250 kPa.

Amplasamentul prezinta o panta moderata pe directia sud - nord, dar nu necesita lucrari speciale de sistematizare.

Din punct de vedere al riscului alunecarilor de teren, amplasamentul se incadreaza in zona de risc "redusa". Terenul cercetat se prezinta stabil, fara urme sau forme de degradare prin alunecare la data efectuarii studiului.

2.4. Circulatia

Circulatia auto in zona studiata este asigurata de bulevardul Libertatii si numeroase alei carosabile care asigura accesul la imobilele de locuinte colective din zona studiata. Bulevardul Libertatii leaga cartierul Trivale de centrul municipiului, dar si municipiul pitesti de comuna Mosoaia.

Accesul la teren se realizeaza atat de pe limita estica de proprietate din parcare - domeniu public cu C.F. 89740), cat si de pe limita vestica de proprietate din alee acces - domeniu public cu C.F. 89660.

Pentru zona studiata, conform Avizului de Oportunitate obtinut, s-a intocmit studiu de trafic. Conform studiului de trafic intocmit, se constata ca noua investiție, în momentul actual și în condițiile unei dezvoltări urbanistice conforme Planului de Mobilitate Urbană Durabilă, nu va conduce la o creștere sensibilă a volumului de trafic și, ca urmare, nu va determina înrăutățirea nivelului de serviciu al rețelei rutiere din zonă. De asemenea, parcarea pentru locatari oferă o capacitate suficientă și nu sunt necesare amenajări rutiere suplimentare pentru noua investiție.

In concluzie, pentru o perspectivă pe termen mediu și pe termen lung, conformă cu Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al municipiului Pitești, darea în funcțiune a noii clădiri de locuințe în municipiul Pitești, B-dul Libertății, nr. 18B, ***NU** va afecta nivelul de serviciu al rețelei rutiere din proximitate și **NU** va conduce la o creștere a cererii de locuri de parcare în zonă.*

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor din zona

In zona studiata exista functiuni rezidentiale cu locuinte colective cu regim de inaltime de la minim P+3E+M la maxim P+4E+M, care alterneaza cu terenuri apartinand domeniului public (strazi, alei, parcari si spatii verzi) .

2.5.2. Relationari intre functiuni

Functiunile propuse (rezidentiale - locuinte colective cu regim mediu de inaltime) nu intra in conflict cu cele existente -rezidentiale - locuinte colective cu regim mediu de inaltime.

2.5.3. Gradul de ocupare al zonei

Zona studiata are un grad mediu de ocupare.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Intrucat constructiile din zona studiata sunt relativ noi, calitatea fondului construit este buna.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei corelate cu zonele vecine

Zona studiata este deservita de servicii, espectiv magazin Profi, teren baschet si parc.

2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi

In zona studiata nu exista sisteme organizate de spatii verzi, de unde si aspectul zonei de teren viran, populat cu vegetatie spontana.

2.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata

Din punct de vedere morfologic, amplasamentul prezinta o panta moderata pe directia sud - nord, fara a necesita lucrari speciale de sistematizare.

Din punct de vedere al riscului alunecarilor de teren, amplasamentul se incadreaza in zona de risc "redusa".

Terenul cercetat se prezinta stabil, fara urme sau forme de degradare prin alunecare la data efectuarii studiului.

2.5.8. Principalele disfunctionalitati

Lipsa accesului reglementat si organizat pe lotul studiat;

Lipsa accese/organizare circulatii in incinta studiata;

Lipsa sisteme organizate de spatii verzi si plantate.

2.6. Echipare edilitara

2.6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei

Zona studiata este echipata cu dotari tehnico - edilitare.

2.7.Probleme de mediu

Terenul studiat nu prezinta riscuri naturale sau antropice. Amplasamentul nu este inundabil, iar riscul seismic nu este unul major.

Nu exista valori de patrimoniu care ar necesita protectie, iar amplasamentul nu este situat in sit Natura 2000 sau alta arie naturala protejata de interes comunitar. În zona amplasamentului analizat nu sunt habitate naturale sau specii de plante si animale de interes comunitar sau de interes național care sa fie incluse în Cartea Roșie (specii rare și protejate), rute de migrare și adăposturi de animale pentru creștere, hrană, odihnă și iernat.

Beneficiarul va lua masuri pentru neafectarea factorilor de mediu pe durata lucrarilor de executie, cu asigurarea pantelor de scurgere a apelor meteorice si depozitarea corecta a deseurilor rezultate in timpul executie, dar si pentru a asigura colectarea si controlarea apelor meteorice de pe invelitori si de pe circulatiile auto.

Pentru protectia factorilor de mediu, a fost prevazuta o platforma gospodareasca pentru colectare deseuri menajere.

2.8. Optiuni ale populatiei

Proprietarul terenului studiat a obtinut Certificatul de Urbanism nr. 1246 din 07.12.2020 emis de Primaria Municipiul Pitesti si Avizul de Oportunitate nr. 02 din 10.06.2021 eliberat de Primaria Municipiul Pitesti, prin care se solicita elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal prin care se vor stabili elementele principale ale dezvoltarii urbanistice propuse si conditionarile de ordin general pentru elaborarea PUZ ce urmeaza a fi supus avizarii (terenul care urmeaza a fi reglementat prin PUZ, categoriile functionale ale dezvoltarii, reglementari obligatorii si dotari de interes public, avize si acorduri preliminare).

