

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre inițiat cu privire la documentația
**Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent planului pentru
introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției
„Construire hală producție” pe terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, punct
„Autostradă”, DN 65B**

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 calitate de primar al municipiului Pitești, inițiez proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Construire hală producție” pe terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, punct „Autostradă”, DN 65B.

Proiectul de hotărâre a fost inițiat ca urmare a cererii adresate de societatea DAS AUTO LKW S.R.L. cu sediul în Pitești, str. Lucian Blaga, nr. 3A, bl. CS6, sc. A, ap. 25, județul Argeș, însoțită de proiectul nr. 220118/noiembrie 2021-iunie 2023 elaborat de către S.C. NEW CONSULTING DESIGN S.R.L., arh. _____ cu drept de semnătură R.U.R. pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Construire hală producție” pe terenul în suprafață de 6.330 m.p., identificat cadastral sub nr. 82044, situat în extravilanul municipiului Pitești, punct „Autostradă”, DN 65B, cerere înregistrată la primăria municipiului Pitești sub nr. 70002/29.11.2023 prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia

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

Prezentul P.U.Z. s-a elaborat pentru a rezolva problema dezvoltării din punct de vedere urbanistic a zonei situate în extravilanul municipiului Pitești și pentru a stabili amplasarea viitoarelor construcții și amenajări, relația cu zona existentă, organizarea circulației carosabile și pietonale și asigurarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone funcționale ale municipiului.

Obiectivul prezentei documentații este introducerea în intravilan a întregii suprafețe de teren care a generat planul urbanistic zonal și reglementarea urbanistică a acesteia în vederea creării unei zone pentru industrie nepoluantă, depozitare, servicii și instituții.

Funcțiunea propusă spre dezvoltare pentru zona studiată și reglementată este **M (ID+IS) – Zonă mixtă pentru industrie, depozitare, instituții și servicii** și reprezintă o continuare a funcțiunilor existente de-a lungul drumului național DN 65B.

Prin funcțiunea propusă, nu sunt consecințe negative asupra zonei studiate, din contră, se întregeste și îmbunătățește fondul construit existent, ducând la o calitate crescută a vieții cetățenilor din zonă și la crearea de noi locuri de muncă. Prin configurarea și funcțiunile propuse, soluția creează legături cu vecinătățile, stimulând dezvoltarea zonei cu funcțiuni similare și, în același timp, se realizează o dezvoltare urbanistică integrată, omogenă și controlată, nefiind în incompatibilitate cu zona adiacentă ei, din contră, complementară.

Planul urbanistic menționat a fost prezentat în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 20.03.2024 și avizat favorabil prin întocmirea avizului C.T.A.T.U. nr. 02, înregistrat sub nr. 20587/10.04.2024, fundamentând tehnic emiterea avizului arhitectului – șef nr. 02, înregistrat sub nr. 22412/18.04.2024 .

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. 57327 din 21.10.2022 și că soluția propusă se integrează perfect în zona studiată, neintrând în conflict din punct de vedere funcțional și fără afectarea fondului construit existent și a zonelor funcționale din proximitate, supun spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Pitești proiectul de hotărâre cu privire la documentația elaborată Planul Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent planului pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Construire hală producție” pe terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, punct „Autostradă”, DN 65B, județul Argeș.

**PRIMAR,
CRISTIAN GENTEA**

H O T Ă R Ă R E

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia pentru introducerea în intravilan și
reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Construire hală producție” pe terenul
situat în extravilanul municipiului Pitești, punct „Autostradă”, DN 65B**

Consiliul Local al Municipiului Pitești, întrunit în ședința ordinară;

Având în vedere :

- Referatul de aprobare pentru proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Pitești;
- Raportul de informare și consultare a publicului nr. 57327/21.10.2022;
- Avizul C.T.A.T.U. nr. 02 raportat la ședința comisiei din data 20.03.2024, înregistrat sub nr. 20587/10.04.2024;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 02 înregistrat sub nr. 22412/18.04.2024;
- Raportul Direcției Arhitect Șef nr. 22415 din 18.04.2024;
- Anunțul nr. referitor la punerea în consultare publică a proiectului de hotărâre;

Văzând prevederile art. 136 alin. (3), lit. a) și alin. (8) lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (7) și art. 57-61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale 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,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1. (1) Aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia pentru introducerea în intravilan a suprafeței de 6.330 m.p. și reglementarea urbanistică în vederea realizării investiției „Construire hală producție” pe terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, punct „Autostradă”, DN 65B, deținut de societatea S.C. DAS AUTO LKW S.R.L, în suprafață de 6.330 m.p., înscris în cartea funciară numărul 82044 Pitești, cu numărul cadastral 82044, cu următoarele reglementări urbanistice: *P.O.T. maxim = 35 %; C.U.T. maxim = 1,10 Adc/m² teren; Regim de înălțime maxim: P+2E; H max. = 12,00 m; H maxim 10,00 m la cornișă (streașină, baza atic); Spații verzi în procent de 20 % din suprafața terenului; 30 de locuri de parcare, potrivit anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

(2) Se însușește raportul nr. 57327/21.10.2022 întocmit ca urmare a îndeplinirii procesului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea

realizării investiției „Construire hală producție” pe terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, punct „Autostradă”, DN 65B, 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.

(4) Terenul introdus în intravilan este situat în zona D, Hotărârea Consiliului Local nr. 265/2002 privind încadrarea terenurilor situate în intravilanul și extravilanul Municipiului Pitești, pe zone și categorii de folosință completându-se în mod corespunzător.

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

Art. 2. Arhitectul Șef, Serviciul Urbanism și Autorizații de Construire și Compartimentul Dezvoltare Urbană vor duce la îndeplinire dispozițiile prezentei hotărâri, care va fi comunicată acestora, precum și inițiatorului planului urbanistic, S.C. DAS AUTO LKW S.R.L. cu sediul în Pitești, str. Lucian Blaga, nr. 3A, bl. CS6, sc. A, ap. 25, județul Argeș, de către Secretarul General al municipiului Pitești.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

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

Pitești,

Nr. / 2024

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

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

Nr. 20587 din 10.04.2024

Ca urmare a cererii adresate de societatea DAS AUTO LKW S.R.L. cu sediul în Pitești, str. Lucian Blaga, nr. 3A, bl. CS6, sc. A, ap. 25, județul Argeș, însoțită de proiectul nr. 220118/noiembrie 2021-iunie 2023 elaborat de către S.C. NEW CONSULTING DESIGN S.R.L., arh.

cu drept de semnătură R.U.R. pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Construire hală producție” pe terenul în suprafață de 6.330 m.p., identificat cadastral sub nr. 82044, situat în extravilanul municipiului Pitești, punct „Autostradă”, DN 65B, cerere înregistrată la primăria municipiului Pitești sub nr. 70002/29.11.2023 prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia;

În conformitate cu Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, au fost parcurse toate etapele procesului de informare și consultare a publicului, în urma căruia s-a întocmit Raportul Informării și Consultării nr. 57327/21.10.2022;

Având în vedere Procesul - Verbal nr. 15586/20.03.2024 întocmit în urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 20.03.2024 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. 02
raportat la ședința comisiei din data de 20.03.2024
pentru PLANUL URBANISTIC ZONAL elaborat

pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Construire hală producție”

generat de imobilul înscris în cartea funciară numărul 82044 Pitești, cu numărul cadastral 82044, în suprafață de 6.330 m.p., situat în extravilanul municipiului Pitești, punct „Autostradă”, DN 65B, județul Argeș, proprietatea societății S.C. DAS AUTO LKW S.R.L. conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2146 /01.09.2021 de S.P.N. Stan & Asociații, notar public Ana Stan și extrasului de carte funciară pentru informare nr. 41289/29.06.2023 pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 361 din 01.04.2022.

