

JUDEȚUL ARGHEȘ, MUNICIPIUL PITEȘTI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PITEȘTI
Pitești, str. VICTORIEI, nr. 24, cod poștal : 110017
Telefon: 004 – 0248 – 213994
Fax: 004 – 0248 – 212166

web : <http://www.primariapitesti.ro/>
e-mail: primaria@primariapitesti.ro



**DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
COMPARTIMENT DEZVOLTARE URBANĂ**

Nr. 7547 din 12.02.2020

Către, **INSTITUȚIA PREFECTULUI JUDEȚULUI ARGHEȘ**
Pitești, Piața Vasile-Milea, Nr.1

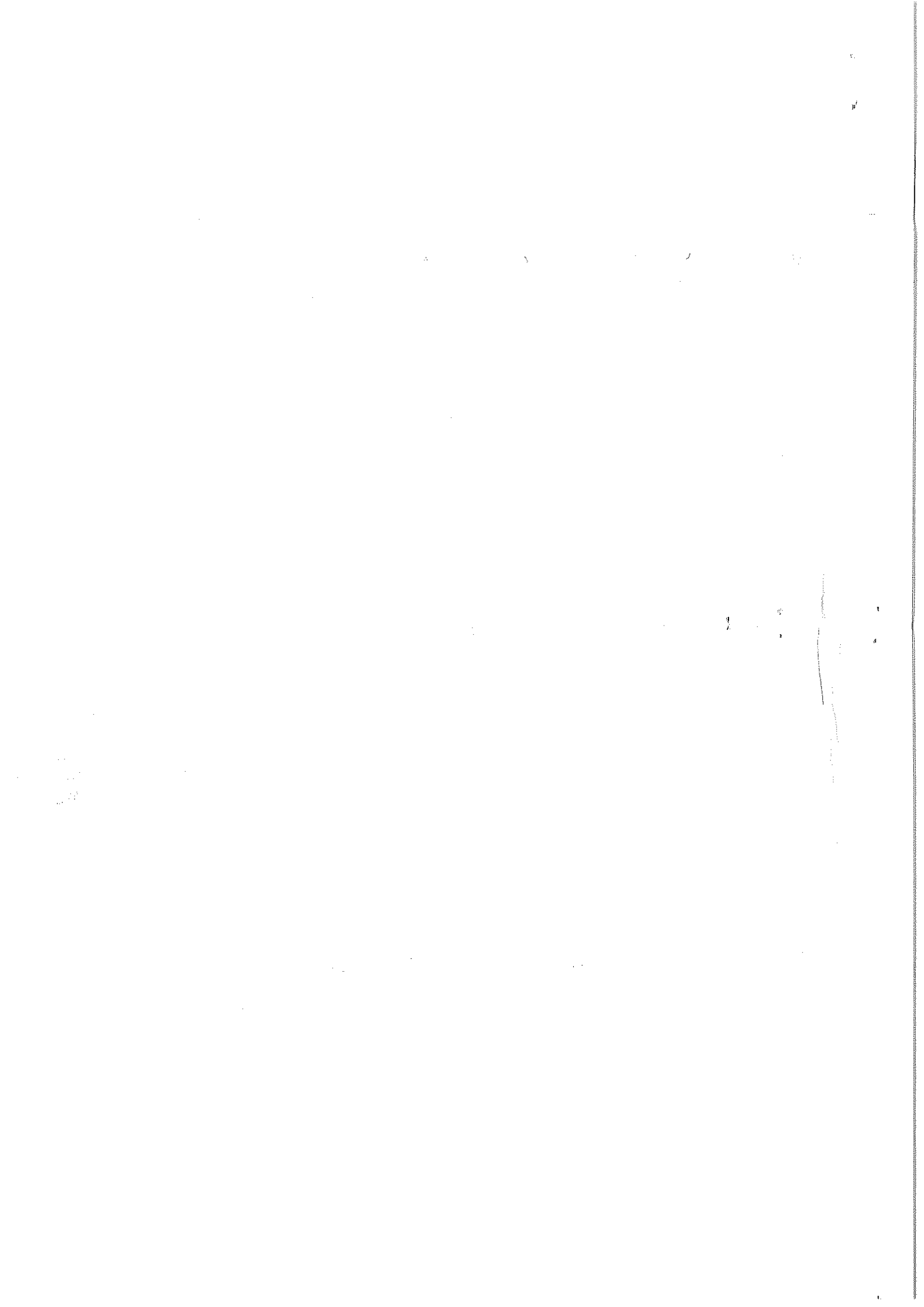
● Spre știință: d-lui **CIUCĂ PETRU-DORU**
Strada Armand Călinescu, nr.8A
Pitești-Argheș

