



Ca urmare a cererii adresate de [redacted] și [redacted] cu domiciliul în [redacted], înregistrată la Primăria Municipiului Pitești sub nr. 7897 din 11.02.2021, cu completările/modificările înregistrate sub nr. 23599/06.05.2021, însoțite de proiectul nr. 38/2020 - P.U.D. întocmit de S.C. ARHIAMA PRO DESIGN S.R.L.- arh. urb. [redacted], prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „Construire imobil locuințe colective” pe terenul situat în municipiul Pitești, aleea Dr. Ioan Cantacuzino, f.n. (fostă Negru Vodă, nr. 31 și 32), 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. 16332/25.03.2021.

Potrivit procesului-verbal numărul 24361 din 12.05.2021 încheiat în urma ședinței 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 majoritar 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. 13
(raportat la ședința din data de 12.05.2021)

pentru PLANUL URBANISTIC de DETALIU prin care se stabilesc reglementări specifice în vederea realizării investiției: „Construire imobil locuințe colective” pe terenul situat în municipiul Pitești, aleea Dr. Ioan Cantacuzino, f.n. (fostă Negru Vodă, nr. 31 și 32), județul Argeș;

generat de imobilul înscris în cartea funciară numărul 100835, cu numărul cadastral 100835, în suprafață de 805,00 m² situat în municipiul Pitești, aleea Dr. Ioan Cantacuzino, f.n. (fostă Negru Vodă, nr. 31 și 32), județul Argeș, pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 484 din 19.05.2020 (termen de valabilitate 24 luni), emis de Primăria municipiului Pitești.

Inițiatori: [redacted] și [redacted] cu domiciliul în [redacted]

Elaborator: S.C. ARHIAMA PRO DESIGN 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 805,00 m² este deținut de [redacted] și [redacted]

[redacted], conform Actului de comasare (alipire) autentificat sub nr. [redacted] și este situat aleea Dr. Ioan Cantacuzino, f.n. (fostă Negru Vodă, nr. 31 și 32), județul Argeș.

Funcțiunea dominantă a zonei: locuirea, cu regimul de înălțime de max P+2E.

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- Nord – Vest – proprietăți particulare – moștenitorii defunctei [redacted] și teren cu nr. c[redacted]tr[redacted] 83769;
- Sud – Est – domeniu public – Șco[redacted]Gen. nr. 9 cu nr. c[redacted]tr[redacted] 91694;
- Nord – Est – proprietăți particulare – terenuri cu nr. cadastral 99612 și nr. 91696;
- Sud – Vest –domeniu public – Primăria municipiului Pitești (P.T.) și aleea Dr. Ioan Cantacuzino.

Zona studiată este deservită de aleea Dr. Ioan Cantacuzino care o leagă de artera Negru Vodă prin care se asigură legătura cu zona de nord a municipiului.

Terenul are o deschidere la aleea Dr. Ioan Cantacuzino de aproximativ 6,31 m (fâșie de teren cu o lungime de aprox. 25,06 m care va fi utilizată ca și cale de acces auto și pietonală) și cu o adâncime maximă de 57,75 m, conform planului cadastral anexat și se află integral în proprietate privată.

Prevederi ale 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 studiat este situat în U.T.R. – 16 LM 16(a+b) subzona cu locuințe existente, cu posibilități de îndesire, cu regim mic de înălțime.

Indicatorii urbanistici aprobați: POT max = 35%, CUT max = 0,7;

Regimul de înălțime: minim P+M; max P+2E

Folosința actuală a terenului studiat: teren curți – construcții.

Prevederi propuse prin Planul Urbanistic de Detaliu

Obiectele investiției:

Investiția cuprinde: construirea unei clădiri de locuințe colective (8 apartamente) cu regim de înălțime P+1E-2r, amenajarea de spații de sport și agrement, amenajarea de spații verzi pe teren natural, echipare tehnico-edilitară, cu următorii indicatori urbanistici:

- P.O.T. maxim = 35,00 % ; C.U.T. maxim = 0,7 ; H maxim = 10,50 m.

- S teren = 805,00 m²; Sc = 226,70 m²; Sd propusă = 563,50 m²

- S loc de joacă pentru copii = 51,70 m² (6,42 %).

Amplasare și conformarea construcțiilor:

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 deșeurii, 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:

➤ 35,00 m față de limita de SV

- retrageri minime față de limitele laterale:

➤ 2,80 m față de limita laterală de SE (domeniu public)

➤ 3,00 m față de limita laterală de NV (proprietăți particulare)

➤ 10,00 m față de limita de SV – domeniu public (Punct termic);

- retrageri minime față de limita posterioară:

➤ 3,00 m față de limita de NE (proprietăți particulare)

Față de imobilele învecinate, clădirea va păstra următoarele distanțe:

➤ o distanță minimă de 8,64 m față de Centrul de Transfuzie Sanguină, cu regim de înălțime P+2E (limita laterală de NV);

➤ o distanță minimă de 13,45 m față de Punct Termic cu H coamă = 8,20 m (limita posterioară SV);

➤ o distanță minimă de 14,02 m față de Școala Generală Nr. 9 cu regim de înălțime de P+2E (limita laterală de SE).

Circulații și căi de acces:

Accesul auto și pietonal la terenul studiat se realizează din aleea Doctor Ioan Cantacuzino, cu lățime maximă a părții carosabile de 4,88 m în dreptul proprietății, la care se adaugă un trotuar cu lățimea de 1,04 m.

Accesul mijloacelor de stingere a eventualelor incendii se realizează din aleea Doctor Ioan Cantacuzino, cu loc de întoarcere existent în zona P.T. (domeniu public).

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, astfel prin proiectul propus sunt prevăzute 9 locuri 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 investitorilor.

- 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 tema de proiect se prevede amenajarea la sol pe teren natural a unei suprafețe de aprox. 180 m² (22,35 %) spații verzi.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 12.05.2021, documentația de urbanism elaborată pentru investiția „Construire imobil locuințe colective” pe terenul situat în municipiul Pitești, aleea Dr. Ioan Cantacuzino, f.n. (fostă Negru Vodă, nr. 31 și 32), a primit aviz majoritar FAVORABIL.

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. 484 din 19.05.2020 (termen de valabilitate 24 luni) emis de Primăria municipiului Pitești.