INIȚIATOR

S.C. DAS AUTO LKW S.R.L. cu sediul în Pitești, str. Lucian Blaga, nr. 3A, bl. CS6, sc. A, ap. 25, județul Argeș;

ELABORATOR

Proiectant general - S.C. NEW CONSULTING DESIGN S.R.L.;

Proiectant urbanism - Birou Individual de Arhitectură

VG1, sc. B, ap.15;

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

str. Sf. Vineri, Bl.

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

Potrivit P.U.G. al municipiului Pitești aprobat cu H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010, terenul ce urmează a fi reglementat se află în extravilanul municipiului Pitești.

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

Suprafața propusă pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică este aceeași cu suprafața care a generat Planul Urbanistic Zonal.

Planul Urbanistic Zonal reglementează suprafața de teren de 6330 m² compusă dintr-un lot având categoria de folosință curți construcții, situată în extravilanul municipiului Pitești în zona de sud.

Obiectivul prezentei documentații P.U.Z. este introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 6330 m² în vederea construirii unei hale de producție.

Funcțiunea propusă spre dezvoltare pentru zona studiată este **M (ID+IS) – Zonă mixtă pentru industrie, depozitare, instituții și servicii.**

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Regim de construire: discontinuu;

P.O.T. maxim propus = 35 %;

C.U.T. maxim propus = 1,10;

Regim maxim de înălțime P +2E;

H max. = 12,00 m; H maxim 10,00 m la cornișă (streașină, baza atic) ;

Retragerea minimă față de aliniament (Nord) – minim 44,70 m; minim 50,00 m față de marginea părții carosabile a D.N. 65B, respectiv minim 57,00 m față de axul DN 65B, din care se realizează accesul, conform avizului nr. 15/122163/58 din 28.04.2023 emis de C.N.A.I.R. S.A.;

Retragerile minime față de limitele laterale – minim 5,00 m față de limita de proprietate din partea de est și vest.

Retragerea minimă față de limita posterioară (sud) – minim 9,60 m față de limita de proprietate, cu respectarea zonei de protecție generată de LEA 20kv (12,00 m de-o parte și de alta).

Circulații și căi de acces:

Accesul carosabil și pietonal se va realiza din drumul național DN 65B situat pe latura de nord a terenului studiat. Accesul și circulațiile auto pe teren vor fi realizate conform normelor, pentru a permite accesul autospecialelor de pompieri.

Locuri de parcare:

Parcajele necesare funcționării obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul parcelei fără a ocupa partea carosabilă și vor fi dimensionate și organizate, conform legislației, cu asigurarea necesarului de locuri conform funcțiunii propuse. Se interzice utilizarea domeniului public pentru parcare.

Se propun 30 locuri de parcare din care unul pentru persoane cu dizabilități și trei pentru vehicule de capacitate mare.

Pentru funcțiunea propusă pentru zona studiată și reglementată sunt prevăzute spații verzi pe o suprafața de 1266,00 m.p., asigurându-se procentul minim obligatoriu de 20% din suprafața parcelei.

Echipare tehnico - edilitară:

Clădirea va fi racordată la utilitățile tehnico-edilitare existente în zonă, necesare funcționării în condiții optime a funcțiunii propuse.

Alimentarea cu apă se realizează din rețeaua municipală PE110 extinsă pe drumul neclasificat situat pe latura sudică a terenului, printr-un branșament (conform Autorizației de construire nr. 429/15.07.2022 și Procesului -verbal nr. 59626/28.08.2022). Evacuarea apelor uzate menajere și pluviale se va realiza într-un bazin vidanjabil, conform H.G. nr. 714/26.05.2022 și Legii nr. 241/2006, republicată.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza printr-un branșament la rețeaua electrică din zonă.

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin branșarea la rețeaua de gaze naturale existentă de-a lungul drumului național DN 65B, situată în partea de nord.

Alimentarea cu energie termică se va realiza prin intermediul unei centrale termice care funcționează cu gaze naturale sau energie electrică.

Orice investiție privind asigurarea racordării la rețelele de utilități se va face pe cheltuiala investitorului, conform prevederilor legale în vigoare. Echiparea edilitara este detaliată în planșa U4 – Reglementări echipare tehnico - edilitară.

Imobilul propus va dispune de platformă sau de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 20.03.2024 se avizează **favorabil** Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia elaborat pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Construire hală producție” pe terenul în suprafață de 6.330 m.p., identificat cadastral sub nr. 82044, situat în extravilanul municipiului Pitești, punct „Autostradă”, DN 65B.

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. 361 din 01.04.2022, emis de primăria municipiului Pitești.

**PREȘEDINTE C.T.A.T.U.
PRIMAR,
CRISTIAN GENȚEA**

Red. C. Ciungu
21
|



Ca urmare a cererii adresate de societatea DAS AUTO LKW S.R.L. cu sediul în Pitești, str. Lucian Blaga, nr. 3A, bl. CS6, sc. A, ap. 25, județul Argeș, însoțită de proiectul nr. 220118/noiembrie 2021-iunie 2023 elaborat de către S.C. NEW CONSULTING DESIGN S.R.L., arh.

cu drept de semnătură R.U.R. pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Construire hală producție” pe terenul în suprafață de 6.330 m.p., identificat cadastral sub nr. 82044, situat în extravilanul municipiului Pitești, punct „Autostradă”, DN 65B, cerere înregistrată la primăria municipiului Pitești sub nr. 70002/29.11.2023 prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia;

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. 02 din 18.04.2024**

pentru **PLANUL URBANISTIC ZONAL** elaborat pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Construire hală producție”;

generat de imobilul înscris în cartea funciară numărul 82044 Pitești, cu numărul cadastral 82044, în suprafață de 6.330 m.p., situat în extravilanul municipiului Pitești, punct „Autostradă”, DN 65B, județul Argeș, proprietatea societății S.C. DAS AUTO LKW S.R.L., conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2146 /01.09.2021 de S.P.N. , notar public

și extrasului de carte funciară pentru informare nr. 41289/29.06.2023 pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 361 din 01.04.2022.

INIȚIATOR

S.C. DAS AUTO LKW S.R.L. cu sediul în Pitești, str. Lucian Blaga, nr. 3A, bl. CS6, sc. A, ap. 25, județul Argeș;

ELABORATOR

Proiectant general - S.C. NEW CONSULTING DESIGN S.R.L. ;
Proiectant urbanism - Birou Individual de Arhitectură

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Gabriela Eugenia Assenza;

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

Suprafața totală a teritoriului studiat și reglementat prin P.U.Z este de 6.330,00 m², reprezentând suprafața terenului cu numărul cadastral 82044 care a generat planul urbanistic, situat în extravilanul municipiului Pitești, la care se adaugă suprafețele terenurilor adiacente/invecinate terenului studiat.

Suprafața propusă pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică este aceeași cu suprafața care a generat P.U.Z.-ul și este în suprafață de 6.330,00 m².

Imobilul reglementat are categoria de folosință de teren curți construcții, situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B, Punct „Autostradă”, județul Argeș, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 41289/29.06.2023 emis de O.C.P.I. Argeș.

Teritoriul care urmează a fi reglementat este delimitat astfel: la nord de drumul național DN 65B, din care se propune accesul, la sud de drumul neclasificat, la est de terenul proprietate privată, cu nr. cad. 101236 și la vest de terenul proprietate privată, cu nr. cad. 81033.

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

Potrivit P.U.G. al municipiului Pitești aprobat cu H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010, terenul ce urmează a fi reglementat se află în extravilanul municipiului Pitești.

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

Suprafața propusă pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică este aceeași cu suprafața care a generat Planul Urbanistic Zonal.

Planul Urbanistic Zonal reglementează suprafața de teren de 6330 m² compusă dintr-un lot având categoria de folosință curți construcții, situată în extravilanul municipiului Pitești în zona de sud.