Punct de vedere asupra memoriului d-lui Ciucă Petru-Doru, cu privire la legalitatea Hotărârii Consiliului Local al municipiului Pitești privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru construire locuințe colective și spații cu altă destinație, strada Smeurei, nr.15-17

Urmare adresei primită din partea Instituției Prefectului Județului Argeș înregistrată sub nr.6628/07.02.2020 la Primăria municipiului Pitești, însoțită de memoriul întocmit de dl. Ciucă Petru Doru, acesta a făcut afirmația că în procesul de avizare a documentației privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu pentru construire „Clădire locuințe colective și spații cu altă destinație” pe terenul situat pe strada Smeurei, nr.15-17, legea s-a interpretat „în diagonală” și „pe sărite”.

Prin urmare, în legătură cu aspectele semnalate în memoriul amintit, aducem următoarele clarificări:

- Conform art. 47 din Legea nr. 350/2001, Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului urbanistic general pentru o zonă delimitată din teritoriul localității. Reglementarea aprobată prin PUZ are putere de lege și este opozabilă oricărei autorități publice.
- Potrivit art. 14 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 525/1996, autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie;
- Parcela ce face obiectul investiției „Construire clădire locuințe colective și spații cu altă destinație” este situată în LA2 – suprafața destinată funcțiunilor cu caracter central, serviciilor și locuințelor, destinația fiind stabilită conform Planului Urbanistic Zonal aprobat cu H.C.L. nr. 204/2004;
- Terenul studiat este situat în zonă protejată cu valoare istorico – arhitecturală – Situl urban „B-dul Republicii”, cod LMI – AG – II – m – B – 13432, în raza de protecție a Foișorului de Foc AG-II-m-B-13442, pentru care s-a obținut Avizul nr. 493/12.08.2019 eliberat de M.C.I.N. – Direcția Județeană pentru Cultură Argeș ;
- Lotul identificat cadastral cu nr. **99035** cu suprafața totală de **1081 m²** are categoria de folosință curți-construcții, conform Certificatului de Urbanism nr. 462 din 16.04.2019 emis de Primăria municipiului Pitești în scopul construirii unei clădiri cu locuințe colective și spații cu altă destinație, în urma aprobării unui P.U.D.;
- Pe baza certificatului de urbanism a fost întocmită documentația în scopul stabilirii condițiilor de amplasare în parcelă a viitoarei clădirii, dimensionării, conformării arhitectural volumetrice, parcajelor, echiparea edilitară precum și a respectării tuturor reglementărilor urbanistice în vigoare și a condițiilor prevăzute în avizele/acordurile obținute;
- Documentația de tip PUD pentru construire „Clădire locuințe colective și spații cu altă destinație” pe



terenul situat pe strada Smeurei, nr.15-17 s-a întocmit în conformitate cu „ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic de detaliu” aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. GM 009/2000, fiind însoțită de toate avizele/acordurile și studiile de specialitate (studiu topografic, studiu geotehnic, studiu de însorire) întocmite de persoane autorizate;

- Conform PUZ aprobat cu HCL 204/2004 indicatorii maxim admiși în zonă sunt: POT maxim – 75%; CUT maxim – 2,40, Hmaxim = P+6E (pentru parcele având o suprafață de minim 700 mp); se admite depășirea cu 2 niveluri retrase față de planul fațadei în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4 m și tangenta de 45 grade la acesta;

- Înălțimea maximă admisă exprimată în metri nu este menționată în RLU - PUZ zona centrală a municipiului Pitești ci doar în tabelul rubrica "orientativ" din planșa "Reglementari S15" unde mențiunea nu este restrictivă, imperativă sau directivă. Înălțimea maximă la cornișă a clădirilor exprimată în metri se va stabili în documentația de urbanism PUD.

