



Ca urmare a cererii adresate de S.C. DENISA TRANSPORT AGREGATE S.R.L. cu sediul în Pitești, strada Banat, bloc C20, scara A, etaj 2, ap.10, înregistrată la Primăria municipiului Pitești sub nr. 35800 din 05.08.2020, însoțită de proiectul nr. 2/2020 P.U.D. întocmit de S.C. ARHIRO CONCEPT S.R.L. arh. Bogdan Aleca – șef proiect, elaborat pentru „Construire imobil apartamente D + P + 2E + 3retras”, pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Maior GHEORGHE ȘONȚU, nr. 2B;

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. 46821 din 06.10.2020;

Potrivit procesului-verbal numărul 35083 încheiat în urma ședinței din data de 08.07.2021 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 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. 17
(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 clădire cu apartamente D + P + 2E + 3retras” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Maior Gheorghe Șonțu, nr. 2B;

generat de imobilul înscris în cartea funciară numărul 101289, cu numărul cadastral 101289, în suprafață de 583,00 m², situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Maior Gheorghe Șonțu, nr. 2B, județul Argeș, pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 1292 din 04.10.2019 de Primăria Municipiului Pitești.

Inițiator: S.C. DENISA TRANSPORT AGREGATE S.R.L. cu sediul în Pitești, strada Banat, bloc C20, scara A, etaj 2, ap.10;

Elaborator: S.C. ARHIRO CONCEPT S.R.L. arh. Bogdan Aleca – șef proiect;

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

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

Terenul studiat este situat între incinta Colegiului Economic „Maria Teiuleanu” și clădirea Curții de Conturi, cu acces auto și pietonal din Aleca Teiuleanu și din drumul de acces auto dinspre Oficiul de Cadastru.

Terenul provine din dezmembrarea terenului inițial înscris în cartea funciară nr. 82119 în suprafață totală de 2014,00 m² și este proprietatea privată a S.C. DENISA TRANSPORT AGREGATE S.R.L. conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 1109 din 09.08.2019 de B.I.N. Ciocânel Carmen Viorela, cu categoria de folosință curți-construcții potrivit extrasului de carte funciară pentru informare nr. 36908/03.08.2020 emis de O.C.P.I. Argeș.

Prevederi ale P.U.Z. și R.L.U. aprobate anterior prin HCL nr.204/2004:

Conform P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 204/2004, imobilul este situat în UTR 1, parțial în subzona LA4_{cv}, suprafață destinată funcțiunilor cu caracter central, serviciilor și locuințelor.

Indicatorii maximi stabiliți conf. P.U.Z. zona centrală : POT max = 60% ; CUT max = 2,4 (pentru funcțiunea mixtă-servicii și comerț); Hmax= 21 m.

- funcțiune predominantă: rezidențială - locuințe, institutii, servicii, comerț și funcțiuni complementare (căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate și împrejmuiri, rețele tehnico-edilitare);

Indicatori maximi conform C.U. nr.1292/04.10.2019:

POT = 40%, CUT = 2.4 Acd / mp teren (pentru funcțiunea de locuire);

Terenul este situat în raza de protecție a monumentului istoric „Ansamblul bisericii Adormirea Maicii Domnului-Mavrodolu”, cod LMI - AG - II - a - B - 13448.

Terenul este situat într-o zonă centrală (zonă mixtă atât din punct de vedere funcțional cât și din punct de vedere al regimului de înălțime existent în zonă).

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.

Prevederi propuse prin Planul Urbanistic de Detaliu:

Investiția cuprinde: construirea unei clădiri cu 4 apartamente cu două și trei camere, terase sau balcoane pentru unele unități locative, dispuse astfel: la etajele 1 și 2 se propun două apartamente de câte două și trei camere, iar la etajele 2 și 3 un apartament de trei camere și unul de cinci camere dispus pe două niveluri (etaj 2 și 3), apartamente cu destinația „locuințe de serviciu” pentru administrarea hotelului existent „Cara”.

Clădirea va avea un regim de înălțime D+P+2E+3retras și va fi edificată pe terenul proprietate privată, identificat cu nr. cadastral 101289, în suprafață de 583 m² situat în municipiul Pitești, str. Maior Gheorghe Șonțu, Nr. 2B.

