



Ca urmare a cererii adresate de S.C. PITSER S.R.L. cu sediul în Bascov, strada Serelor, nr.15A, județul Argeș, înregistrată la Primăria Municipiului Pitești sub nr. 23767 din 07.05.2021, însoțită de proiectul nr. 44/2020 - 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 realizarea investiției „Schimbare destinație din birouri în clădire cu locuințe colective și spații servicii medicale la parter, lift exterior și rampă acces subsol”, pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Victoriei, nr.1E (fost bulevardul Republicii, nr. 55– 57), 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. 23 391 / 06.05.2021.

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. 14
(raportat la ședința din data de 12.05.2021)

pentru PLANUL URBANISTIC de DETALIU prin care se stabilesc reglementări specifice în vederea realizării investiției: „Schimbare destinație din birouri în clădire cu locuințe colective și spații servicii medicale la parter, lift exterior și rampă acces subsol”, pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Victoriei, nr.1E (fost bulevardul Republicii, nr. 55– 57), județul Argeș;

generat de imobilul înscris în cartea funciară numărul 98376, cu numărul cadastral 98376, în suprafață de 1159,00 m² situat în municipiul Pitești, strada Victoriei, nr.1E (fost bulevardul Republicii, nr. 55– 57), județul Argeș, pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 481 din 19.05.2020 (termen de valabilitate 24 luni), emis de Primăria municipiului Pitești.

Inițiator: S.C. PITSER S.R.L. cu sediul în Bascov, strada Serelor, nr.15A, județul Argeș

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 1159,00 m² se află integral în proprietatea S.C. PITSER S.R.L., conform Contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. [REDACTED] și este situat în Pitești, strada Victoriei, nr.1E (fost bulevardul Republicii, nr. 55– 57), județul Argeș.

Conform P.U.G. al municipiului Pitești, aprobat prin H.C.L. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. 90/2010, amplasamentul studiat se află în U.T.R. 1 – LM (a+b)+Isb+PI – subzonă de locuințe cu regim mic de înălțime cu posibilități de îndeșire, cu propuneri de instituții și servicii, în zonă protejată cu valoare istorico – arhitecturală.

Destinația stabilită conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 204/2004: teren situat în LA2 – subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor parcelari spontane, rezultat al divizării în timp a unor parcele de mari dimesiuni.

Imobilul este situat în situl urban “Bulevardul Republicii” – cod AG – II – s – B – 13432, în raza de protecție a monumentelor istorice „Casa Dr. Florescu” cod LMI AG-II-m-B-13427, „Casa Armatei” cod LMI AG-II—m-B-13420, „Parc” cod LMI AG-II-m-13401,02.

Reguli de construire conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 204/2004 - zona centrală:

- teren situat în LA2 – subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor parcelări spontane, rezultat al divizării în timp a unor parcele de mari dimesiuni.

- POT maxim = 40%; CUT maxim = 2,00 pentru locuințe;
- POT maxim = 60%; CUT maxim = 2,40 pentru alte funcțiuni.

Lotul studiat are acces auto și pietonal atât din strada Doamna Bălașa cât și din bulevardul Republicii, pe aleea de acces existentă (între proprietatea hotel Yaki și clădirea propr. SC Pitser SRL) aflată în proprietatea aceluiași beneficiar S.C. Pitser S.R.L.

Terenul reglementat se învecinează cu :

- la nord-vest : str. Doamna Bălașa și Lot 1- rest proprietate SC Pitser SRL
- la sud-est : teren domeniu public și restaurant „La Strada”
- la nord-est : str. Doamna Bălașa
- la sud-vest : hotel Yaki și Lot 1 - rest proprietate SC Pitser SRL

Prevederi propuse prin Planul Urbanistic de Detaliu:

Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Pe terenul studiat este construit un imobil cu regim de înălțime S+P+2E. Soluția urbanistică a fost elaborată în vederea schimbării destinației acestuia, din birouri în clădire locuințe colective cu spații medicale la parter, montaj lift exterior și rampă de acces la subsol, solicitări care nu modifică regimul de înălțime existent.

Bilanț teritorial existent:

Sc existentă = 561,00 m²; S def. totală existentă = 2 244,00 m²; S def. existentă fără tubol = 1 683 m²;

P.O.T. existent = 48,40%, C.U.T. existent = 1,45.

