



Ca urmare a cererii adresate de S.C. FIRST OFFICE ACCOUNTING S.R.L., cu sediul în Pitești, str. Craiovei, nr.128, bl.28, sc.B, ap.1, înregistrată la Primăria Municipiului Pitești sub nr. 22416 din 27.04.2021, însoțită de proiectul nr. 06u/2020 – faza P.U.D., cu completările/modificările înregistrate sub nr. 32991/28.06.2021, nr. 34301/05.07.2021 și nr. 34477/05.07.2021, întocmit de S.C. ARCA PROIECT 2000 S.R.L.- cu sediul în Pitești, strada Gen. Eremia Grigorescu, nr.8 - coordonator proiect arh. Anton Staicu, prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu elaborat pentru „Construire clădire multifuncțională”, cu regim de înălțime D+P+2E, pe terenul situat în municipiul Pitești, bulevardul Republicii, nr.123C;

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. 26836/25.05.2021.

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. 18
(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 multifuncțională” pe terenul situat în municipiul Pitești, bulevardul Republicii, nr.123C;

generat de imobilul înscris în cartea funciară numărul 101703, cu numărul cadastral 101703, în suprafață de 361,00 m² (din care 43,00 m² reprezintă drum de servitute în favoarea imobilului cu nr. cadastral 5366 înscris în C.F. nr.101101) situat în municipiul Pitești, bulevardul Republicii, nr.123C, județul Argeș, pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 212 din 18.02.2020 (termen de valabilitate 24 luni), emis de Primăria municipiului Pitești.

Inițiator: S.C. FIRST OFFICE ACCOUNTING S.R.L., cu sediul în Pitești, str. Craiovei, nr.128, bl.28, sc.B, ap.1;

Elaborator: S.C. ARCA PROIECT 2000 S.R.L.- cu sediul în Pitești, strada Gen. Eremia Grigorescu, nr.8

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Anton Staicu

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

Potrivit Planului Urbanistic General al municipiului Pitești aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010 terenul studiat este situat în U.T.R.1 pe un teren obținut prin diviziunea unei parcele mai mari în anul 1961.

Potrivit P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 204/2004 terenul este situat zona centrală, zonă destinată funcțiunilor cu caracter central, serviciilor și locuințelor, subzona LP- zonă protejată cu valoare istorico-arhitecturală, în zona de protecție a monumentului istoric „Casa Ion Băiulescu” cod LMI AG-II-m-B-13431.

Indicatorii urbanistici aprobați:

- pentru funcțiuni mixte: P.O.T. max = 60%; C.U.T. max = 2,40 Acd/mp;
- pentru locuire (lot cu suprafață > 350 m²): P.O.T. max. = 35% ; C.U.T. max.= 2,00 Acd/mp.

Terenul în suprafață de 361,00 m² (din care 43,00 m² reprezintă drum de servitute în favoarea imobilului cu nr. cadastral 5366 înscris în C.F. nr.101101) este deținut de S.C. FIRST OFFICE ACCOUNTING S.R.L pe baza contractului de suprafață autenticat sub nr. 8287 din 17.12.2019 la SPN "Didea Lex" pentru o perioadă de 20 de ani, respectiv până la data de 17.12.2039.

Accesul la terenul studiat din bulevardul Republicii se face prin carosabilul din curtea interioară formată de configurația bl. D5 și clădirile construite adiacent acestei curți, pe drumul de servitute (latura de N-V).

Pe terenul studiat, este construit un imobil identificat cadastral 101703 - C1 – locuință parter cu suprafața construită la sol 96,00 m² și un imobil identificat cadastral 101703- C2 – anexă parter cu suprafața construită la sol 10,00 m² propuse pentru desființare.

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- pe latura de Nord – domeniu public (curte interioară bloc D5) și drumul de servitute;
- pe latura de Sud – proprietăți particulare;
- pe latura de Est – proprietăți particulare;
- pe latura de Vest – domeniu public (curte interioară bl.D5) și clădirea monument „Casa Ion Băiulescu”.

Prevederi propuse prin Planul Urbanistic de Detaliu

Se propune construirea unei clădiri cu locuințe și birouri contabilitate, cu **regim de înălțime propus:**

Rh max = D+P+2E, H maxim atic/cornișă = 12,50 m de la trotuar, cu următorii indicatori urbanistici:

Valori bilant teritorial conf. planșei de reglementări urbanistice S2:

- P.O.T. max (funcțiuni mixte) = 60,00 % ; C.U.T. max (funcțiuni mixte) = 2,40
- S teren = 361,00 m²; Sc max = 216,60 m²; Sd max propusă = 866,40 m²;
- suprafața alei pietonale, trotuare = 77,80 m² (21,55%);
- locuri de parcare dale eco = 22,00 m² (6,09%);
- spații verzi = 122,50 m² (33,00%)

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 însoțire, vizibilitate, iluminat natural, spații verzi, platformă deșeurilor, 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 față de aliniament: NV – domeniu public (curte interioară bloc D5) = se păstrează aliniamentul clădirii monument „Casa Ion Băiulescu” pentru demisol și parter și minim 2,50 m de la drumul de servitute, pentru etajele superioare;

• Retragerea față de limita posterioară: latura de SE = 5,60 + 5,80 m;

• Retragerea față de limitele laterale:

- Latura de SV – proprietăți particulare = minim 3,00 m;

- Latura de NE – proprietăți particulare = minim 3,00 m

Circulații și căi de acces:

Accesul la terenul studiat se face prin carosabilul din curtea interioară formată de configurația bl. D5 și clădirile construite adiacent acestei curți, pe drumul de servitute (latura de N-V).

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 5 locuri de parcare pe dale înierbate.

Echipare tehnică – 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 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.C.L. nr.204/2004 de aprobare a P.U.Z. – Zona centrală, este necesară amenajarea la sol a unei suprafețe de spații verzi, de minim de 25% din suprafața parcelei.

Prin tema de proiect se prevede amenajarea la sol a unei suprafețe de 122,50 m² (33,00%) spații verzi.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 08.07.2021, documentația de urbanism elaborată pentru investiția „Construire clădire multifuncțională” pe terenul situat în municipiul Pitești, bulevardul Republicii, nr.123C, a înrunit 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. 212 din 18.02.2020 (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. Klorantina Tița