Odata cu elaborarea P.U.Z., a fost facuta consultarea populatiei cf. Ordinului 2701/2010; propunerile si reglementarile aferente acestuia au fost facute publice prin afisarea la panoul special amenajat al Primariei Municipiului Pitesti, precum si intr-un ziar de interes judetean la mica publicitate, neexistand obiectiuni din partea populatiei.

3.PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din punct de vedere morfologic, amplasamentul prezinta o panta moderata pe directia sud - nord, dar nu necesita lucrari speciale de sistematizare.

Din punct de vedere al riscului alunecarilor de teren, amplasamentul se incadreaza in zona de risc "redusa". Terenul cercetat se prezinta stabil, fara urme sau forme de degradare prin alunecare la data efectuarii studiului.

In concluzie, studiile preliminare de fundamentare sunt favorabile pentru realizarea investitiei propuse.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. municipiul Pitesti aprobat cu H.C.L. nr. 113/1999 si prelungit cu H.C.L. nr. 90/2010, terenul studiat este situat in UTR 15 - LI15a - subzona de locuinte existente in cladiri inalte cu mai mult de 3 niveluri si functiuni complementare.

Regim de inaltime: cladiri cu mai mult de 3 niveluri, POT_{maxim}=40%; CUT_{maxim}=1,50 (conform P.U.G. municipiul Pitesti aprobat cu H.C.L. 113/1999 si prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010).

3.3. Valorificarea cadrului natural

Din punct de vedere morfologic, amplasamentul prezinta o prezinta o panta moderata pe directia sud - nord, dar nu necesita lucrari speciale de sistematizare.

Din punct de vedere al riscului alunecarilor de teren, amplasamentul se incadreaza in zona de risc "redusa". Terenul cercetat se prezinta stabil, fara urme sau forme de degradare prin alunecare la data efectuarii studiului.

Cadrul natural este favorabil amplasarii obiectivului propus.

3.4. Modernizarea circulatiei

Circulatia auto in zona studiata este asigurata de numeroase alei carosabile care leaga blocurile de locuinte din zona de bulevardul Libertatii.

Accesul la teren se realizeaza atat de pe limita estica de proprietate din parcare - domeniu public cu C.F. 89740), cat si de pe limita vestica de proprietate din alee acces - domeniu public cu C.F. 89660.

Pentru asigurarea accesului auto pe proprietate, din parcare - domeniu public cu C.F. 89740 (limita estica de proprietate), se va realiza un racord cu rampa auto pentru acces la demisolul propus cu latimea de 4,00 m; din alee acces - domeniu public cu C.F. 89660 (limita vestica de proprietate), se va realiza un racord simplu (platforma betonata) cu latimea l=3,70 m.

Pentru zona studiata, conform Avizului de Oportunitate obtinut, s-a intocmit studiu de trafic. Conform acestuia se constata ca noua investiție în momentul actual și în condițiile unei dezvoltări urbanistice conforme Planului de Mobilitate Urbană Durabilă, nu va conduce la o creștere sensibilă a volumului de trafic și, ca urmare, nu va determina înrăutățirea nivelului de serviciu al rețelei rutiere din zonă.

De asemenea, parcarea pentru locatari oferă o capacitate suficientă și nu sunt necesare amenajări rutiere suplimentare pentru noua investiție.

În concluzie, pentru o perspectivă pe termen mediu și pe termen lung, conformă cu Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al municipiului Pitești, darea în funcțiune a noii clădiri de locuințe în municipiul Pitești, B-dul Libertății, nr. 18B, ***NU** va afecta nivelul de serviciu al rețelei rutiere din proximitate și **NU** va conduce la o creștere a cererii de locuri de parcare în zonă.*

3.5. Zonificarea functionala - Reglementari, Bilant teritorial, Indici urbanistici

Prin PUZ se propune reglementarea urbanistica a unui teren cu suprafata de 626,00 mp situat in municipiul Pitesti, in vederea constituirii unei zone rezidentiale - locuinte colective cu regim mediu de inaltime (Ds+P+3E), cu majorare C.U.T. maxim de la 1.50 la 1.80.

Functiunea propusa contribuie la dezvoltarea unitara a zonei studiate prin crearea unei zone rezidentiale compacte - locuire in imobile locuinte colective, functiunea propusa in zona reglementata fiind o continuitate a functiunilor existente.

Zonificarea suprafatei propuse pentru reglementare - **LM(b)** (zona rezidentiala - locuinte colective cu regim de inaltime Ds+P+3E si **h. maxim= 15.50 m** de la cota terenului sistematizat, circulatii (carosabil, pietonal si parcari), spatii verzi, retele si gospodarie comunala. Profilul activitatii: rezidentiala - locuinte colective cu regim de inaltime Ds+P+3E - se vor construi 11 unitati locative.

Pentru functiunile propuse, se vor amenaja locuri de parcare cu acces de pe limita vestica de proprietate si in demisol cu acces de pe limita estica de proprietate, in demisolul propus).

