

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL ARGEȘ**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PITEȘTI**  
**DIRECȚIA ARHITECT ȘEF**  
**COMPARTIMENTUL DEZVOLTARE URBANĂ**  
**COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM**



Nr. 25179 / 17.05.2021

Ca urmare a cererii adresată de inițiatorii [REDACTED] și [REDACTED] cu domiciliul în [REDACTED], înregistrată la Primăria municipiului Pitești sub nr. 59.682/04.12.2019, cu modificările și completările ulterioare, înregistrate sub nr. 14055/18.03.2020, nr. 27016/17.06.2020 și nr. 23929/10.05.2021, însoțite de proiectul nr. 17/2019 – faza P.U.Z. întocmit de S.C. ZOOM INTERIOR DESIGN PLUS S.R.L. arh. [REDACTED], arh. urb. cu drept de semnătură R.U.R. [REDACTED], elaborat în vederea realizării investiției „Ansamblu locuințe colective cu regim de înălțime între P+1E-2retras și P+2E și împrejmuire teren”, pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Ovid Densușianu, nr. 2, județul Argeș;

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. 6110 din 05.02.2020;

Potrivit procesului-verbal numărul 24361 încheiat în urma ședinței din data de 12.05.2021 a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a municipiului Pitești, înființată în baza Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a H.C.L. nr. 57 din 15.02.2018, cu completările și modificările ulterioare, documentația analizată a primit □viz FAVORABIL;

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

**AVIZUL C.T.A.T.U. nr. 11**  
**(raportat la ședința din data de 12.05.2021)**

**pentru PLANUL URBANISTIC ZONAL și R.L.U. aferent,** prin care se stabilesc reglementări urbanistice pentru investiția „Ansamblu locuințe colective cu regim de înălțime între P+1E-2retras și P+2E și împrejmuire teren”,

**generat de imobilul** înscris în cartea funciară numărul 99041 cu numărul cadastral 99041, teren în suprafață de 3 632 m<sup>2</sup>, aflat în proprietatea [REDACTED] potrivit actului de vânzare-cumparare autentificat [REDACTED] și Actului de dezmembrare [REDACTED], pentru care s-a eliberat certificatul de urbanism nr. 1379 din 09.10.2018 (prelungit până la 08.10.2020 - în valabilitate, conform prevederilor art. 4 alin. 5 din Legea nr. 55/2020 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID – 19), emis de Primăria municipiului Pitești și Avizul de oportunitate nr. 3 din 21.03.20.

**Inițiatori:** [REDACTED] și [REDACTED], cu domiciliul în [REDACTED];

**Elaborator:** S.C. ZOOM INTERIOR DESIGN PLUS S.R.L. arh. [REDACTED]

**Specialist cu drept de semnătură R.U.R. :** arh. urb. [REDACTED]

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:**

Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului, anexă la prezentul aviz, terenul este delimitat la nord-vest și nord-est de proprietăți private, la sud-est de strada Ovid Densușianu și la sud-vest de drum (alee semicarosabilă).

Suprafața terenului care a generat P.U.Z. este de 3632 m<sup>2</sup> conform actului de vânzare-cumparare autentificat sub nr. [REDACTED] și Actului de dezmembrare nr. [REDACTED].

Zona care urmează să fie studiată are acces din strada Ovid Densușianu și nu sunt impuse/instituite interdicții sau zone de protecții.

### **Prevederi ale P.U.G. și R.L.U. aprobate anterior:**

Conform P.U.G. Pitesti, aprobat cu H.C.L. nr. 113/ 1999, terenul este situat in intravilanul municipiului Pitesti, în U.T.R. 18, subzona LMb + ISb + Pb, zonă pentru locuințe cu regim mic de înălțime, institutii și servicii, parcuri propuse.

Terenul studiat, conform documentatiei cadastrale existente, are categoria de folosință arabil – intravilan, destinația stabilită fiind de zonă rezidențială de locuințe cu regim mic de înălțime, instituții publice și servicii nepoluante, spații verzi sau sport amenajate și funcțiuni complementare admise: căi de acces pietonal și carosabil, parcaje, rețele tehnico-edilite; utilizări interzise: activități industriale, servicii poluante, depozitare sau alte activități producătoare de noxe care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice, anexe pentru creșterea animalelor..

Indicatorii urbanistici stabiliți prin P.U.G. pentru zonele de locuințe și dotări aferente cu regim de înălțime de la min P+M la max P+2E: P.O.T. = 35 %; C.U.T. = 0,7 Adc/m<sup>2</sup>teren.

Amplasarea și conformarea construcțiilor vor respecta prevederile impuse de H.G.R. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicat, cerințele stabilite prin Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederile Codului Civil Român.

**Beneficiarii terenului care generează acest P.U.Z., [REDACTAT], vor ceda teren pentru realizarea unei lățimi a strazii Ovid Densusianu de 6 m pe toată lungimea proprietății lor și realizarea unui trotuar cu lățimea de 1,50 m poziționat de-a lungul strazii, adiacent proprietății, pe întreaga lungime a proprietății generatoare a documentatiei P.U.Z., urmând ca în viitor aceste dimensiuni ale coridoarelor de circulație să se mențină până la intersecția Aleii Vasile Goldiș cu strada Ovid Densusianu .**

### **Prevederi propuse prin Planul Urbanistic Zonal și R.L.U.:**

**Categorii funcționale propuse:** subzonă rezidențială cu locuințe colective cu regim maxim de înălțime P+2E și funcțiuni complementare admise - spații verzi, accesuri pietonale și carosabile, parcare, loc joacă, platforme menajere pentru colectare selectivă deșeuri, rețele tehnico-edilitare.

