

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



Nr. 19617 / 12.04.2021

Ca urmare a cererii adresate de [REDACTED] cu domiciliul în Pitești, strada [REDACTED], înregistrată la Primăria municipiului Pitești sub nr. 57521 din 07.12.2020, însoțită de proiectul nr. 191/2019 - P.U.D. întocmit de S.C. ARHIAMA CONCEPT S.R.L.- arh. urb. [REDACTED], cu completările / modificările înregistrate sub nr.14687/17.03.2021, prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „ Construire locuință ” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Banu Mărăcine, nr.9, 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. 2260/14.01.2021.

Potrivit procesului-verbal numărul 19102 încheiat în urma ședinței din data de 08.04.2021 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 aviz 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. 8**  
**(raportat la ședința din data de 08.04.2021 )**

**pentru PLANUL URBANISTIC de DETALIU** prin care se stabilesc reglementări specifice în vederea realizării investiției: „ Construire locuință ” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Banu Mărăcine, nr.9;

**generat de imobilul** înscris în cartea funciară numărul 90341, cu numărul cadastral 90341, în suprafață de 282,00m<sup>2</sup> situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Banu Mărăcine, nr.9, județul Argeș, pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 1674 din 18.12.2019 (termen de valabilitate 24 luni), emis de Primăria municipiului Pitești.

**Inițiator:** [REDACTED] cu domiciliul în Pitești, strada [REDACTED];

**Elaborator:** S.C. ARHIAMA CONCEPT S.R.L.;

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

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

Terenul în suprafață totală de 282,00 m<sup>2</sup> se află integral în proprietatea lui [REDACTED], conform Contractului de Vânzare – Cumpărare autentificat sub nr. [REDACTED] la S.P.N. Vasiliu Căpățînă Simona Elena și este situat pe strada Banu Mărăcine, nr.9, municipiul Pitești, județul Argeș, zona LP- zonă centrală protejată, aflată în raza de protecție a monumentelor istorice „Casa Ghimpa” cod LMI AG-II-m-B-13433, „Casa Popescu” cod LMI AG-II-m-B-13443, „Casa Băulescu” cod LMI AG-II-m-B-13445.

Funcțiunea dominantă a zonei: locuirea.

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- Nord – Vest – proprietate particulară neidentificată cadastral;  
- Sud – Est – strada Banu Maracine identificată cu C.F. nr. 95431;  
- Nord – Est – teren proprietate particulară identificată cu C.F. nr. 94938, teren cu clădiri (locuință și anexe) cu calcane pe limita de proprietate;

- Sud – Vest – teren propr. particulară identificată cadastral cu nr. 102765, teren cu clădiri (locuință și anexă).

Pe terenul studiat, este construit un imobil identificat cadastral C2 – cu regim de înălțime P, cu suprafața construită 32,00 m<sup>2</sup> și suprafața desfășurată 32,00 m<sup>2</sup> imobil propus pentru desfiintare.

Suprafața construită existentă, propusă pentru desființare = 32,00 mp;

Suprafața desfășurată existentă, propusă pentru desființare = 32,00 mp;

P.O.T. existent = 11,34%;

P.O.T. rezultat = 0% (după desființarea construcției existente);

C.U.T. existent = 0,11;

C.U.T. rezultat = 0 (după desființarea construcției existente).

#### **Prevederi ale P.U.Z. și R.L.U. aprobate anterior prin H.C.L. nr. 204/2004:**

Conform P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 204/2004, imobilul este situat în zona centrală a municipiului Pitești, zona centrală protejată, subzona destinată funcțiunilor cu caracter central, serviciilor și locuințelor.

Zona studiată este delimitată de străzile Banu Mărăcine, Hamangiu și Constantin Mile, cu funcțiune mixtă (rezidențială – locuințe individuale sau colective și servicii), cu acces auto și pietonal din strada Banu Mărăcine.

Utilizări admise: locuințe individuale și colective noi, de înălțime medie P+2E, numai în baza unui PUD aprobat conform legii; sunt admise funcțiuni caracteristice zonelor centrale noi numai în baza unui PUD aprobat conform legii.

Utilizări interzise: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează trafic important, servicii poluante, spații de depozitare, producție, activități generatoare de noxe, construcții provizorii, anexe pentru creșterea animalelor.

#### **Indicatorii urbanistici aprobați:**

**POT max = 35%, CUT max = 1,5 ( pentru parcelă cu suprafața < 350 m<sup>2</sup> );**

Folosința actuală a terenului studiat: teren curți – construcții, cu construcții.

Investiția se va realiza în baza studiilor topografice întocmite de S.C. CADASTRU TOPO EXIM S.R.L.

#### **Prevederi propuse prin Planul Urbanistic de Detaliu:**

##### **Obiectele investiției:**

Investiția cuprinde: construirea unei clădiri - locuință individuală cu regim de înălțime P+2E, cu următorii indicatori urbanistici:

- P.O.T. maxim = 35,00 % ; C.U.T. maxim = 1,5; H maxim = 10,00 m de la cota terenului natural.