Caracteristicile constructiei propuse:

Functiunea : Locuinte Colective - 11 apartamente
Dimensiuni maxime in teren : 14.00m x 18.00m
Regim de inaltime: Ds+P+3E
Tip invelitoare: Terasa
H. maxim: 13,50 m
Suprafata teren: 626,00 m^2
Nr. cadastral : 102452
Suprafata construita = 225,00 m^2
Suprafata construita pentru calcul P.O.T.= 240,00 m^2
(include proiectia la sol a balcoanelor si teraselor)
Suprafata desfasurata = 1125,00 m^2
P.O.T. propus = 38,50 %
C.U.T. propus = 1,80 ADC/mp teren
Categoria de importanta : C - cf. HGR 766/97
Clasa de importanta a constructiei: "III" conform NP100
Grad de rezistenta la foc: II - cf. P118

BILANT TERITORIAL PROPUS				
DENUMIREA	EXISTENT (mp)	PROPUS (mp)	INDICI	
			EXISTENT(%)	PROPUS
SUPRAFATA TEREN , din care:	626,00			
SUPRAFATA CONSTRUITA	0	240,00	0	38.50%
SPATII VERZI amenajate la sol	0	125.20	0	25.48%
Alei Carosabile	0	132,25	0	21,13%
Trotuare, alei pietonale	0	46,25	0	7,22%
Parcari	0	46,00	0	7,35%
Platforma menajera	0	2,00	0	0,32%

Retrageri minime propuse:

- Nord - 3,25 ml fata de domeniu public (C.F. 89570 si C.F. 89740);
- Sud - 5.00ml fata de terenuri proprietate particulara cu C.F. 98302, C.F. 98303, C.F. 98305 si domeniu public (C.F. 89740);
- Est - 2.00 ml fata de domeniu public (C.F. 89740);
- Vest - 0,80 ml fata de domeniu public (C.F. 89660 si C.F. 89570).

Retragerile se vor masura de la conturul exterior in plan al constructiei in care se includ daca exista logiile si balcoanele.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va face din reteaua publica de alimentare cu apa existenta in zona. La limita proprietatii, se va monta un camin cu vane de inchidere si aparat de contorizare a consumurilor.

Apa este utilizata in scop menajer (igienico - sanitar), iar investitia propusa nu necesita consum de ape tehnologice.

Canalizare

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin racordare la reteaua de canalizare existenta in zona (investitia propusa nu genereaza ape tehnologice).

Evacuarea apelor pluviale si a celor rezultate din sistemul de drenare se va face prin canale colectoare la canalizarea pluviala existenta.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului propus se va face din reteaua publica. In incinta, se propune amplasarea unui bloc de masura si protectie trifazat. Furnizorul energiei electrice va stabili în etapele superioare de proiectare soluţia definitivă pentru alimentarea cu energie electrică a imobilelor din zona studiata.

Telecomunicatii

In functie de necesitatile functionale ale beneficiarului, asigurarea telefoniei si instalatiilor speciale (cablu,internet etc) se vor face de firme specializate ce deservesc zona respectiva.

Alimentarea cu energie termica

Pentru incalzirea spatiilor rezultate si preparare apa calda menajera, se propun centrale termice pe gaze pentru fiecare apartament, cu racordare la reteaua de gaze existenta in zona.

Gospodaria comunala

Deseurile si resturile menajere se vor colecta selectiv in pubele tip, stocate pe o platforma special amenajata. Colectarea deseurilor se va face periodic, la termenele stabilite prin contractul ce se va incheia cu firme specializate.

3.7. Protectia mediului

Obiectivul propus nu afecteaza factorii de mediu si nu produce zgomote si vibratii pe teritoriile invecinate, deci nu se impun masuri suplimentare pentru protectia factorilor de mediu si asigurarea cu zone de protectie sanitara.

Nivelul de zgomot exterior se incadreaza in limitele impuse de normativele in vigoare. Materialele propuse pentru inchideri exterioare ale cladirilor asigura un confort acustic ce se incadreaza in prescriptiile normativelor in vigoare.

Obiectivul care se va amplasa in zona studiata nu implica masuri speciale pentru protectia mediului.

Pentru protectia calitatii apelor subterane si de suprafata, se propune o platforma gospodareasca pentru colectare deseuri menajere.

Pentru protectia calitatii aerului, instalatiile de incalzire propuse vor respecta normativele in vigoare.

Pentru protectia calitatii solului, platforma gospodareasca de depozitare temporara a deseurilor va fi izolata conform normelor in vigoare.

Pentru zona studiata, se vor lua urmatoarele masuri pentru asigurarea protectiei mediului si anume:

- neafectarea factorilor de mediu pe durata executarii lucrarilor de constructie;

- colectarea apelor uzate menajere si colectarea dirijata a apelor meteorice;
- depozitarea si evacuarea periodica a deseurilor de catre o firma specializata, conform contractului ce se va încheia;
- rezolvarea prin solutiile propuse a disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor tehnico-edilitare;
- se vor amenaja spatii verzi la nivelul solului pe minim 20% din suprafata zonei reglementate.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie, al retelelor edilitare si eliminarea deseurilor previn aparitia unor probleme de conservare si protejare a mediului.