Obiectivul prezentei documentații P.U.Z. este introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 6330 m² în vederea construirii unei hale de producție.

Funcțiunea propusă spre dezvoltare pentru zona studiată este **M (ID+IS) – Zonă mixtă pentru industrie, depozitare, instituții și servicii.**

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Regim de construire: discontinuu;

P.O.T. maxim propus = 35 %;

C.U.T. maxim propus = 1,10;

Regim maxim de înălțime P +2E;

H max. = 12,00 m; H maxim 10,00 m la cornișă (streașină, baza atic) ;

Retragerea minimă față de aliniament (Nord) – minim 44,70 m; minim 50,00 m față de marginea părții carosabile a D.N. 65B, respectiv minim 57,00 m față de axul DN 65B, din care se realizează accesul, conform avizului nr. 15/122163/58 din 28.04.2023 emis de C.N.A.I.R. S.A.;

Retragerile minime față de limitele laterale – minim 5,00 m față de limita de proprietate din partea de est și vest.

Retragerea minimă față de limita posterioară (sud) – minim 9,60 m față de limita de proprietate, cu respectarea zonei de protecție generată de LEA 20kv (12,00 m de-o parte și de alta).

Circulații și căi de acces:

Accesul carosabil și pietonal se va realiza din drumul național DN 65B situat pe latura de nord a terenului studiat. Accesul și circulațiile auto pe teren vor fi realizate conform normelor, pentru a permite accesul autospecialelor de pompieri.

Locuri de parcare:

Parcajele necesare funcționării obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul parcelei fără a ocupa partea carosabilă și vor fi dimensionate și organizate, conform legislației, cu asigurarea necesarului de locuri conform funcțiunii propuse. Se interzice utilizarea domeniului public pentru parcare.

Se propun 30 locuri de parcare din care unul pentru persoane cu dizabilități și trei pentru vehicule de capacitate mare.

Pentru funcțiunea propusă pentru zona studiată și reglementată sunt prevăzute spații verzi pe o suprafață de 1266,00 m.p., asigurându-se procentul minim obligatoriu de 20% din suprafața parcelei.

Echipare tehnico - edilitară:

Clădirea va fi racordată la utilitățile tehnico-edilitare existente în zonă, necesare funcționării în condiții optime a funcțiunii propuse.

Alimentarea cu apă se realizează din rețeaua municipală PE110 extinsă pe drumul neclasificat situat pe latura sudică a terenului, printr-un branșament (conform Autorizației de construire nr. 429/15.07.2022 și Procesului -verbal nr. 59626/28.08.2022). Evacuarea apelor uzate menajere și pluviale se va realiza într-un bazin vidanjabil, conform H.G. nr. 714/26.05.2022 și Legii nr. 241/2006, republicată.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza printr-un bransament la rețeaua electrică din zonă.
Alimentarea cu gaze naturale se va face prin bransarea la rețeaua de gaze naturale existentă de-a lungul drumului național DN 65B, situată în partea de nord.

Alimentarea cu energie termică se va realiza prin intermediul unei centrale termice care funcționează cu gaze naturale sau energie electrică.

Orice investiție privind asigurarea racordării la rețelele de utilități se va face pe cheltuiala investitorului, conform prevederilor legale în vigoare. Echiparea edilitara este detaliată în planșa U4 – Reglementări echipare tehnico - edilitară.

Imobilul propus va dispune de platformă sau de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 20.03.2024 se avizează **favorabil** Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia elaborat pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Construire hală producție” pe terenul în suprafață de 6.330 m.p., identificat cadastral sub nr. 82044, situat în extravilanul municipiului Pitești, punct „Autostradă”, DN 65B.

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. 57327/21.10.2022.

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. 361 din 01.04.2022 emis de Primăria Municipiului Pitești.

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

ARHITECT - ȘEF,
arh. Andrada Toader – Pasti - Dinu

Raport de specialitate
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism
afereent acestuia pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea
realizării investiției „Construire hală producție” pe terenul situat în extravilanul
municipiul Pitești, punct „Autostradă”, DN 65B

Având în vedere:

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

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism afereent acestuia pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Construire hală producție” pe terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, punct „Autostradă”, DN 65B.

Direcția Arhitect Șef precizează următoarele:

Urmare cererii adresate de societatea DAS AUTO LKW S.R.L. cu sediul în Pitești, str. Lucian Blaga, nr. 3A, bl. CS6, sc. A, ap. 25, județul Argeș, însoțită de proiectul nr. 220118/noiembrie 2021-iunie 2023 elaborat de către S.C. NEW CONSULTING DESIGN S.R.L., arh.

cu drept de semnătură R.U.R. pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Construire hală producție” pe terenul în suprafață de 6.330 m.p., identificat cadastral sub nr. 82044, situat în extravilanul municipiului Pitești, punct „Autostradă”, DN 65B, cerere înregistrată la primăria municipiului Pitești sub nr. 70002/29.11.2023 prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism afereent acestuia;

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. 57327/21.10.2022.

Supunem Consiliului Local al municipiului Pitești documentația elaborată Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism afereent acestuia pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Construire hală producție” pe terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, punct „Autostradă”, DN 65B, identificat cadastral sub nr. 82044, proprietatea privată a societății DAS AUTO LKW S.R.L. cu sediul în Pitești, str. Lucian Blaga, nr. 3A, bl. CS6, sc. A, ap. 25, județul Argeș, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2146 /01.09.2021 de S.P.N. Stan & Asociații, notar public Ana Stan și extrasului de carte funciară

pentru informare nr. 41289/29.06.2023 pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 361 din 01.04.2022.

Suprafața totală a teritoriului studiat și reglementat prin P.U.Z este de 6.330,00 m², reprezentând suprafața terenului cu numărul cadastral 82044 care a generat planul urbanistic, situat în extravilanul municipiului Pitești, la care se adaugă suprafețele terenurilor adiacente/invecinate terenului studiat.

Suprafața propusă pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică este aceeași cu suprafața care a generat P.U.Z.-ul și este în suprafață de 6.330,00 m².

Imobilul reglementat are categoria de folosință de teren curți construcții, situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B, Punct „Autostradă”, județul Argeș, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 41289/29.06.2023 emis de O.C.P.I. Argeș.

Teritoriul care urmează a fi reglementat este delimitat astfel: la nord de drumul național DN 65B, din care se propune accesul, la sud de drumul neclasificat, la est de terenul proprietate privată, cu nr. cad. 101236 și la vest de terenul proprietate privată, cu nr. cad. 81033.

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

Potrivit P.U.G. al municipiului Pitești aprobat cu H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010, terenul ce urmează a fi reglementat se află în extravilanul municipiului Pitești.

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

Suprafața propusă pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică este aceeași cu suprafața care a generat Planul Urbanistic Zonal.

Planul Urbanistic Zonal reglementează suprafața de teren de 6330 m² compusă dintr-un lot având categoria de folosință curți construcții, situată în extravilanul municipiului Pitești în zona de sud.

Obiectivul prezentei documentații P.U.Z. este introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 6330 m² în vederea construirii unei hale de producție.

Funcțiunea propusă spre dezvoltare pentru zona studiată este **M (ID+IS) – Zonă mixtă pentru industrie, depozitare, instituții și servicii.**

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Regim de construire: discontinuu;

P.O.T. maxim propus = 35 %;

C.U.T. maxim propus = 1,10;

Regim maxim de înălțime P +2E;

H max. = 12,00 m; H maxim 10,00 m la cornișă (streașină, baza atic) ;

Retragerea minimă față de aliniament (Nord) – minim 44,70 m; minim 50,00 m față de marginea părții carosabile a D.N. 65B, respectiv minim 57,00 m față de axul DN 65B, din care se realizează accesul, conform avizului nr. 15/122163/58 din 28.04.2023 emis de C.N.A.I.R. S.A.;

Retragerile minime față de limitele laterale – minim 5,00 m față de limita de proprietate din partea de est și vest.

