

ORDINEA DE ZI a ședinței C.T.A.T.U. din 24.07.2024, ora 14⁰⁰

1. PUD – str. Alexandru Sahia nr. 7A, inițiator – în vederea realizării investiției „Construire locuință și împrejmuire” – pe terenul în suprafață de 221 mp cu nr. cad. 98571; documentația a fost înaintată prin adresa nr. 24558/30.04.2024;

Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 204/2004, terenul se afla amplasat în LA1 subzona de locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări planificate anterior în care regulamentul urmărește păstrarea caracterului parcelării inițiale, menținerea și creșterea gradului de confort al zonei.

Prevederi aprobate anterior (reguli de construire conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 204/2004):

- Teren situat în zona pentru locuințe individuale și colective mici;
- Funcțiunea dominantă a zonei – locuirea;

Clădirile se dispun pe regimul de aliniament. În cazul în care sunt retrase de la regimul de aliniament acest lucru este posibil cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică;

Clădirile se dispun cu retragere de 4 m de la aliniament dinspre strada Al. Sahia;

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de regimul de construire existent pe celelalte parcele conform regulilor valabile pentru întreaga lotizare, dar nu mai mic de 5,0 m.

P.O.T. max = 45 %; C.U.T. max = 1,5 (parcelă cu suprafața mai mică de 350 mp), C.U.T. max = 2;

Minimum 25% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde.

PROPUNERI:

Soluția urbanistică a fost elaborată în vederea construirii unei locuințe individuale cu regim de înălțime P+1E.

Funcțiunea propusă – locuire;

Regimul de înălțime propus este de P+1E; H maxim propus la streșină (cornișă) = 6,70 m;

Terenul studiat provine din dezmembrarea unui lot mai mare în suprafață de 446,00 mp pe care există o locuință P+1E+M.

Pentru întregul lot de 446,00 mp bilanțul teritorial va fi de P.O.T. = 40,80% și C.U.T. = 0,96 Adc/mp teren;

Pentru lotul de 221 mp bilanțul teritorial propus este:

P.O.T. maxim propus = 35,76 %; C.U.T. maxim propus = 0,74 Adc/mp teren;

Soluția urbanistică propune amplasarea imobilului, astfel:

- retragerea minimă față de aliniamentul străzii Alexandru Sahia – latura de nord-est – min. 4,00 m;
- retragere minimă față de limita laterală de nord-vest – proprietate privată – min. 1,00 m;
- retragere minimă față de limita laterală de sud-est – proprietate privată – min. 1,67 m;
- retragere minimă față de limita posterioară – latura de sud-vest – proprietate privată – min. 5,00 m.

Spații verzi propuse pe o suprafață de 71,00 mp, asigurându-se un procent de 32,12 % din suprafața parcelei;

Accesul auto și pietonal la terenul studiat se realizează din strada Alexandru Sahia.

2. PUD – str. Digului nr.17, inițiator SC LIMITED UNITED SRL, cererea nr. 3749/19.01.2024 modificată / completată prin adresa nr. 24937/08.05.2024, revenire cu adresa nr. 38474/ 16.07.2024 pentru „Piscină acoperită și împrejmuire teren”.

Terenul ce face obiectul prezentei documentații are suprafața de 3582,00 mp, pentru care a fost emis certificatul de urbanism nr.1245/07.11.2022 este înscris în CF nr. 104236 cu nr. cadastral 104236, teren liber de construcții situat în apropierea Râului Argeș, în zona de protecție Autostrada A1 și în vecinătatea Uzinei de apă. Accesul pietonilor și autovehiculelor se poate realiza din strada Digului printr-un drum de acces.

Conform RLU aferent PUZ, aprobat prin HCL nr.114/2008, rectificat prin HCL nr.287/2014 - terenuri situate în IS cdst1 - zona pentru instituții publice, servicii de interes general și funcțiuni complementare

(comerț, servicii, turism, depozitare, zone verzi, rețele edilitare, artere rutiere) și în Pppb - zona verde, subzona pentru perdele de protecție.

Indicatori urbanistici aprobați: POT maxim = 60,00 %; CUT maxim = 3,00 Acd/mp teren.

H maxim construcții = min 8 m ÷ max 15 m.

PROPUNERI:

Se propune realizarea unei piscine acoperite, cu un regim de înălțime: **S(parțial)+P+1E-2E(parțial)**, cu parcare privată pe terenul aflat în proprietate.

Indicatori Urbanistici propuși:

P.O.T. maxim = 33,44 %; C.U.T. maxim = 0,52 Acd/mp teren;

H maxim propus: 13,60 m;

Regim de aliniere și retrageri:

- NORD-VEST = 6,07 m / 8,93 m (limita laterală dr);
- NORD-EST = 27,52 m / 38,93 m (limita posterioară);
- SUD-EST = 5,11 m (limita laterală stg);
- SUD-VEST = 2,00 m / 7,00 m.