3.8. Obiective de utilitate publica

In zona studiata exista obiective de utilitate publica, respectiv strazile si aleile carosabile din zona studiata (obiective de utilitate publica de interes local).

Obiectivele de utilitate publica propuse vor fi dotarile aferente retelelor tehnico - edilitare. Tipul de proprietate asupra terenurilor din zona nu va fi afectat de investitia propusa.

4. CONCLUZII

Terenul studiat, in suprafata de 626,00 mp, are categoria de folosinta teren curti - constructii, liber de constructii si arabil in intravilan si se afla in proprietatea **S.C."HISRA CONSTRUCTORA" S.R.L.**

Categoriile principale de interventie:

- reglementarea urbanistica a terenului cu suprafata de 626,00 mp, in vederea constituirii unei zone rezidentiale - locuinte colective cu regim mediu de inaltime Ds+P+3E, cu majorare C.U.T. maxim de la 1.50 la 1.80;
- crearea accesului carosabil în incintă si organizarea circulatiei in interiorul lotului studiat (circulatii carosabila si pietonala);
- echiparea cu retele tehnico-edilitare;
- realizarea platformei gospodaresti pentru colectare deseuri.

Functiunea propusa contribuie la dezvoltarea unitara a zonei studiate prin crearea unei zone rezidentiale compacte - locuire in imobile locuinte colective, functiunea propusa in zona reglementata fiind o continuitate a functiunilor existente.

Intocmit,
Arh.urb.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de regulament al Planului de Urbanism Zonal cu un nivel mai mare de detaliere decat Planul Urbanistic General. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local al Municipiului Pitesti.

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare si exploatare a constructiilor amplasate in cadrul zonei studiate.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii lucrarilor.

1.2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism al prezentei documentatii sta Hotararea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata.

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza in conformitate cu ORDINUL 176/N/2000 pentru aprobarea Metodolgiei privind Ghidul pentru Intocmirea Planului Urbanistic Zonal si cu Legea 350/2001 (cu completarile si modificarile ulterioare) privind amenajarea teritoriului si urbanismul si cu ORDINUL 233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, dar si a celorlalte acte normative specifice sau complementare domeniului printre care se mentioneaza:

- Constitutia Romaniei;
- Codul civil;
- Legea nr. 18/1991 si nr.1/2000 a fondului funciar (republicata);
- Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 33/1994 privind expropierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, republicata;
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului;
- H.G. nr. 1 076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;
- O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de Igiena si Sanatate Publica privind Mediul de Viata al Populatiei.

1.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

• Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate in zona de interventie (teren cu

suprafata de 626,00 mp, aflat in proprietatea S.C. "HISRA CONSTRUCTORA" S.R.L., pentru constituirea unei zone rezidentiale cu locuinte colective cu regim mediu de inaltime Ds+P+3E si majorare C.U.T. maxim de la 1.50 la 1.80.

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile Regulamentului Local de Urbanism este format din:

- Intravilanul localitatii, in limitele teritoriului unitatii administrative a municipiului Pitesti, teren delimitat la Nord – domeniu public (C.F. 89570 si C.F. 89740), la Sud – terenuri proprietate particulara cu C.F. 98302, C.F. 98303, C.F. 98305 si domeniu public (C.F. 89740), la Est – domeniu public (C.F. 89740) si la Vest – domeniu public (C.F. 89660 si C.F. 89570).
- Prezentul R.L.U. se refera la interventie pe baza de regulament pentru implementarea functiunii de zona rezidentiale cu locuinte colective cu regim mediu de inaltime Ds+P+3E – **LM** pe o suprafata de teren de 626,00 mp, situata in intravilanul municipiului Pitesti, b-dul Libertatii, nr. 18B.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2. 1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

- Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, respectarea prevederilor prezentului R.L.U.
- Zona studiata in PUZ nu este expusa la riscuri naturale majore (inundatii, alunecari de teren, eroziuni, scurgeri de torenti, terenuri mlastinoase).
- Zona studiata in PUZ nu este localizata in zona protejata; prin urmare interventia propusa nu afecteaza patrimoniul natural si construit.

2.2. Reguli cu privire siguranta constructiilor si apararea interesului public

- In proiectarea si executia constructiilor viitoare se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 republicate si ale Normativului P100/1992.

Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

- Sunt interzise activitatile productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- In zona invecinata terenului studiat in P.U.Z. nu sunt cladiri cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice, respectiv statii de distributie a carburantilor la autovehicule sau sisteme de alimentare cu GPL la autovehicule.

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime P.O.T. si C.U.T.

Amplasarea fata de aliniament

- In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat.
- Terenul studiat nu are acces direct dintr-o artera principala; acccesul la teren se realizeaza din alee carosabila cu C.F. 89660 (limita vestica de proprietate) si din parcare cu C.F. 89740 (limita estica de proprietate).
- Prin urmare, imobilul propus nu se poate alinia la o strada principala; imobilul propus se amplasa paralel cu blocul D6bis.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

• Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:
- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform prezentului RLU;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu: a fost eliberat avizul unitatii teritoriale de pompieri.