Retragerea minimă față de limita posterioară (sud) – minim 9,60 m față de limita de proprietate, cu respectarea zonei de protecție generată de LEA 20kv (12,00 m de-o parte și de alta).

Circulații și căi de acces:

Accesul carosabil și pietonal se va realiza din drumul național DN 65B situat pe latura de nord a terenului studiat. Accesul și circulațiile auto pe teren vor fi realizate conform normelor, pentru a permite accesul autospecialelor de pompieri.

Locuri de parcare:

Parcările necesare funcționării obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul parcelei fără a ocupa partea carosabilă și vor fi dimensionate și organizate, conform legislației, cu asigurarea necesarului de locuri conform funcțiunii propuse. Se interzice utilizarea domeniului public pentru parcare.

Se propun 30 locuri de parcare din care unul pentru persoane cu dizabilități și trei pentru vehicule de capacitate mare.

Pentru funcțiunea propusă pentru zona studiată și reglementată sunt prevăzute spații verzi pe o suprafața de 1266,00 m.p., asigurându-se procentul minim obligatoriu de 20% din suprafața parcelei.

Echipare tehnico – edilitară:

Clădirea va fi racordată la utilitățile tehnico-edilitare existente în zonă, necesare funcționării în condiții optime a funcțiunii propuse.

Alimentarea cu apă se realizează din rețeaua municipală PE110 extinsă pe drumul neclasificat situat pe latura sudică a terenului, printr-un branșament (conform Autorizației de construire nr. 429/15.07.2022 și Procesului -verbal nr. 59626/28.08.2022). Evacuarea apelor uzate menajere și pluviale se va realiza într-un bazin vidanjabil, conform H.G. nr. 714/26.05.2022 și Legii nr. 241/2006, republicată.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza printr-un branșament la rețeaua electrică din zonă.

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin branșarea la rețeaua de gaze naturale existentă de-a lungul drumului național DN 65B, situată în partea de nord.

Alimentarea cu energie termică se va realiza prin intermediul unei centrale termice care funcționează cu gaze naturale sau energie electrică.

Orice investiție privind asigurarea racordării la rețelele de utilități se va face pe cheltuiala investitorului, conform prevederilor legale în vigoare. Echiparea edilitara este detaliată în planșa U4 – Reglementări echipare tehnico - edilitară.

Imobilul propus va dispune de platformă sau de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere.

Prezenta documentație urbanistică este însoțită de avizele, acordurile și studiile de fundamentare solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 361 din 01.04.2022 și Avizul de oportunitate nr. 06/31641/ 10.06.2022 emise în scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal.

Documentația de urbanism întocmită pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Construire hală producție” pe terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, punct „Autostradă”, DN 65B, va avea o valabilitate **de cinci (5) 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,
Direcția Arhitect Șef,
arh. Andrada Toader-Pasti-Dinu

Coordonator,
Compartiment Dezvoltare Urbană
expert Ramona Roxana Goleșteanu

MEMORIU PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării : – Plan Urbanistic Zonal –pentru introducere in intravilan si reglementare in vederea “Construire Hala productie“

Amplasament: punct Autostrada DN 65B f.n., Municipiul Pitesti, Judet Arges

Beneficiar: S.C. DAS AUTO LKW S.R.L.
PITEȘTI, Strada Lucian Blaga, nr. 3A, bloc CS6, Scara A, apart. 25, ARGES

Proiectant general:
S.C. NEW CONSULTING DESIGN S.R.L.
PITESTI, ARGES

Proiectant urbanism: Birou Individual de Arhitectura

Data elaborării – iunie 2023;

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Prezentul PUZ se elaboreaza conform cerintelor stabilite prin Certificatul de Urbanism nr.361 din 01-04-2022 prin care se solicita intocmirea unui PUZ pentru reglementarea cu introducere in intravilan a suprafetei de 6330,32mp. teren curti constructii situat in extravilanul municipiului Pitesti, zona sud estica DN65B, stabilind amplasarea viitoarelor amenajari, relatia cu zona existenta, organizarea circulatiei carosabile si pietonale si asigurarea unor legaturi corespunzatoare cu celelalte zone functionale ale municipiului.

PUZ-ul are caracter de reglementare specifica detaliata a zonei cu terenuri situate in extravilan si permite executarea constructiilor conform RLU anexat.

Principalele probleme care au fost urmarite in dezvoltarea PUZ-ului sunt:

- introducerea în intravilan a terenului studiat;
- corelarea cu constructiile prevazute a se realiza in zona, si incadrarea lor intr-o solutie de ansamblu;
- completarea si dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- indici POT, CUT, functiunea propusa
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale .racordarea acestora la circulatia municipala;
- circulatie juridica a terenurilor

Terenul se afla amplasat pe partea dreapta a DN65B in sensul spre Bucuresti si are suprafata totala de 6330,32mp.-apartinand societatii SC Das Auto LKW SRL conform Contract de Vanzare Cumparare autentificat sub nr. 2146/01.09.2021.
(cf cu nr. cadastral 82044).

Pe terenul studiat nu este propusa nici o dezvoltare prin PUG in vigoare.Zona este modernizata terenurile adiacente fiind libere de constructii,dar in vecinatate sunt ocupate de cladiri pentru servicii,industrie depozitare sau libere de constructii –terenuri agricole.

Mentionam ca toata zona adiacenta DN65B -intre Vama Pitesti si magazinul Carefour (ce se afla amplasat pe teritoriul administrativ al comunei Bradu) a suferit modificari prin realizarea de Planuri Urbanistice Zonale punctuale-astfel avem zone de intravilan intercalate cu zone extravilan.

Prin documentatia sus mentionata se vor stabili regulile de construire, retragerile minime obligatorii, introducerea in intravilanul localitatii si a suprafetei 6330,32mp, necesari realizarii obiectivului.Terenul supus studiului este amplasat intre DN65B autostrada Bucuresti Pitesti,drum exploatare si proprietati private.

1.3 SURSE DOCUMENTARE Documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului superioare Planului urbanistic zonal

- Planul urbanistic general si Regulamentul local de urbanism al municipiului Pitesti.

Studii de fundamentare care au stat la baza Planului urbanistic zonal

- Ridicare topografica in sistem STEREO 70 ;
- Studiu geotehnic

Avizele solicitate prin certificatul de urbanism, obtinute si care au stat la baza Planului urbanistic zonal

- avizul de oportunitate
- avizul Agentiei pentru protectia mediului Arges
- Aviz Ministerul Culturii si Identitatii Nationale
- avizele administratorilor de retele edilitare din zona: alimentare apa, canalizare, energie electrica,gaz natural, Telekom,
- aviz Arpechim
- aviz Transgaz
- aviz incepere si proces verbal receptie OCPI,
- aviz Drumuri Nationale
- aviz DSP
- aviz PSI
- Aviz scoatere din circuit agricol
- aviz MAI, SRI, MApN

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona din care face parte terenul supus studiului este zona de intrare in oras dinspre autostrada Bucuresti Pitesti si este o zona care a cunoscut o dezvoltare intensa in special in apropierea intersectiei DN65B cu DN65A.Ea este o zona mixta dezvoltata de-a lungul arterei de intrare in oras si cuprinde o larga paleta de functiuni de la constructii cu caracter industrie,productie,depozitare, la servicii si comert.

2.2.INCADRARE IN LOCALITATE

Terenul se afla amplasat pe partea dreapta a DN65B in sensul spre Bucuresti alipit de zona spatiilor comerciale "Pic" si este liber de orice sarcina juridica..