S teren initial = 2014 m² (1431 + 583) ;

Sc amprentă C1 hotel existent = 720,5 m² ; Sc amprenta C2 anexă = 102,6 m² ; Sd existent = 2980 m²

Sc cumulat = 1044,00 m²; P.O.T. propus cumulat = 51,8%

Sd cumulat = 3694,50 m²; C.U.T. propus cumulat = 1,84

S teren = 583 m²; Sc amprenta = 220,4 m²; Sc parter = 200,22m²; Sd propusă = 714,5 m²

P.O.T. maxim propus = 38 % ; C.U.T. maxim propus = 1,22

Regim de aliniere și retrageri:

Corpul de clădire va fi amplasat retras cu 1m din alinierea existentă a aleii Teiuleanu și retras la linia ce unește Curtea de Conturi și Colegiul Economic „Maria Teiuleanu”. Construcția propusă se retrage gradual față de cele alăturate, la nivelurile superioare pentru respectarea distanței între clădiri de minim 1/2 din înălțimea celei mai înalte, iar în acest sens etajul 3 este retras succesiv pe latura spre Aleea Teiuleanu pentru aliniere cu cornișa Colegiului Economic. Cornișa etajului 3 se aliniază cu cornișa clădirii Curții de Conturi, iar finisajul parterului prelungește imaginea fațadei Colegiului Economic prin înălțime, culoare și forma golurilor din Parter. Demisolul și Parterul sunt integral parcaje. Parterul nu va mai crea un calcan către limita de proprietate cu Colegiul Economic „Maria Teiuleanu” și va fi retras cu 2 – 2,3 m.

Fațada realizează o trecere între cele două regimuri de înălțime laterale. Pe fațada de N-V nu se vor amplasa camere de locuit, doar băi și bucătării, conform planului de etaj 1 - PA 5 anexat.

Aspectul exterior al clădirii: va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei.

- **accesul la teren** se face direct din aleea Teiuleanu care asigură accesul auto și pietonal pentru Camera de Conturi Argeș, Colegiul Economic „Maria Teiuleanu” și blocul de locuințe P+4 (bloc 48). Terenul din fața imobilului este teren aparținând domeniului public al Primăriei Pitești, cadastrat ca parcare. Accesul la parterul și la demisolul clădirii propuse se va face pe drumul de servitute - drum de acces comun cu hotelul Cara, conform actelor anexate documentației de urbanism.

Potrivit Planului de Situație propus și a Planșei de Reglementări Urbanistice, drumul de servitute existent (aleea carosabilă) este în rampă și deservește aprovizionarea în subsolul Hotelului Cara.

- **locurile de parcare** : se stabilesc prin respectarea prevederilor H.C.L. 428/2007 privind unele măsuri referitoare la locurile de parcare pentru construcțiile și amenajările autorizate, pe raza administrativ-teritorială a municipiului Pitești, astfel sunt necesare 6 locuri de parcare.

Prin proiectul propus se prevede realizarea a 12 locuri de parcare : 5 locuri la demisolul clădirii, 5 locuri la parterul acoperit și 2 loc de parcare la nivelul solului, din care 6 locuri sunt destinate hotelului Cara, potrivit declarației notariale.

- 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. Asigurarea racordării la rețelele tehnico-edilitare se va face pe cheltuiala investitorului.

- **activitățile de salubritate** vor fi astfel organizate încât să nu creeze probleme de sănătate, să polueze mediul sau să degradeze igiena victii, 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 - aproximativ 22 persoane).

Prin tema de proiect se prevede amenajarea de plantații decorative și zone cu iarbă ce vor delimita amplasamentul, în suprafață de 171,4 m² (29% > 25% cât este prevăzut în P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 204/2004).

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 08.07.2021, documentația P.U.D. elaborată pentru „Construire clădire cu apartamente D + P + 2E + 3retras” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Maior GHEORGHE ȘONȚU, nr. 2B, județul Argeș, 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. 1292 din 04.10.2019 (termen de valabilitate 24 luni), emis de Primăria municipiului Pitești.

PREȘEDINTE C.T.A.T.U.

PRIMAR

Cristian Gentea



ARHITECT ȘEF,
arh. Ruxandra Cruțescu



COORDONATOR C.D.U.
ing. Florentina Tițu



duc în v. ing. Fl. Tițu

1 ex.