• Fata de limita nordica (limita de proprietate cu domeniu public (C.F. 89570 si C.F. 89740), cladirile cu functiuni rezidentiale – locuinte colective cu regim mediu de inaltime se pot amplasa la o distanta minima de 3.25 m.

• Fata de limita sudica (limita de proprietate cu terenuri proprietate particulara cu C.F. 98302, C.F. 98303, C.F. 98305 si domeniu public (C.F. 89740), cladirile cu functiuni rezidentiale – locuinte colective cu regim mediu de inaltime se pot amplasa la o distanta minima de 5.00 m.

• Fata de limita estica (limita de proprietate cu domeniu public (C.F. 89740), cladirile cu functiuni rezidentiale – locuinte colective cu regim mediu de inaltime se pot amplasa la o distanta minima de 2.00 m.

• Fata de limita vestica (limita de proprietate cu domeniu public (C.F. 89660 si C.F. 89570), cladirile cu functiuni rezidentiale – locuinte colective cu regim mediu de inaltime se pot amplasa la o distanta minima de 0,80 m.

Retragerile se vor masura de la conturul exterior in plan al constructiei in care se includ daca exista logiile si balcoanele.

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

• P.O.T. maxim = 38,50 % - exprima limita maxima de suprafata permisa a fi ocupata de constructii.

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

• C.U.T maxim = 1.80; coeficientul de ocupare al terenului reprezinta raportul dintre aria desfasurata si suprafata terenului studiat.

• H. maxim de la cota terenului sistematizat = 15.50 m.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

• Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m. latime dintr-o circulatie publica în mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile învecinate; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor; când latimea accesului este mai mica de 3,50 m., este obligatorie obtinerea avizului **I.S.U.**

• Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Prin autorizatia speciala de construire se intelege actul emis de administratia drumului public prin care se recunoaste indeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public sa poata fi autorizat, executat si utilizat ca atare.

• Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reteaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare, amplasare si autorizare a acestora.

• Se va urmari asigurarea acceselor carosabile direct intre parcela si drumul in conditiile specifice de amplasament, cu respectarea relatiilor si a gabaritelor functionale.

• Sunt asigurate cai de interventie in cazul unor situatii de urgenta prin cele doua cai de acces (parcare domeniu public cu C.F. 89740 – limita estica de proprietate si alee acces – domeniu public cu C.F. 89660 – limita vestica de proprietate).

• Este asigurat accesul autospecialelor de interventie la numarul de fatade prevazut in Normativul de siguranta la foc a constructiilor (P 118 – 99).

• Circulatia auto in zona studiata este asigurata de bulevardul Libertatii si de aleile carosabile, care sunt asfaltate si prezinta profile corespunzatoare functiunilor propuse.

• Accesul la teren se realizeaza atat de pe limita estica de proprietate din parcare – domeniu public cu C.F. 89740), cat si de pe limita vestica de proprietate din alee acces – domeniu public cu C.F. 89660.

• Pentru asigurarea accesului auto pe proprietate, din parcare – domeniu public cu C.F. 89740 (limita estica de proprietate), se va realiza un racord simplu (platforma betonata) cu lăţimea l=3.50 m; din alee acces – domeniu public cu C.F. 89660 (limita vestica de proprietate), se va realiza un racord simplu (platforma betonata) cu latimea l=4,30 m.

• In interiorul lotului studiat, amenajarea drumurilor de incinta cu latime l=5,00 m, respectiv l=5,50 m solutioneaza accesul auto la constructia propusa si la locurile de parcare, amenajarea trotuarelor si a aleilor pietonale.

• Apele pluviale din incinta vor fi colectate si dirijate prin pante longitudinale si transversale către sistemul de canalizare propriu al beneficiarului si de acolo in canalizarea existenta in zona si nu afectează domeniul public.

• Pentru zona studiata, conform Avizului de Oportunitate obtinut, s-a intocmit studiu de trafic. Conform studiului de trafic intocmit, se constata ca noua investiţie, în momentul actual şi în condiţiile unei dezvoltări urbanistice conforme Planului de Mobilitate Urbană Durabilă, nu va conduce la o creştere sensibi lă a volumului de trafic şi, ca urmare, nu va determina înrăutăţirea nivelului de serviciu al reţelei rutiere din zonă.

• De asemenea, parcarea pentru locatari oferă o capacitate suficientă şi nu sunt necesare amenajări rutiere suplimentare pentru noua investiţie.

• *În concluzie, pentru o perspectivă pe termen mediu şi pe termen lung, conformă cu Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al municipiului Piteşti, darea în funcţiune a noii clădiri de locuinţe în municipiul Piteşti,* B-dul Libertăţii, nr. 18B, ***NU*** *va afecta nivelul de serviciu al reţelei rutiere din proximitate şi* ***NU*** *va conduce la o creştere a cererii de locuri de parcare în zonă.*

Stationarea autovehiculelor

• Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelelor, deci inafara circulatiilor publice.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Asigurarea echiparii edilitare

• Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale, ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.

• Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

• Constrangerile legate de disfunctionalitatile echiparii tehnico-edilitare sau lipsa acestora, precum si asigurarea echiparii edilitare, se prezinta in plansa de echipare edilitara a PUZ.

• Toate constructiile vor fi racordate la retelele tehnico – edilitare publice:

- alimentarea cu energie electrica se va face din reteaua de alimentare cu energie electrica a municipiului;
- alimentarea cu apa se va face din reteaua de alimentare existent in zona;
- evacuarea apelor uzate menajere se va face prin racordare la reteaua de canalizare existenta in zona;
- alimentarea cu energie termica se va face cu o centrala térmica pe gaze, cu racordare la reteaua existenta in zona.

• Toate investitiile pentru asigurarea racordarii la retelele de utilitati se va face pe cheltuiala investitorului, conform prevederilor legale in vigoare.

• Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public, se pune accent deosebit pe problema imbunatatirii serviciului de salubrizare.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona si subzona prin pubele moderne cu roti.

Solutionarea problemelor legate de salubrizare se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in domeniile urbanistice.

Se interzic depozitarile intamplatoare ale gunoiului in zonele verzi plantate, protejate. In caz contrar se vor lua masuri necesare, faptele in cauza fiind sanctionate, conform legilor in vigoare.

Deasemenea, activitatile de salubrizare vor fi astfel organizate incat sa nu creeze probleme de sanatate, sa polueze mediul sau sa degradeze igiena vietii.

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

• Toate constructiile vor fi racordate la retelele tehnico – edilitare publice:

- alimentarea cu energie electrica se va face din reteaua de alimentare cu energie electrica a municipiului;
- alimentarea cu apa se va face din reteaua de alimentare existent in zona;
- apa este utilizata in scop menajer (igienico – sanitar), iar investitia propusa nu necesita consum de ape tehnologice;
- evacuarea apelor uzate menajere se va face prin racordare la reteaua de canalizare existenta in zona;
- alimentarea cu energie termica se va face cu o centrala térmica pe gaze, cu racordare la reteaua existenta in zona.

Realizarea de retele edilitare

• Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate.

• Lucrarile de racordare si de bransare la reteaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Parcelarea

• Terenul studiat nu se va parcela.

Inaltimea constructiilor

• Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinatate si a caracterului zonei.

• In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt:

- imobilul de locuinte colective D5 cu regim de inaltime P+4E, fata de care edificabilul propus va pastra o distanta minima de 8.40 m;
- imobilul de locuinte colective cu regim de inaltime P+3E+M, fata de care edificabilul propus va pastra o distanta minima de 13.36 m;
- imobilul de locuinte colective D6bis cu regim de inaltime P+4E+M, fata de care edificabilul propus va pastra o distanta minima de 12,08 m.

• Inaltimea maxima propusa este de13.50 m la cota terenului sistematizat si regimul de inaltime maxim propus = Ds+P+3E).

Aspectul exterior al constructiilor

• Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

• Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Spatii verzi si plantate

• Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate conform prezentului regulament.

• Pe suprafata de teren studiata, sunt prevazute spatii verzi pe 25.48% (spatii verzi amenajate la sol).

Imprejmuiri

• Terenul studiat nu se va imprejmui.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

3.1. Unitati si subunitati functionale

• Functiunea propusa pentru suprafata reglementata este zona rezidentiala – locuinte colective cu regim mediu de inaltime **LM(b)**.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

ZONA SERVICII – LM

UTILIZARI PERMISE:

- constructii cu functiunea rezidentiala (locuinte colective cu regim mediu de inaltime);
- circulatii carosabile ca lucrari aferente, rampe de acces ;
- retele tehnico – edilitare;

- gospodarie comunala aferenta functionarii investitiei propuse;
- spatii verzi si aliniamente de protectie.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

- constructii si extinderi care se pot alipi constructiilor principale, cu respectarea incadrarii in edificabilul maxim si respectarea indicatorilor urbanistici aprobati.

UTILIZARI INTERZISE:

- locuinte individuale;
- activitati productive poluante cu risc tehnologic;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- ferme pentru cresterea animalelor;
- depozitare en – gros;
- statii betoane;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitari de materiale reciclabile;
- statii de intretinere auto;
- spalatorii chimice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenjarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

Pentru zona studiata se propun functiuni rezidentiale – locuinte colective cu regim mediu de inaltime, cu posibilitatea orientarii fatadelor longitudinale pe directiile NE – SV.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

Terenul studiat nu are acces direct dintr-o artera principala; acccesul la teren se realizeaza din alee carosabila cu C.F. 89660 (limita vestica de proprietate) si din parcare cu C.F. 89740 (limita estica de proprietate).

Prin urmare, imobilul propus nu se poate alinia la o strada principala; imobilul propus se amplasa paralel cu blocul D6bis.

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

Cladirile se vor amplasa conform plansei U3 – Reglementari urbanistice – zonificare functionala, respectand edificabilul propus, respectiv:

- fata de limita nordica – (domeniu public (C.F. 89570 si C.F. 89740) – minim 3.25 m;
- fata de limita sudica – (terenuri proprietate particulara cu C.F. 98302, C.F. 98303, C.F. 98305 si domeniu public (C.F. 89740) – minim 5.00 m;
- fata de limita estica (domeniu public (C.F. 89740) – minim 2,00 m;
- fata de limita vestica (domeniu public (C.F. 89660 si C.F. 89570) – minim 0,80 m;

ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE:

Circulatia auto in zona studiata este asigurata de bulevardul Libertatii si de aleile carosabile, care sunt asfaltate si prezinta profile corespunzatoare functiunilor propuse.