Prin Planului Urbanistic General al municipiului Pitesti realizat in 1999 nu s-a propus nici o dezvoltare a zonei studiate terenul fiind amplasat in extravilan. Proprietatea are deschidere la strada DN 65B din care se propune a se realiza accesul.

Vecinatatile amplasamentului sunt;

- N – DN 65B
- E - proprietar Tita Gheorghe
- V - SC Pic SRL
- S - drum exploatare

Folosinta actuala-teren curti constructii in suprafata de 6330,32mp.(c.f. cu nr. cadastral 82044).teren scos din circuit agricol cf. Aviz nr.16/ 2004.

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat se afla in zona de terasa situata pe malul drept al raului Arges in campia Pitestiului.din punct de vedere seismic amplasamentul are perioada de colt $T_c=0,70\text{sec.}$ si acceleratia $0,25g$.

Concluziile studiului geologic sunt ca perimetrul propus este corespunzator terenul fiind construibil.Nu s-a interceptat apa subterana,dar aceasta poate aparea ca infiltratii in perioada de precipitatii bogate. Adancimea de fundare va fi de $-2,00\text{m}$. Presiunea conventionala de calcul este de $200\text{ kPa}-280\text{kPa}$, terenul fiind format din complex argilos nisipos amplasat peste un strat de argila contractila- teren dificil de fundare,cu risc geotehnic moderat.(categoria geotehnica 2).

2.4. CIRCULATIA

Terenul se afla amplasat la drumul national DN65B ce are gabarit de $17,60\text{m}$. respectiv $2 \times 8,80\text{m}$ fara trotuare,cu rigola deschisa pe ambele laturi ale drumului.

Accesul carosabil si pietonal se propun a se realiza direct din DN65B gabaritul drumului national se va pastra la $17,60\text{m}$. respectiv $2 \times 7,00\text{m} + 0.60\text{m}$. spatiu liber $+5,00\text{m}$ respectiv $3,70\text{m}$. acostament pe ambele laturi ale drumului.

Modul prin care se va face accesul a fost studiat printr-un proiect de specialitate. Administratorul drumului national si-a dat acceptul pentru accesul pe teren prin autorizatie de acces la drum public nr. 15/122163/58- din 28-04-2023.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat este liber de constructii. Din punct de vedere al regimul juridic al terenurilor, avem de a face cu un teren in proprietate privata in suprafata de 6330,32mp. teren curti constructii (c.f. cu nr. cadastral 82044).

2.6. ECHIPARE EDILITARA Alimentare cu apa

In zona studiată nu exista retea de alimentare cu apa pe DN65B insa exista retea pe drumul de exploatare situat pe latura sudica.

Evacuarea apelor menajere

In zona studiată nu exista retea pentru evacuarea apelor uzate.

Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate prin panta naturala a terenului spre rigola deschisa existenta de-a lungul drumului national.

Alimentarea cu energie electrica

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica, la care obiectivul propus se poate racorda. Pe drumul de exploatare exista retea energie electrica de 20kv.

Alimentare cu gaze naturale

In zona exista retea de alimentare cu gaze naturale pe Dn 65B.

Rețele de telecomunicatii

Pe DN 65B exista retea de cablu canalizata.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Solicitarea proprietarului terenului de a schimba destinatia acestuia duce la mobilarea zonei cu dotari economice. Prin implementarea zonei mixte de industrie depozitare, servicii se vor crea noi locuri de munca pentru locuitorii din Pitesti.

Inainte de elaborarea PUZ-ului dar si pe parcusul avizarii documentatiei si la finalul acesteia, se va face consultarea populatiei conform Ordinului 2701/ 2010, propunerile din proiect fiind facute publice la avizierul din sediul primariei Pitesti, anunt intr-un ziar de circulatie locala, neexistand obiectiuni din partea populatiei.

3. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiile de fundamentare care au stat la baza planului urbanistic zonal sunt studiul topografic si studiul geotehnic. Acestea sunt favorabile realizarii investitiei propuse.

Studiul topografic s-a finalizat cu receptia lucrarilor pentru suportul topografic pentru PUZ, pentru terenul extravilan, conform legislatiei specifice de la momentul intocmirii si avizarii documentatiei la OCPI.

Studiul geotehnic nu a scos in evidenta probleme de inundabilitate alunecari de teren, surpari sau instabilitate ale terenului studiat. Astfel ca nu exista restrictii pentru elaborarea documentatiei de urbanism.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Terenul studiat se situeaza in extravilanul teritoriului administrativ al municipiului Pitesti in sudul acestuia cu acces din DN65B. Prin Planului urbanistic general al municipiului Pitesti, pe terenul studiat nu s-a propus nici un fel de dezvoltare.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu este cazul.

Prin investitia propusa a se realiza nu se afecteaza mediul inconjurator.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Din punct de vedere al circulatiilor DN65B isi va pastra gabaritul la 17,60m. respectiv 2x7,00m +0.60m. spatiu liber (parapet New Jersey) +5,00m respectiv 3,70m. acostament pe ambele laturi ale drumului.

Accesele carosabil si pietonal se vor realiza din drumul DN65B in zona km 3+936 , 3+971 dreapta printr-un racord simplu -pana de racordare banda de 5,50m. latime si insula de separare flux circulatie cu acces doar pe dreapta. Se va realiza rigola carosabila pentru asigurarea continuitatii scurgerii apelor de-a lungul DN 65B. Modul in care se va face accesul a fost studiat printr-un proiect de specialitate.

Parcelele necesare functionarii obiectivului propus, vor fi amenajate in interiorul parcelei, fara a ocupa partea carosabila, si vor fi dimensionate si organizate, conform legislatiei din municipiul Pitesti (HCL 428/2007 privind spatiile pentru parcare). Datorita existentei pe latura sud a unui drum de exploatare se propune realizarea unei strazi interne de 7.00m. latime ce va uni DN65B cu drumul de exploatare. Se propune realizarea a 30 spatii de parcare din care 3 pentru autovehicule de mare capacitate.

Apele pluviale de pe teren vor fi preluate si conduse prin rigola carosabila propusa in incinta catre un bazin retentie ape pluviale.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin prezenta documentatie se propune crearea unei zone mixte-

Subzona industrie depozitare, institutii servicii M ID/IS

Terenul va iesi automat din circuitul agricol dupa emiterea autorizatiei de construire, conform legislatiei in vigoare.

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUSE:

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUSE:

POT = 35%

C.U.T. = 1,10 ADC/mp

Regim de inaltime maxim admis:P+2E (H= 10,00 m la cornisa,streasina,baza atic)

Spatii vezi minim 20%

-vegetatie tip gazon pana la ocuparea procentului sus amintit

Bilant teritorial

Nr crt	Zonificare Functionala	Suprafata (mp)	Procent
1.	Unitati Mixte intre industrie depozitare /instituti servicii	2215,00	35,00
2.	Circulatii Carosabil,pietonal,parcaje	2849,32	45,00
3.	Spatii verzi	1266,00	20,00
4.	TOTAL	6330,32	100,00

Retragerile edificabilului fata de limitele parcelei vor fi :

- N - fata de aliniament 44,70m. ,respectiv 57,00m.fata de ax DN 65B

-conform aviz nr 15/122163/2023 emis de CNAIR se vor pastra 50,00m.fata de marginea partii carosabile a DN65B

-fata de lateralele parcelei:

- ½ din H. maxim,dar nu mai putin de 5,00m.

-S-fata de limita posterioara a parcelei:

-S - 9,60m. fata de drum exploatare(12.00m. fata de ax linie electrica 20kv)

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa este realizata prin bransament din retea municipala amplasata pe latura sud a proprietatii. (conform Autorizatia de construire nr. 429/15.07.2022).

Evacuarea apelor uzate

Apele menajere ce provin de la grupurile sanitare vor fi evacuate printr-un sistem de conducte in bazin vidanjabil.