- S teren = 282,00 m<sup>2</sup>; Sc = 98,65 m<sup>2</sup>; Sd propusă = 295,95 m<sup>2</sup>

##### **Amplasare și accesibilitate:**

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

Aspectul exterior al construcției se va încadra în caracterul general al zonei și se va armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.

##### **Regim de aliniere și retrageri:**

###### **- retragerea minimă față de aliniament:**

• conform R.L.U. aferent P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 204/2004, CAPITOL IV – L – ZONA DE LOCUIT, Secțiunea 2, Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de regimul de aliniament (unde regimul de aliniament este definit ca fiind linia de retragere conform tipologiei predominante existente pe stradă), în zona LP clădirile se dispun pe regimul de aliniament;

• corpul clădirii propuse (cu lățimea de aprox. 4,00 m și cu o lungime de 4,55 m) se va amplasa la **0,50 m** de la limita de proprietate cu strada Banu Maracine pe **latura de SE** (identificată sub nr. cadastral 95431), retragerea fiind impusă de condițiile din Aviz Distribuție OLTENIA nr. 29663/12.06.2020, respectiv păstrarea unei distanțe minime de 1,00 m față de LEA 0,4kV, iar retragerea pentru restul corpului de clădire fiind de 5,00 m.

• regimul de aliniament al străzii Banu Maracine este pe aliniament (definită în R.L.U. aferent P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 204/2004 ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată);

###### **- retrageri minime față de limitele laterale:**

• conform R.L.U. aferent P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 204/2004, CAPITOL IV – L – ZONA DE LOCUIT, Secțiunea 2, Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de regimul de aliniament, clădirile se dispun cu retragere de la aliniament în baza unui P.U.D. aprobat și este obligatorie pentru parcela alăturată unei construcții monument clasificat, nu și în cazul în care prin retragere se deschide vederea către un calcan; astfel, pentru clădirea propusă sub formă de „L” cu latura mică orientată spre NE, retragerea minimă față de **limita NE** de proprietate este de 0,60m, pentru a acoperi calcanul existent ( proprietate particulară identificată cadastral cu nr. 94938);

• retragerea minimă față de **limita SV** de proprietate (proprietate particulară identificată cadastral cu nr. 102765) este de 6,50 m pentru corpul de clădire cu lățimea de 8,05 m, iar pe latura clădirii cu lățimea de 5,00 m, retragerea este de 14,96 m față de limita SV de proprietate (așa cum reiese din planșa de reglementări A2 - anexată);

###### **- retrageri minime față de limita posterioară:**

• pe latura de NV de proprietate (teren propr. particulară neidentificat cadastral) retragerea este de 3,0 m.

##### **Circulații și căi de acces:**

Accesul auto și pietonal, se va realiza din strada Banu Mărăcine, stradă cu dublu sens (o bandă pe sens), cu îmbrăcăminte asfaltică și trotuare pe ambele părți, cu care se învecinează la SE.

### **Locuri de parcare:**

Locurile de parcare, se vor asigura pe terenul proprietate, conform prevederilor H.C.L. nr. 428/2007 privind unele măsuri referitoare la locurile de parcare pentru construcțiile și amenajările autorizate, pe raza administrativ-teritorială a municipiului Pitești, respectiv pentru locuințe unifamiliale -1 loc de parcare pentru clădirea a cărei suprafață construită desfășurată este de maxim 100 m<sup>2</sup>, sau 1 loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață construită desfășurată de maxim 100 m<sup>2</sup>.

Astfel, prin proiectul propus, sunt prevăzute 2 locuri de parcare în garajul de la parter și 1 loc de parcare pe platforma betonată.

### **Echipare tehnico – edilitară:**

Terenul este deservit de rețele tehnico-edilitare necesare funcțiunilor propuse, respectiv rețele existente de alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale, canalizare menajeră și pluvială.

Clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, necesare funcționării: apă, canalizare, electricitate, gaz metan, la parametrii care permit racordarea, conform avizelor și acordurilor obținute, pe cheltuiela exclusivă a inițiatorului.

► Potrivit avizului de amplasament *favorabil condiționat* nr. 29663/12.06.2020 eliberat de Distribuție Oltenia S.A. – COER Pitești, în zona vizată de obiectivul propus există rețele electrice de joasă tensiune care sunt afectate de realizarea clădirii propuse: „*bransament monofazat ce afectează locuința ce urmează a se construi/desființa*”.

► *Se va păstra distanța de minim 1m între orice parte a construcțiilor și conductorul cel mai apropiat din LEA 0,4 kV la deviație maximă*

- **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.C.L. nr.204/2004 de aprobare a P.U.Z. – Zona centrală, este necesară amenajarea la sol a unei suprafețe de spații verzi, de minim de 25% din suprafața parcelei.

Prin tema de proiect se prevede amenajarea la sol a unei suprafețe de 94,35 m<sup>2</sup> (33,00 %) spații verzi.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 08.04.2021 (poziția nr.3) se avizează FAVORABIL Planul Urbanistic de Detaliu elaborat pentru „Construire locuință” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Banu Mărăcine, nr. 9, județul Argeș.

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1674 din 18.12.2019 (termen de valabilitate 24 luni) emis de Primăria municipiului Pitești.