Accesul la teren se realizeaza atat de pe limita estica a proprietatii, din parcare – domeniu public cu C.F. 89740), cat si de pe limita vestica de proprietate din alee acces – domeniu public cu C.F. 89660.

Pentru asigurarea accesului auto pe proprietate, din parcare – domeniu public cu C.F. 89740 (limita estica de proprietate), se va realiza un racord cu rampa auto catre demisolul propus cu lățimea l=4.00 m; din alee acces – domeniu public cu C.F. 89660 (limita vestica de proprietate), se va realiza un racord simplu (platforma betonata) cu latimea l=3,50 m.

Se vor amenaja locuri de parcare atat in demisolul propus cat pe platforme betonate la nivelul solului. Rampa de acces la demisol si treptele necesare sistematizarii verticale vor putea fi executate si in afara edificabilului propus.

Pentru zona studiata, conform Avizului de Oportunitate obtinut, s-a intocmit studiu de trafic. Conform studiului de trafic intocmit, se constata ca noua investiție, în momentul actual și în condițiile unei dezvoltări urbanistice conforme Planului de Mobilitate Urbană Durabilă, nu va conduce la o creștere sensibilă a volumului de trafic și, ca urmare, nu va determina înrăutățirea nivelului de serviciu al rețelei rutiere din zonă.

De asemenea, parcarea pentru locatari oferă o capacitate suficientă și nu sunt necesare amenajări rutiere suplimentare pentru noua investiție.

În concluzie, pentru o perspectivă pe termen mediu și pe termen lung, conformă cu Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al municipiului Pitești, darea în funcțiune a noii clădiri de locuințe în municipiul Pitești, B-dul Libertății, nr. 18B, ***NU*** *va afecta nivelul de serviciu al rețelei rutiere din proximitate și* ***NU*** *va conduce la o creștere a cererii de locuri de parcare în zonă.*

ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE:

Toate constructiile vor fi racordate la retelele tehnico – edilitare publice:

- alimentarea cu energie electrica se va face din reteaua de alimentare cu energie electrica a municipiului;
- alimentarea cu apa se va face din reteaua de alimentare existenta in zona;
- apa este utilizata in scop menajer (igienico – sanitar), iar investitia propusa nu necesita consum de ape tehnologice;
- evacuarea apelor uzate menajere se va face prin racordare la reteaua de canalizare existenta in zona;
- incalzirea se va face cu entrale térmice pe gaze racordate la reteaua existenta in zona.

Toate investitiile pentru asigurarea racordarii la retelele de utilitati se va face pe cheltuiala investitorului, conform prevederilor legale in vigoare.

PARCELAREA:

Terenul studiat nu se va parcela cu exceptia dezmemgrarilor locurilor de parcare.

INALTIMEA CONSTRUCTIILOR:

- regimul de inaltime va fi $Ds+P+3^{E}$

H. maxim de la cota terenului sistematizat = 13,50 m.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Se vor folosi material durabile care, prin tehnologia de fabricare si construire, nu afecteaza sanatatea populatiei si mediul inconjurator.

Se vor utiliza culori specific.

Volumetria de exterior va fi echilibrata.

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI:

P.O.T. maxim admis = 38,50 %,

C.U.T. maxim admis = 1,80.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI:

PARCAJE:

Se vor amenaja 4 locuri de parcare pe platforme betonate si 8 locuri de parcare in demisolul propus

Parcarea si stationarea autovehiculelor se va face in interiorul parcelei, inafara circulatiilor publice, pe locurile asigurate.