- Prin PUD se propune amplasarea unei clădiri cu locuințe colective (**28 unități locative**) și spații cu altă destinație, în regim de înălțime **S+DS+P+4E+5Er**.

- Hmax = **S+Ds+P+4E+5Er**, **înălțimea la cornișă – maximă propusă = 21,00 m**

- Procent de ocupare al terenului: **P.O.T. maxim = 38%**;

- Coeficient de utilizare al terenului: **C.U.T. maxim = 2,40 mp ADC/ mp teren**

- Potrivit PUZ de zonă centrală retragerea față de limita posterioară, este calculată astfel: „ jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m” – valoare care este respectată, având în vedere formularea imperativă „ **nu mai puțin de 5,00 m**”. Nu mai puțin important este faptul că, această distanță reprezintă retragerea (minimă) posterioară a edificabilului propus și nu distanța finală (dintre viitoarea clădire și limita de proprietate posterioară), care poate fi chiar mai mare de 5,00 m.

- În bilanțul teritorial aferent proiectului pentru PUD pentru construire „Clădire locuințe colective și spații cu altă destinație” pe terenul situat pe strada Smeurei, nr.15-17, sunt menționate și cotate atât în partea scrisă cât și în partea desenată, suprafețele/dimensiunile clădirii propuse, suprafețele spațiilor verzi și ale tuturor amenajărilor propuse. Astfel rezultă un total de spații verzi propuse de **330 mp (30, 55 %)** din care 136,8 mp (12,65 %) reprezintă spațiu verde pe dale înierbate. Menționăm că prin PUZ de zonă centrală, minimul de spații verzi amenajate este de 25%

◦ **Referitor la procedura de informare-consultare a publicului, vă transmitem următoarele:**

◦ Potrivit prevederilor art. 42 din Ordinul 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, autoritățile publice locale informează și consultă populația cu privire la elaborarea planului urbanistic, notificând proprietarii parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. privind intenția și propunerile documentației, cu acordarea unui termen de primire a observațiilor sau propunerilor.

Dl. Ciucă Petru Doru, în calitate de vecin adiacent cu proprietatea care a generat planul urbanistic, a fost notificat prin adresa nr. 49970 din 22.10.2018 cu privire la intenția de elaborare a P.U.D. în vederea „Construire clădire locuințe colective și spații cu altă destinație, în regim de înălțime S+2Ds+P+5E+6Er” pentru terenul situat în str. Smeurei, nr. 15-17 și invitat să consulte documentația și să formuleze observații, recomandări, propuneri în scris în perioada 25.10.2018 -12.11.2018.

Prin adresele înaintate cu nr. 54825/19.11.2018, 52988/07.11.2018, 52778/06.11.2018, 53646/12.11.2018, 53465/09.11.2018, 61353/27.12.2018, 61355/27.12.2018, 787/08.01.2019 dl. Ciucă Petru Doru a formulat obiecții la planul urbanistic elaborat pentru imobilul din str. Smeurei, nr. 15-17:

- umbrirea imobilelor vecine, afectarea intimității vecinilor;
- lucrările de excavație se vor executa pe un teren cu o înclinare mare și va determina alunecări de teren, degradarea construcțiilor învecinate existente;
- odată cu creșterea numărului de utilizatori, infrastructura rutieră și rețele edilitare nu vor putea prelua și locuințele colective propuse considerând că acestea sunt subdimensionate;
- construcția propusă va distona cu specificul istoric al zonei, nu se integrează arhitectural în contextul zonal;
- cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare;
- cu privire la necorelarea prevederilor Planului Urbanistic Zonal de Zonă Centrală a Municipiului Pitești, aprobat prin H.C.L. nr. 204/2004 cu PUD elaborat în vederea realizării construcției propuse.

Conform prevederilor Ordinul 2.701/2010 autoritatea publică locală competentă cu aprobarea planului notifică inițiatorul/elaboratorul PUD cu privire la obiecțiile formulate de public și i se solicită analizarea acestora în faza de elaborare a documentației, modificarea propunerilor prin preluarea observațiilor făcute de public sau răspunsul motivat de refuz, urmând ca petenții să fie informați în scris, după răspunsul argumentat al inițiatorului P.U.D. cu privire la observațiile primite și răspunsul la acestea. Prin adresa nr. 58116/06.12.2018, petentului i s-a răspuns la cele sesizate, comunicându-i-se și punctul de vedere al elaboratorului documentației, arh. urb. Oana Georgiana Voicu, înaintat prin adresele nr. 56992/29.11.2018,

Handwritten notes and scribbles on the right side of the page, including a vertical line and some illegible markings.

