



Ca urmare a cererii adresate de S.C. TOTAL DISTRIBUTION GROUP ARGHEȘ S.R.L. cu sediul în Pitești, bulevardul Petrochimiștilor , nr.53, înregistrată la Primăria Municipiului Pitești sub nr. 12720 din 09.03.2021, însoțite de proiectul nr. 226/2019 - P.U.D., cu completările/modificările înregistrate sub nr. 21411/20.04.2021, nr. 29741 și nr.29743 din 09.06.2021, întocmit de S.C. ARHIAMA PRO DESIGN S.R.L.- arh. urb. Amalia Gugui, prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu elaborate pentru „Construire imobil locuințe colective cu funcțiuni complementare” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Gării, nr. 21, 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. 19111/08.04.2021.

Potrivit procesului-verbal numărul 35083 din 08.07.2021 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 întrunit vot 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. 16**  
(raportat la ședința din data de 08.07.2021 )

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, strada Gării, nr. 21, județul Argeș;

**generat de imobilul** înscris în cartea funciară numărul 88837, cu numărul cadastral 88837, în suprafață de 922,00 m<sup>2</sup> (din acte), respectiv de 961,00 m<sup>2</sup> (conform măsurătorilor cadastrale) situat în municipiul Pitești, strada Gării, nr. 21, județul Argeș, pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 233 din 25.02.2020 (termen de valabilitate 24 luni), emis de Primăria municipiului Pitești.

**Inițiatori:** S.C. TOTAL DISTRIBUTION GROUP ARGHEȘ S.R.L. cu sediul în Pitești, bulevardul Petrochimiștilor , nr.53

**Elaborator:** S.C. ARHIAMA PRO DESIGN S.R.L.

**Specialist cu drept de semnătură R.U.R.:** arh. urb. Amalia Gugui

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

Terenul în suprafață totală de 922,00 m<sup>2</sup> (din acte), respectiv de 961,00 m<sup>2</sup> (conform măsurătorilor cadastrale) este deținut de S.C. TOTAL DISTRIBUTION GROUP ARGHEȘ S.R.L. conform Actului de alipire autentificat sub nr. 3074 din 19.06.2007 (S<sub>act</sub>=929 m<sup>2</sup>), contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2023 din 19.04.2007 (S<sub>act</sub>= 170 m<sup>2</sup>), contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 15 din 1998 (S<sub>act</sub>=340 m<sup>2</sup>), contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 315 din 06.02.1998 (S<sub>act</sub>= 212 m<sup>2</sup>) și contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 84 din 16.01.1998 (S<sub>act</sub>= 200 m<sup>2</sup>).

Accesul la terenul studiat se poate face atât din strada Tudor Vladimirescu cât și din strada Gării, străzi cu dublu sens de circulație.

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- Nord – Est – strada Tudor Vladimirescu cu nr. cadastral 92710;
- Sud – Vest – strada Gării cu nr. cadastral 92712;
- Sud – Est – teren proprietate SC Roxette Comp SRL cu nr. cadastral 84414;
- Nord – Vest – teren proprietate SC Cristalin Intermed SRL cu nr. cadastral 100977.

Terenul are deschidere la strada Tudor Vladimirescu de 54,51 m și o adâncime aproximativă de 18,57 m, conform planului cadastral și se află în întregime în proprietate privată.

Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L.168/2008 terenul este situat într-o subzonă pentru locuințe cu spații comerciale la parter, iar funcțiunea propusă, respectiv funcțiune mixtă (imobil locuințe colective cu funcțiuni complementare, cu regim de înălțime P+4E – 5r), se încadrează în funcțiunile existente și permise în zonă.

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. aprobate anterior:

- subzona pentru locuințe cu spații comerciale la parter;
- POT maxim – 60%; CUT maxim – 3,15.

**Prevederi propuse prin Planul Urbanistic de Detaliu**

Se propune construirea unei clădiri cu locuințe colective (**23 apartamente**) cu funcțiuni complementare (spațiu comercial la parter) cu următorii indicatori urbanistici:

P.O.T. maxim = 48,00 % ; C.U.T. maxim = 2,40.

S teren = 961,00 m<sup>2</sup>; S<sub>c parter</sub> = 140,00 m<sup>2</sup>; S proiecție etaj I = 440,00 m<sup>2</sup>; S<sub>d totală</sub> = 2 200,00 m<sup>2</sup>

- regim de înălțime: P+4E-5r (cu parter parțial liber); H maxim = 20,00 m;



- suprafața spațiu comercial (parter) = 105,00 m<sup>2</sup>

Etajul I – III = 15 apartamente (5 apartamente pe nivel din care unul cu trei camere și patru apartamente cu două camere);

Etajul IVr = 4 apartamente (din care unul cu trei camere și trei apartamente cu două camere);

Etajul Vr = 4 apartamente cu două camere.

#### **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 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:**

- Retragera față de aliniament: NE – strada Tudor Vladimirescu = minim 1,80 m;
- Retragera față de limita posterioară: SV – stada Gării = minim 1,65 m;
- Retragera față de limitele laterale:
  - SE – proprietăți particulare = amplasarea clădirii pe limita de proprietate (față de calcanul clădirii existente) cu rost structural pentru parter și etajele 1,2 și 3 și retrageri de 6,30 m pentru etajele 4 și 5 retrase;
  - NV – proprietăți particulare = minim 20,40 m

#### **Circulații și căi de acces:**

Accesul la terenul studiat se poate face atât din strada Tudor Vladimirescu cât și din strada Gării, străzi cu dublu sens de circulație.

#### **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 30 locuri de parcare din care 14 locuri de parcare amplasate la parterul clădirii.

#### **Echipare tehnică – edilitară:**

Terenul este deservit de rețele tehnico-edilitare necesare funcțiilor 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 funcțiilor: apă, canalizare, electricitate, gaz metan, la parametrii care permit racordarea, conform avizelor și acordurilor obținute, pe cheltuiala 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 proiectul propus se va asigura o suprafață spații verzi = 153,75 m<sup>2</sup>(16%), suprafața necesară de spații verzi fiind de 119,22 m<sup>2</sup>, calculată astfel:

a) pentru spațiul comercial (conform H.G. 525/1996 necesarul de spații verzi este între 2% și 5% din suprafața terenului) = 19,22m<sup>2</sup> (2% din suprafața terenului studiat);

b) pentru locuințe (conform HG 525/1996 sunt necesari 2 m<sup>2</sup>/locuitor) = 100,00 m<sup>2</sup> (pentru aprox. 50 persoane).

Se propun, suplimentar, terase înierbate peste etajele 3 și 4 retrase.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 08.07.2021, documentația de urbanism elaborată pentru investiția „Construire imobil locuințe colective” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Gării, nr. 21, a întrunit vot 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. 233 din 25.02.2020 (termen de valabilitate 24 luni) emis de Primăria Municipiului Pitești.

**PREȘEDINTE C.T.A.T.U.**

**PRIMAR**

**Cristian Genta**



**ARHITECT ȘEF,**

**arh. Ruxandra Crutescu**