Regim de construire: trei corpuri dintre care C1= P+1E-2retras , C2= P+2E , C3= P+1E-2retras.

Regim de înălțime: între P+1E-2r și P+2E; înălțimea maximă de 10,00 m

**Indicatori urbanistici obligatorii** (limite valori minime și maxime):

Având în vedere prevederile art. 32 alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare : „coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată”, se stabilesc următoarele valori minime și maxime pentru indicatorii urbanistici:

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

**C.U.T maxim = 0,84 %** ( 0,7 - C.U.T. existent + 0,14 - majorare 20%)

#### **Amplasarea clădirilor și retrageri:**

Amplasarea construcțiilor cu caracter permanent având funcțiunea de locuire, locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii:

- retragerea clădirilor față de aliniament: la sud-est (strada Ovid Densusianu), retragerea pentru corp C1 este de 6,0 m și pentru corp C3 este de 12,15 m;
- pe latura de N-E față de limita de proprietate, retragerea este de 5,60 m pentru corp C3.
- pe latura de S-V față de limita de proprietate, retragerea este de 5,00 m pentru corp C1.
- retragerea față de limita posterioară, latura de N-V, este de 5,15 m pentru corpul C3 (P+1E-2r) și 7,40-7,75 m pentru corpul C2 (P+2E) și corpul C1 (P+1-2retras).
- Se vor crea circulații semicarosabile în incintă, având lățimea de minim 5 m.

► **strada Ovid Densusianu se va lărgi până la o dimensiune de două benzi ( două sensuri), având în final dimensiunea de 6,00 m pe toata lungimea terenului care a generat elaborarea P.U.Z. ului.**

► **de-a lungul străzii Ovid Densusianu, pe latura de nord, se va prevedea un trotuar de 1,50 m lățime atât cât ține proprietatea [REDACTAT] ( S teren = 3 632 m<sup>2</sup>).**

#### **Căi pentru acces auto și pietonal**

Sunt prevăzute mai multe accesuri intrare-ieșire, spre și dinspre strada Ovid Densusianu, pe latura de sud-est a terenului. Se vor crea circulații semicarosabile în incintă, având lățimea de minim 5 m, acestea deservind atât ca circulație auto cât și pietonală, în cadrul organizării circulației și parcarilor prevazute în incintă.

- parcaje:

Locurile de parcare se stabilesc prin respectarea prevederilor H.C.L. 428/2007 privind unele măsuri referitoare la locurile de parcare pentru construcțiile și amenajările autorizate, pe raza administrativ-teritorială a municipiului Pitesti, corelate cu funcțiunea propusă. Suprafața de teren destinată pentru realizare parcări = 920 m<sup>2</sup> (din care 500m<sup>2</sup> pe d[re]le înier[te]); Suprafața circulații auto = 710 m<sup>2</sup> ; [supr[fa]ța] circulații pietonale = 108,8 m<sup>2</sup> ;

Parcarea și staționarea autovehiculelor se va face pe locurile asigurate în interiorul parcelei, în afara

circulațiilor publice.

- echipare tehnico-edilitară:

Toate construcțiile vor fi racordate la rețele tehnico-edilitare publice necesare funcțiilor propuse, respectiv rețele existente de alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale, canalizare menajeră și pluvială.

***Extinderea rețelilor tehnico-edilitare, precum și lucrările de racordare la acestea, se va face pe cheltuiela exclusivă a investitorului.***

> Apele pluviale de pe întreaga suprafață se vor scurge liber la nivelul solului, iar cele provenite de pe suprafețele acoperișurilor, vor fi captate și conduse către rețeaua de canalizare pluvială aflată pe strada Ovid Densușianu.

***Rezolvarea acestor utilități descrise vor fi suportate de către beneficiar, pe baza unei documentații tehnice întocmite pentru obținerea autorizației de construire și cu avizul organelor publice administrative competente.***

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

- spații verzi: potrivit H.G.R. 525/1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism, este necesar să se asigure minim 2 mp/locuitor pentru funcțiunea de locuire (corelându-se numărul locatarilor corespunzător numărului camerelor de locuit). Prin soluția propusă este prevăzut să se asigure o suprafață 622,00 m<sup>2</sup> ( 18% ) spații verzi amenajate la sol pe teren natural.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 12.05.2021 documentația Planului Urbanistic Zonal pentru „Ansamblu locuințe colective cu regim de înălțime între P+1E-2retras și P +2E și împrejmuire teren”, pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Ovid Densușianu, nr. 2, județul Argeș, a fost avizată majoritar FAVORABIL.

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1379 din 09.10.2018 (prelungit până la 08.10.2020 - în valabilitate, conform prevederilor art. 4 alin. 5 din Legea nr. 55/2020 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID – 19), emis de Primăria municipiului Pitești.