Apele pluviale –conventional curate cf. STAS 1795/1987-de pe acoperisuri si platforme,vor fi preluate trecute prin separator de produse petroliere deversate intr-un bazin retentie si vidanjate de catre o unitate specializata cu care societatea va incheia contract de prestari servicii. Este interzisa evacuarea apelor pluviale in rigola drumului national.

Alimentarea cu energie electrica

Pentru asigurarea necesarului de putere instalata se va executa un racord subteran al constructiei conform solutie furnizor energie.Proiectarea si executia racordului electric catre obiectiv va fi executata de catre firme autorizate de CEZ Distributie S.A.

Alimentarea cu energie termica

Reteaua de alimentare cu gaze naturale necesara functionarii centralei termice pentru preparare apa calda si caldura se afla pe ambele parti ale DN 65B.Se va face racordul catre aceasta de firme de specialitate,daca beneficiarul va solicita.

Incalzirea spatiilor se va face prin intermediul unor radiatoare cu agent termic.

Alimentarea cu energie termica a obiectivului se va realiza din surse proprii.

Telecomunicatii

In functie de necesitatea beneficiarului se va asigura racordul la reseaua de telefonie fixa si instalatiile speciale (cablu,internet,etc) in retea de fibra optica.

Gospodaria comunala

Deseurile menajere rezultate vor fi amplasate pe o platforma betonata special amenajata. Ele vor fi containerizate si redistribuite in vederea reciclarii de catre diversi furnizori de servicii pe baza de contracte. Este interzisa depozitarea in spatii neamenajate corespunzator.

3.7.PROTECTIA MEDIULUI

Realizarea investitiei va accentua caracterul nepoluant al zonei.

La executarea lucrarilor se vor folosi numai utilaje si mijloace de transport dotate cu motoare care nu produc emisii de Pb. si foarte putin monoxide de carbon. Spatiile verzi rezultate vor fi plantate pt reabilitarea urbana si refacerea peisagistica.Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare ,epurarea si preepurarea apelor uzate ,depozitarea controlata a deseurilor. Folosirea unor utilaje si tehnologii performante duc la protejarea factorilor de mediu.Datorita masurilor constructive prevazute , precum si faptului ca vor exista spatii speciale pentru depozitarea temporara a fiecarui tip de deșeu se apreciaza ca posibilitatea de poluare a apei, aerului si solului este nula.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publica vor fi dotarile aferente retelelor utilitare – respective extinderea retelelor tehnico edilitare din interiorul zonei studiate, realizarea accesului din drumul national.

4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE

Categoriile principale de interventie:

- introducerea in intravilan a terenului studiat 6330,32mp.
- implementarea functiunii propuse de zona mixta M ID/IS intre industrie, depozitare-institutii servicii.
- delimitarea zonelor destinate constructiilor, spatiilor verzi, dotarilor aferente si circulatiilor;
- lansarea si finalizarea studiilor de racordare la retelele din zona si demararea executiei acestora;
- realizarea accesului din drumul national DN65B.

Intocmit,
Arh.



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

-Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor. Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor.

- 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 constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local al Primariei Pitesti. Prezentul regulament local de urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor.

I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in conformitate cu Ordin nr. 176/N/2000, pentru aprobarea Ghidului privind Metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000, impreuna cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificarile si completarile ulterioare, Sectiunea II-Documentatii de Urbanism, precum și a celorlalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

- Constitutia Romaniei;
- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991 impreuna cu completarile ulterioare, Normele metodologice de aplicare a Lg. 50/1991, nr. 1430/2005
- HGR nr.525/1996 modificata privind aprobarea RGU.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr.18/1991 a fondului funciar republicata
- Legea nr. 41/1993, OG 68/94 privind protejarea patrimoniului cultural national
- OG nr. 195/2000 privind protectia mediului aprobata prin Legea 265/2006;
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Ordin nr. 835/2014 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara cu completarile si modificarile ulterioare, legea 68/2014 si Legea nr. 17/2014 - vanzarea-cumpararea terenurilor agricole din extravilan
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia cu completarile si modificarile ulterioare.

- OG 54/2006 privind regimul concesiunii si bunuri de proprietate publica

1.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Prescriptiile cuprinse in Regulamentul local de urbanism aferent PUZ (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ- punct Autostrada DN 65B, Municipiul Pitesti, intre proprietati private , drum national si drum exploatare.

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile Regulamentului Local de Urbanism este format din: terenul ce face obiectul prezentului PUZ, ce se afla situat in extravilanul localitatii , in limitele teritoriului unitatii administrative a Municipiului Pitesti, si cuprinde, terenul ce a generat PUZ impreuna cu terenurile adiacente astfel:

- N – DN 65B
- E - proprietar
- V - SC Pic SRL
- S - drum exploatare

Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe teritoriul sus mentionat.

- domeniul de aplicare : zona studiata prin PUZ conform Aviz de oportunitate 6330,32mp. ce este si zona reglementata prin prezentul regulament.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Zona studiata in prezentul PUZ nu face parte din zona protejata sau istorica a municipiului Pitesti astfel ca interventia in zona nu afecteaza patrimoniul construit sau natural. Conform raportului de cercetare arheologica nu s-au gasit elemente care sa impuna restrictii, documentatia primind aviz favorabil de la MC.

Zona nu este expusa la riscuri naturale sau antropice (alunecari de teren , nisipuri miscatoare, eroziuni, scurgeri de torenti, terenuri mlastinoase, inundabilitate).

Funcțiunea propusa spre dezvoltare in zona studiata este o continuare naturala a dezvoltarii localitatii-de-a lungul DN 65A si DN65B zona cu functiunea de servicii, comert, industrie, depozitare.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite conform Planului de Urbanism Zonal. Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, respectarea prevederilor prezentului R.L.U.

Pentru constructiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice, avizate de organele specializate in protectia mediului si sanatate publica.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Obiectivul prezentei documentatii PUZ este realizarea realizarea unei hale pentru productie si depozitare(etichete), ce va include si o zona de birouri, cu regim de inaltime

parter inalt si racordarea la utilitatile necesare functionarii. Cladirea se incadreaza in zona ,prin amplasarea ei nu contravine interesului public ci mobileaza si raspunde necesitatilor beneficiarului.

Siguranta constructiilor reiese din modul de proiectare conform legilor si normativelor in vigoare,detalii asupra materialelor si modului de alcatuire urmand a se realiza la fazele ulterioare de proiectare. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Terenul studiat se afla in extravilanul municipiului Pitesti,la DN65B prin PUG in vigoare el se supune regulilor terenurilor agricole situate in extravilan. Distanta intre cladiri trebuie sa permita:

- intretinerea acestora,salubritatea,accesul echipelor de interventie

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Terenul ce a generat PUZ se afla amplasat la drumul public respectiv DN 65B (Autostrada Pitesti Bucuresti). Accesul in proprietate se face in prezent pe latura nord a proprietatii, din drumul national.Atat circulatia pietonala cat si cea carosabila se vor desfasura fara a perturba circulatia existenta in zona, asigurand fluenta traficului.

2.5. Reguli cu privire la echipare edilitara

Echiarea edilitara pentru lotul studiat constringerile legate de disfunctionalitatile echiparii tehnico-edilitare sau lipsa acestora precum si asigurarea echiparii edilitare se prezinta in plansa de echipare edilitara a PUZ - U4.

Pe DN 65B exista retele de : retea gaz natural,reteza fibra optica.Reteaua de apa exista pe drumul de exploatare iar reteaua de canalizare si iluminat public lipsesc.

Pentru realizarea investitiei vor fi prevazute bransamente noi si create surse pentru evacuare ape uzate si incalzire.