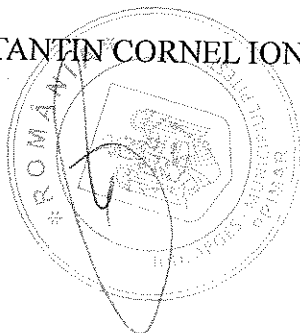
53663/12.11.2018 și 55494/21.11.2018. De asemenea, petentul a fost informat că documentația elaborată pentru terenul situat în str. Smeurei, nr.15-17 în vederea „Construire clădire locuințe colective și spații cu altă destinație, în regim de înălțime S+Ds+P+4E+5Er” a fost prezentată în Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism și s-a hotărât respingerea variantei propuse și revenirea cu o altă propunere.

Ca urmare inițiatorul/elaboratorul planului urbanistic elaborat pentru terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Smeurei nr. 15-17, a înaintat o altă versiune a planului în vederea “Construire clădire locuințe colective și spații cu altă destinație, în regim de înălțime S+Ds+P+4E+5Er” care a fost supusă procedurii de informare și consultare a publicului. Petentul Ciucă Petru-Doru a fost înștiințat prin adresa nr. 43797/19.09.2019 cu privire la elaborarea P.U.D. în vederea realizării “Construire clădire locuințe colective și spații cu altă destinație, în regim de înălțime S+Ds+P+4E+5Er” (variantă nouă) și invitat să consulte documentația atât la sediul instituției cât și pe pagina de internet a primăriei municipiului Pitești și să formuleze observații, recomandări, propuneri în scris în perioada 26.09.2019-11.10.2019. Prin adresa nr. 48327/10.10.2019, petentul ne-a înaintat obiecții la planul urbanistic elaborat privind: necorelarea prevederilor Planului Urbanistic Zonal de Zonă Centrală a Municipiului Pitești, aprobat prin H.C.L. nr. 204/2004 cu P.U.D. elaborat în vederea realizării construcției propuse, retragerile față de limitele laterale și posterioare, lucrările de excavație vor determina alunecări de teren, degradarea construcțiilor învecinate existente, propunerea elaborată nu se integrează arhitectural în contextul zonal. Acestea au fost înaintate elaboratorului P.U.D., arh. urb. Oana Georgiana Voicu, spre analiză, în vederea modificării propunerii sau răspunsul motivat de refuz. Prin adresa nr. 54394/06.11.2019, petentul a primit răspuns la cele sesizate, cuprinzând și argumentația elaboratorului documentației P.U.D. Petentului i s-a transmis că documentația de urbanism elaborată în vederea „Construire clădire locuințe colective și spații cu altă destinație, în regim de înălțime S+Ds+P+4E+5Er” pe terenul situat în str. Smeurei, nr. 15-17, va fi înaintată Consiliului Local al Municipiului Pitești, spre **însoțire sau respingere**, după verificarea conformității documentației cu prevederile legii, a actelor normative conexe în vigoare și cu respectarea prevederilor regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic zonal aprobat prin H.C.L. nr. 204/2004 și întocmirea punctului de vedere tehnic/raportului de către structura de specialitate din cadrul autorității publice locale – Arhitect Șef.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a finalizat cu încheierea Raportului de informare și consultare a publicului nr. 54628 din 07.11.2019, care cuprinde detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul, un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, raport ce se supune atenției Consiliului Local al municipiului Pitești responsabil cu aprobarea planului, împreună cu documentația completă. În baza acestuia, Consiliul Local al Municipiului Pitești poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse dezbaterii.

PRIMAR,

CONSTANTIN CORNEL IONICĂ



Persoană desemnată cu atribuții
în domeniul urbanismului
LIVIA CHIREA

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Livia Chirea".

Întocmit:

Insp. Fl. Tițu

Consilier Cornelia Ciungu

Two handwritten signatures in black ink, one above the other, corresponding to the names Fl. Tițu and Cornelia Ciungu.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100