Zona studiată are în prezent caracter de zonă mixtă, cu funcțiuni rezidențiale.

Funcțiunea propusă – mixtă (servicii medicale și locuințe colective);

Subsol – garaj (pentru 13 locuri de parcare); Parter - servicii cu spații medicale (S = 561,00 m²);

Etajele I – II = 16 apartamente (8 apartamente pe nivel);

Regimul de înălțime propus S+P+2E și nu va fi modificat prin investiția propusă; H max. = 8,30 m

Suprafață lift propus = 2,25 m²; Sc = 563,25 m²; Sc defășurată (fără tubol) = 2253,00 m²

P.O.T. maxim propus = 48,40 %; C.U.T. maxim propus = 1,46.

Retragerea minimă față de aliniament:

- limita NE de proprietate = 12,00 m de la limita de proprietate cu tr. Doamna Bălașa;

Retrageri minime față de limitele laterale:

- Limita NV de proprietate (tr. Doamna Bălașa și lot1) = calcan existent;
- Limita SE de proprietate (domeniu public și restaurant „La Strada”) = 3,50 m;

Retrageri minime față de limita posterioară:

- Limita SV de proprietate (retr. proprietate și Hotel Yaki) = 0,00 m (calcan partial);

Față de imobilele învecinate, investiția propusă vor păstra următoarele distanțe:

- o distanță minimă de 27,81 față de anexa Hotel “Argeș” cu regim de înălțime Parter;
- o distanță minimă de 6,52 m față de Teatrul “Așchiuță” cu regim de înălțime Parter înalt+M;
- o distanță minimă de 36,30 m față de Blocul 13 cu regim de înălțime P+4E;
- o distanță minimă de 22,43 m față de P.T. 510 cu regim de înălțime Parter;
- o distanță minimă de 27,02 m față de imobilul Camera de Comert cu regim de înălțime P+1E;
- o distanță minimă de 8,82 m față de imobilul restaurant “La Strada” cu regim de înălțime P+1E;
- o distanță minimă de 4,29 m față de Hotel “Yaki” cu regim de înălțime Sb+P+5E;
- o distanță minimă de 11,67 m față de imobilul proprietate SC Pitser SRL cu regim de înălțime D+P+2E;
- o distanță minimă de 6,98 m față de imobilul proprietate SC Pitser SRL cu regim de înălțime P+1E.

Circulații și căi de acces:

Accesul auto și pietonal se realizează atât din bulevardul Republicii pe cale de acces existentă aflată în proprietatea S.C. Pitser S.R.L. (între clădirea hotel Yaki și clădirea proprietate a S.C. Pitser S.R.L.), cât și dinspre strada Doamna Bălașa prin carosabilul – domeniu public (limitele NE și NV de proprietate).

Accesul pietonal în clădirea studiată, precum și accesul auto la subsolul clădirii și la cele 9 locuri de parcare de la nivelul solului, se va realiza din strada Doamna Bălașa prin carosabilul – domeniu public (limitele NE și NV de proprietate).

***** nu se va împrejmuia proprietatea și nu se vor amplasa camere de locuit pe zona adiacentă hotelului Yaki**

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 și se vor dimensiona conform Normativului pentru proiectarea parcajelor P132/93.

Pentru imobilul propus, au fost prevăzute 22 de locuri de parcare, din care 9 locuri de parcare pe platforme betonate la nivelul solului și 13 locuri de parcare în garajul de la subsol.

***** se recomandă lărgirea carosabilului la 6,00 m și dimensionarea rampei de acces la locurile de parcare de la subsol.**

Echipare tehnico – edilitară:

Terenul și clădirea existentă pe teren sunt deservite de infrastructura străzii Doamna Bălașa, rețele tehnico-edilitare urbane necesare funcțiunilor propuse, respectiv de rețele existente de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică și gaze naturale.

- 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:

Prin tema de proiect se propune amenajarea unei suprafețe de 279,25 m² (24%) 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 de urbanism de tip P.U.D. elaborată pentru „Schimbare destinație din birouri în clădire cu locuințe colective și spații servicii medicale la parter, lift exterior și rampă acces subsol”, pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Victoriei, nr. 1E (fost bulevardul Republicii, nr. 55– 57), 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. 481 din 19.05.2020 (termen de valabilitate 24 luni) emis de Primăria municipiului Pitești.