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public, se pune problema imbunatatirii serviciului de salubritate.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de gospodarie individuala prin pubele moderne cu roti, sau cu saci din material plastic.

Solutionarea problemelor legate de salubritate 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.Activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, sa polueze mediul sau sa degradeze imaginea civilizata.

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

In zona studiatu parcela generatoare PUZ are o suprafata ce o face construibila pentru activitati mixte intre industrie depozitare si institutii servicii 6330,32mp.

Pe latura nord se va face accesul carosabil si pietonal din DN 65B pastrand fluenta traficului si asigurand distantele de siguranta pentru autospeciale de stingere a incendiilor sau autoutilitare prestari servicii.

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

Spatiile verzi propuse pentru amenajare in zona studiata sunt de tip gazon.

Procentul minim obligatoriu de spatiu verde propus este de 20%.

Imprejmuirea se va realiza pe trei laturi (catre latura est exista imprejmuire)- de tip opac pe laterala si fundalul parcelei si transparent catre strada-ea nu va depasi 1.80m. inaltime.

3. REGULI DE BAZA PRIVIND AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Terenul studiat se afla in extravilanul localității Pitesti.Planul Urbanistic General în vigoare și regulamentul local de urbanism aferent nu reglementeaza zona studiata.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accesele carosabil si pietonal se vor realiza din drumul national DN65B in zona km 3+936 3+971 dreapta printr-un racord tip -pana de racordare cu banda de 5,50m. latime si insula de separare flux circulatie.Se va realiza rigola carosabila pentru asigurarea continuitatii scurgerii apelor de-a lungul DN 65B.Se va respecta autorizatia emisa de CNAIR pentru accesul in proprietate.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPARE EDILITARA

Echiparea edilitara va fi rezolvata, prin bransamente la reseaua publica,sau extinderea utilitatilor. Extinderea retelelor se va face obligatoriu in subteran.Orice investitie privind asigurarea racordarii la retelele de utilitati se va face pe cheltuiala investitorului, conform prevederilor legale in vigoare.Parcelele ce nu au asigurata echiparea edilitara sunt neconstruibile.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Terenul ce face obiectul de studiu prezentei documentatii are forma rectangulara cu acces pe latura mica din DN65B.Suprafata totala a terenului este de 6330,32 mp. permitand realizarea functiunii propuse, asigurandu-se accesele necesare si dotarile aferente.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Spatiile verzi propuse pentru amenajare in zona studiata sunt de tip gazon.

Spatiile verzi au rol de imbunatarea calitatii aerului in zona, atenuarea

zgomotului generat de activitatea din zona. Imprejmuirea se va realiza pe limita de definire a proprietatii, pe trei laturi (catre est exista imprejmuire). Fata de limita catre DN65B imprejmuirea se va retrage la 5.00m.

4. ZONIFICARE FUNCTIONALA

4.1. Generalitati, caracterul zonei

Zona studiata nu face partea din nici o, unitate teritoriala de referinta fiind amplasata in extravilanul Municipiului Pitesti.

a) Tipul de zona functionala

M ID/IS zona mixta intre industrie depozitare si institutii servicii
Regim de inaltime maxim admis P+2E - H= 10,00 m la cornisa (streasina, baza atic)
de la nivel trotuar H maxim=12,00m.

4.2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonelor

a) utilizari permise

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- spatii pentru depozitare si industrie nepoluante;
- spatii pentru servicii, spatii comerciale, reprezentante firme
- echipamente publice de nivel urban;
- spatii libere pietonale;

b) utilizari premise cu conditii

- pentru orice utilizari se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică;
- parcare autovehiculelor este obligatoriu sa se realizeze in incinta parcelelor;

Sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile lor de funcționare. În cazul în care este necesară schimbarea destinației, se va cere P.U.Z. (reconfigurare).

c) utilizari interzise

- se interzice amplasarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia; activități poluante și care prezintă risc tehnologic
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; scurgerea apelor pe parcelele vecine
- amplasarea de locuinte, unităților de învățământ și spațiilor pentru sport;

4.3. Conditii de amplasare pe parcela. Amplasarea cladirilor pe aceasi parcela Distantele fata de limitele parcelei

Terenul studiat este compus dintr-un lot in suprafata totala de 6330,32mp.

Edificabilul propus se va amplasa la:

- N - fata de aliniament 44,70m. ,respectiv 57,00m. fata de ax DN 65B
50,00m. fata de marginea partii carosabile a DN65B, cf. Aviz CNAIR nr 15/122163/2023

- E- 5,00m. fata de limita catre proprietar
- V- 5,00m. fata de limita catre magazin SC "Pic" SRL
- S - 9,60m. fata de drum exploatare(12.00m. fata de ax linie electrica 20kv)

Pe parcela se vor putea edifica mai multe cladiri cu conditia pastrarii distantei de minim jumătate din cladirea cea mai înalta,dar nu mai puțin de 4,00m.

4.4.Circulatii, Accese si stationarea autovehiculelor

Accesele carosabile si pietonale în zona studiată – parcaje, salubritate, pompieri – se Accesele carosabil si pietonal se vor realiza din strada DN65B printr-un racord simplu cu pana de racordare, cu rigola carosabila pentru asigurarea continuitatii scurgerii apelor de-a lungul DN 65B.

Parcajele necesare functionarii obiectivului propus, vor fi amenajate in interiorul parcelei,fara a ocupa partea carosabila, si vor fi dimensionate si organizate, conform legislatiei din municipiul Pitesti (HCL 428/2007) privind spatiile pentru parcare. S-au propus 30 locuri parcare, din care unul pentru persoane cu dizabilitati si 3 pentru vehicule de capacitate mare.

4.5 Inaltimea maxima a cladirilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depasasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate. Inaltimea maxima la cornisa (streasina ,baza atic) va fi de 10,00m de la nivelul trotuarului H.maxim admis=12,00m. cu regim de inaltime maxim admis de P+2 E.

4.6 Aspectul exterior al cladirilor

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.

Se vor folosi materiale durabile si care prin tehnologia de fabricare si punerea in opera nu afecteaza sanatatea populatiei si a mediului inconjurator;

- volumetria de exterior va fi una echilibrata;
- acoperisul se va executa in sistem terasa sau sarpanta;
- nu se recomanda invelitori de tabla zincata, lucioasa;
- nu se recomanda accesorii de acoperis, burlane, jgheaburi din tabla zincata,lucioasa;
- nu se recomanda imprejmuire din zidarie plina, opaca.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor

4.7 Conditii de echipare edilitara

Viitoarele constructii vor fi racordate la utilitatile edilitare necesare functionării în condiții optime a funcțiunii propuse,. Utilitatile vor fi asigurate astfel ;

Alimentarea cu apa se realizeaza din retea municipala PE110 (existenta pe drumul neclasificat situat pe latura sudica a terenului)prin bransament.(conform Autorizatia de construire nr. 429/15.07.2022).

Apele uzate menajere rezultate vor fi evacuate in bazin vidanjabil.

Apele pluviale vor fi preluate trecute prin separator de produse petroliere deversate intr-un bazin retentie si vidanjate de catre o unitate specializata cu care societatea va incheia contract de prestari servicii. Este interzisa evacuarea apelor pluviale in rigola drumului national.

-alimentarea cu energie electrica se face din retea 20kv. conform solutie detinator retea.
- alimentarea cu energie termica a obiectivului se realizeaza individual prin centrala ce foloseste combustibil gazos sau electric pentru functionare.

4.8. Spatii libere si spatii plantate,imprejmuiri

Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon si vor reprezenta minim 20,00% din suprafata parcelei;
- se va realiza imprejmuire de maxim 1.80m. inaltime pe limita de defnirea a proprietatii.