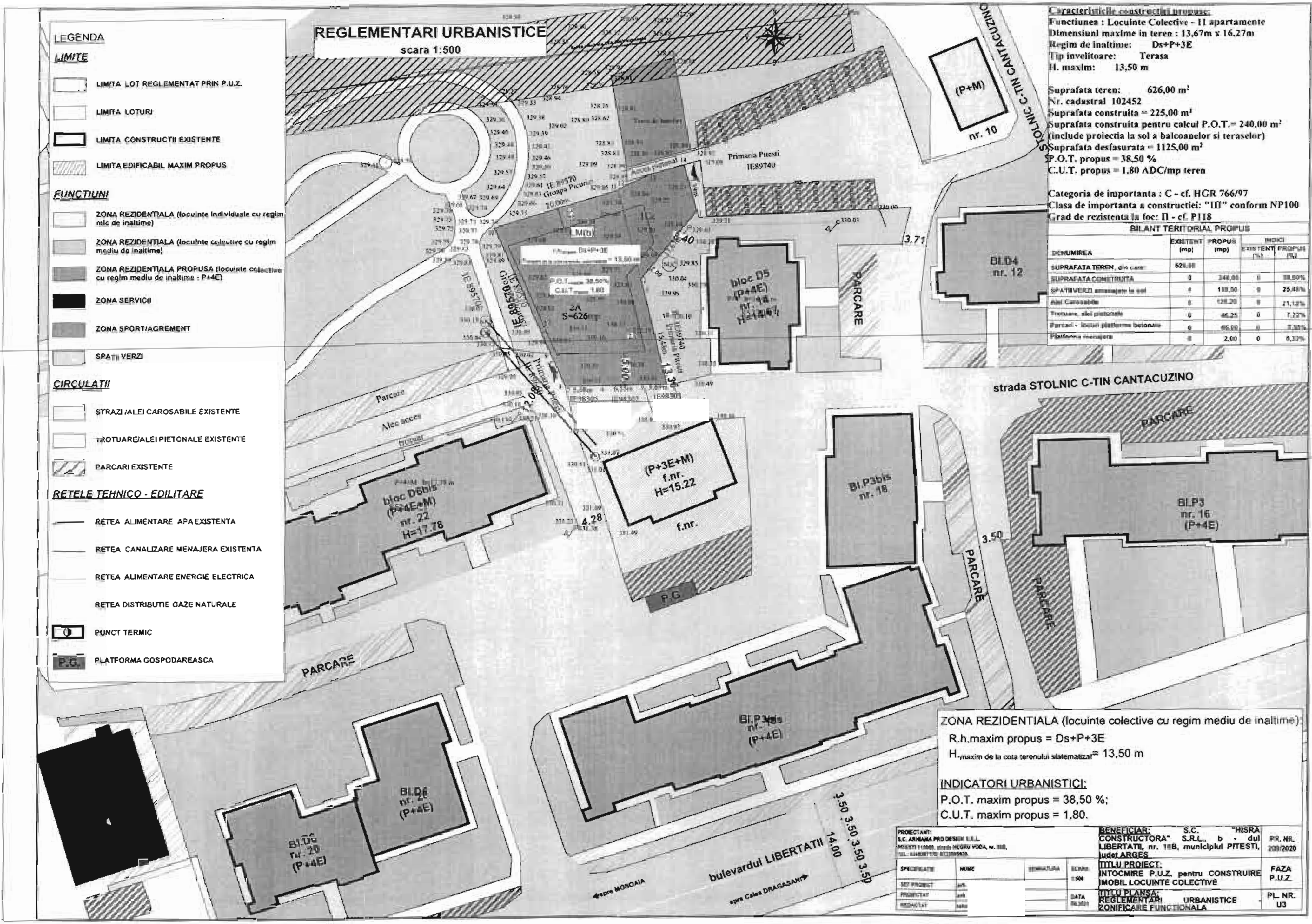
SPATII VERZI:

Pe lotul studiat, sunt prevazute spatii verzi pe 25.48% din suprafata.

IMPREJMUIRI:

Terenul studiat nu se va imprejmui.

Intocmit
Arh.



Caracteristicile constructiei propuse:
Functiunea : Locuinte Colective - 11 apartamente
Dimensiuni maxime in teren : 13,67m x 16,27m
Regim de inaltime: Ds+P+3E
Tip invelitoare: Terasa
H. maxim: 13,50 m

Suprafata teren: 626,00 m²
Nr. cadastral 102452
Suprafata construita = 225,00 m²
Suprafata construita pentru calcul P.O.T.= 240,00 m²
(include proiectia la sol a balcoanelor si teraselor)
Suprafata desfasurata = 1125,00 m²
P.O.T. propus = 38,50 %
C.U.T. propus = 1,80 ADC/mp teren

Categoria de importanta : C - cf. HGR 766/97
Clasa de importanta a constructiei: "III" conform NP100
Grad de rezistenta la foc: II - cf. P118

BILANT TERITORIAL PROPUS

DENUMIREA	EXISTENT (mp)	PROPUS (mp)	INDICI EXISTENT (%)	INDICI PROPUS (%)
SUPRAFATA TEREN, din care:	626,00			
SUPRAFATA CONSTRUITA	0	[illegible]	0	38,50%
SPATII VERZI amenajate la sol	0	[illegible]	0	25,48%
Alei Carosabile	0	[illegible]	0	21,12%
Trotuare, alei pietonale	0	45,25	0	7,22%
Parcari - locuri platforme betonale	0	46,00	0	7,35%
Platforma menajera	0	2,00	0	0,33%

ZONA REZIDENTIALA (locuinte colective cu regim mediu de inaltime)
R.h.maxim propus = Ds+P+3E
$H_{\text{maxim de la cota terenului sistematizat}}$ = 13,50 m

INDICATORI URBANISTICI:
P.O.T. maxim propus = 38,50 %;
C.U.T. maxim propus = 1,80.

PROIECTANT: S.C. ARMANA PRO DESIGN S.R.L.				BENEFICIAR: S.C. "HISRA CONSTRUCTORA" S.R.L., b-dul LIBERTATII, nr. 18B, municipiul PITESTI, judet ARGES	PR. NR. 209/2020
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:500	TITLU PROIECT: INTOCMIRE P.U.Z. pentru CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	arh.				
PROIECTAT	arh.		DATA	TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA	PL. NR. U3
REDACTAT	tehn.				