4.9 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Indicatori urbanistici maximi propusi pe lot

P.O.T. = 35,00% maxim-exprima limita maxima de suprafata permisa a fi ocupata de constructii.(reprezinta raportul dintre suprafata la sol si suprafata terenului considerat)

C.U.T = 1,10 maxim -coeficientul de ocupare al terenului reprezinta raportul dintre aria desfasurata si suprafata terenului considerat.

Regim de inaltime maxim admis P +2E,inaltimea maxima a constructiilor 12,00m. de la nivel trotuar, H= 10,00 m la cornisa(streasina,baza atic).

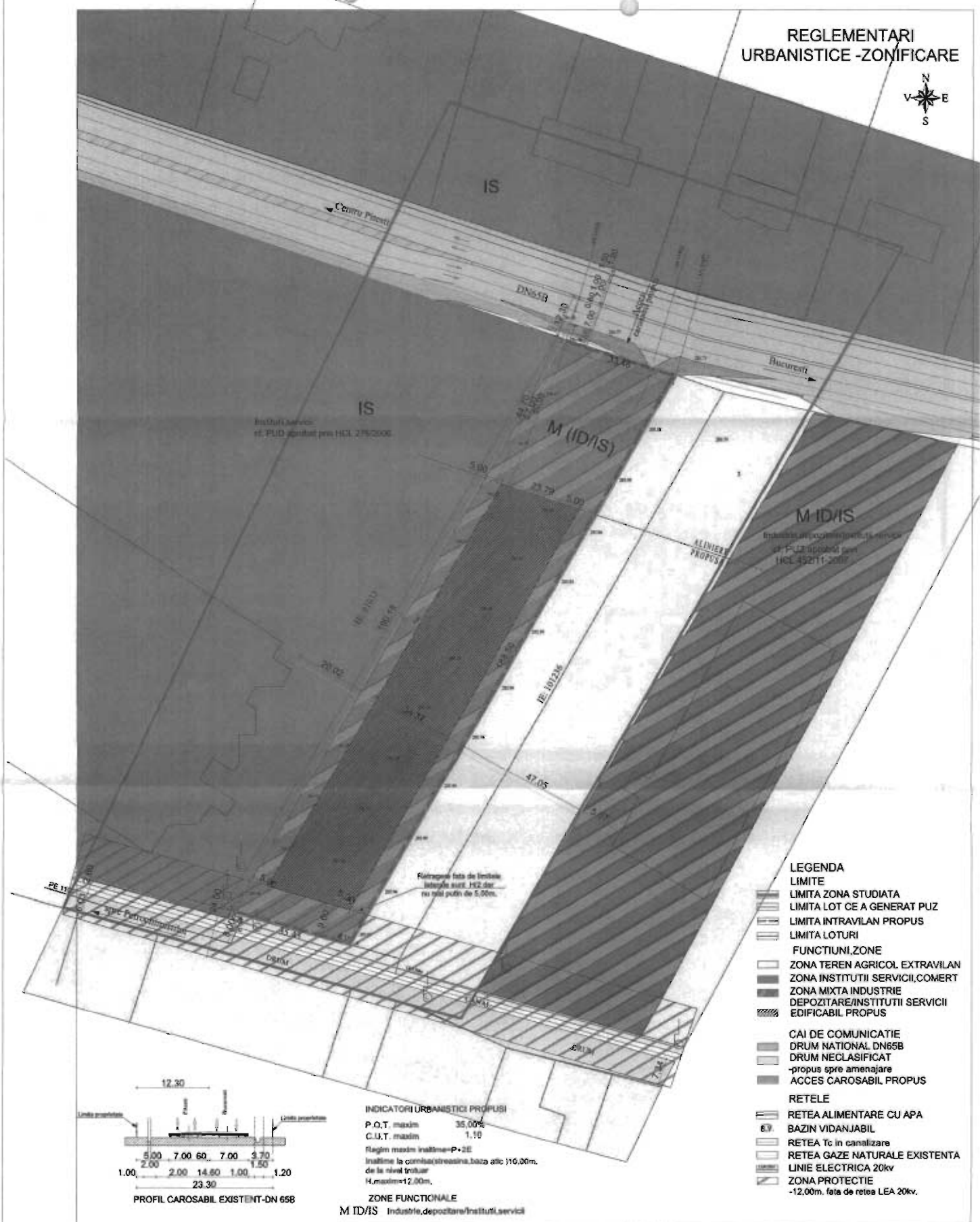
DISPOZITII FINALE

In vederea emiterii autorizatiei de construire, autoritatile administratiei publice locale vor urmari articolele cuprinse in prezentul regulament si solicita avizele si acordurile legale ale organelor administratiei publice specializate, centrale si locale, necesar a fi respectate in elaborarea documentatiilor tehnice si prezentate odata cu aceasta.In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii **constructiilor trebuie sa tina seama de Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.** Mentionam ca distantele maxime de protectie sanitara pentru obiectivele ce produc disconfort din cadrul intravilanului, se iau pe directia vantului dominant conform (rozei vanturilor).Aceste distante pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institutii specializate.

Prezentul regulament este parte integranta din prezenta documentatie si contine regulile de contruire ale functiunii propuse prin documentatie.

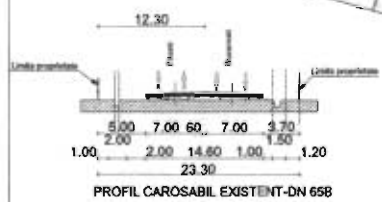


REGLEMENTARI URBANISTICE -ZONIFICARE



LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
 - LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ
 - LIMITA LOTURI
- FUNCTIUNI,ZONE**
- ZONA TEREN AGRICOL EXTRAVILAN
 - ZONA INSTITUTII SERVICII,COMERT
 - ZONA MIXTA INDUSTRIE DEPOZITARE/INSTITUTII SERVICII EDIFICABIL PROPUȘ
- CAI DE COMUNICATIE**
- DRUM NATIONAL DN65B
 - DRUM NECLASIFICAT -propus spre amenajare
 - ACCES CAROSABIL PROPUȘ
- RETELE**
- RETEA ALIMENTARE CU APA
 - BAZIN VIDANJABIL
 - RETEA Tc in canalizare
 - RETEA GAZE NATURALE EXISTENTA
 - LINIE ELECTRICA 20kv
 - ZONA PROTECTIE -12,00m. fata de retea LEA 20kv.



INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

P.O.T. maxim 35,00%

C.U.T. maxim 1,10

Regim maxim inaltime= P+2E

Inaltime la cornisa/streosina,baza atic >10,00m. de la nivel trotuar

H.maxim=12,00m.

ZONE FUNCTIONALE

M ID/IS Industrie,depozitare/Institutii,service

BILANT TERRITORIAL PROPUȘ			
Nr. CR.	ZONA FUNCTIONALA	SUPRAFATA (Hm)	PROCENT (%)
1	UNITATI INDUSTRIE DEPOZITARE INSTITUTII SERVICE	2215,00	35,00%
2	CAI DE COMUNICATIE Carosabil,protezionat si parcare	2849,32	45,00%
3	SPATII VERZI (bazin)	1296,00	20,00%
4	TOTAL	6330,32	100,00%

PROIECTANT GENERAL

NEW CONSULTING DESIGN
CUI 45259430, J3/2768/2021.PITESTI,ARGES

telefon 0374 911 370; e-mail:office.newcons@gmail.com

Sef proiect arh.

PROIECTAT arh.

DESENAT arh.

BENEFICIAR: SC DAS AUTO LKW SRL

NUMIRE PROIECT: Plan Urbanistic Zonal pentru introducere in intravilan al reglementare urbanistica in vederea CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE"

ADRESA: Municipiul Pitesti, DN 65B, Tarla 17, Judet Arges

Proiect Nr. 220118

Faza P.U.Z.

SCARA 1/1000

REV. 8

Nr. PLAN U 3

REGLEMENTARI URBANISTICE -ZONIFICARE