Amplasarea piscinei acoperite pe teren/în parcelă și față de vecinătăți se va face astfel:

- NORD-EST, la o distanță de 50,00 m față de Autostrada A1 (71,50 m până la axul A1);
- NORD-VEST, la o distanță de 6,07m față de un teren liber de construcții proprietate particulară;
- SUD-EST la o distanță de 5,11m față de terenul liber de construcții proprietate particulară, iar la o distanță de circa 15,00 m față de statia de pompe apă cu nr. cad. 96292;
- SUD-VEST la o distanță de 7,00m, față de drumul de acces la stația de pompe apă.

Circulații și accesuri – accesul auto se va realiza din drumul de acces care face legătura cu strada Digului (latura de NV).

Se vor asigura un număr de **41 locuri de parcare** pentru autoturisme amenajate la nivelul solului în curtea interioară.

Spații verzi – se propune amenajarea unei suprafețe de **spații verzi = 1080,78 mp (30,17%)** din care 713,17 mp (65,98%) din total spațiu verde este vegetație înaltă și 277,12 mp (7,74%) din total spațiu verde se va amenaja pe terasă având un strat vegetal/pământ de 1m. De-a lungul împrejurimii se va planta gard viu, iar în zona spațiilor verzi se vor planta gazon și arbuști/ arbori de talie mică decorativi creându-se două zone generoase, tip parcul, spre strada DIGULUI și spre AUTOSTRADA 1.

Se vor planta 11 arbori (1 arbore la 4 locuri de parcare).

3. PUZ – strada Ștefan Ciobanu nr. 22, inițiator SC SIMCOS HOME CONCEPT SRL, cererea nr. 12358/04.03.2024, revizuită prin adresa nr. 17878/29.03.2024, revenire cu adresa nr. 36847/ 08.07.2024 și adresa nr. 37924/12.07.2024 pentru „Construire imobil locuințe colective și împrejmuire teren” pe terenul în suprafață de 2007 mp cu nr. cad. 82741, cu acces auto și pietonal din strada Ștefan Ciobanu.

Conform P.U.G. Municipiul Pitești aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 terenul este încadrat în UTR 6 – subzona cu locuințe propuse cu regim mic de înălțime, cu propuneri de instituții publice și servicii.

Regim de înălțime: min. P+M, max, P+2E;

P.O.T. max = 35%; C.U.T. max = 0,7 Acd/mp teren.

PROPUNERI:

Prin tema de proiect se propune încadrarea terenului în subzona funcțională locuințe colective (de tip urban) în clădiri peste P+2 în vederea edificării unei clădiri cu locuințe colective (aprox. 18 apartamente) și un spațiu comercial la demisolul clădirii, cu următorii indicatori urbanistici:

POT maxim propus = 22 %; CUT maxim propus = 0,84 Acd/mp teren;

Rhmax / H max = D+P+1E+2Er+3Er / 20,00 m (măsurat de la nivelul trotuarului în dreptul scărilor de acces).

Demisolul clădirii este destinat amplasării unui **spațiu comercial în suprafață de 100 mp.**

Edificabilul propus este conturat prin prezenta documentație de urbanism și va avea următoarele retrageri:

- față de aliniament (Strada Ștefan Ciobanu) limita nord-estică a terenului retragerea clădirii la nivelurile Demisol, Parter și Etajul 1 va fi de minim 5,00 m;
- retragerea clădirii la nivelul Etajului 2 va fi de 6,50 m (și față de nivelurile inferioare cu 1,50 m);
- retragerea la nivelul Etajului 3 este de 9,50 m (și față de etajul inferior cu 3,00 m);
- retragerea față de limitele laterale, limita nord-vestică și cea de sud a terenului retragerea clădirii va fi de minim 6,00 m;

Suprafață spații verzi propuse: 512 mp (25,5%).

Se propune amenajarea parcajelor la nivelul solului (**22 locuri de parcare** din care 20 locuri pentru locuire și 2 locuri pentru spațiul comercial) în interiorul parcelei + platforma de colectare a deșeurilor.

Circulații și accesuri: Accesul auto se va realiza din strada Ștefan Ciobanu. În interiorul parcelei se asigură circulații carosabile de min. 6,00 m lățime și circulații pietonale de min. 1,00 lățime.

Se propune modernizarea profilului str. Ștefan Ciobanu, păstrând profilul totalul de 37,90 m (distanța dintre limitele de proprietate) astfel:

Zona pietonală – lățime 1,50 m, zona carosabilă (un singur sens de circulație) – 5,50 m, zona amenajată de spațiu verde denivelat – lățime 4,00 m, zonă carosabilă (un singur sens de circulație) – 5,50 m, zona pietonală – lățime 1,50 m, zona amenajată de spațiu verde denivelat – lățime 6,60 m, zonă parări de reședință amenajate la 90 grade (perpendicular pe zona de spațiu verde) cu o adâncime de 5,00 m, spațiu circulație carosabilă – dublu sens cu lățimea de 6,00 m și spațiu pietonal de 2,30m – adiacent locuințelor colective;

4. SO - strada Lânăriei FN, initiator SC METABET C.F. SA prin, cererea nr. 32881/14.06.2024 emitere AO pentru elaborare PUZ „Construire locuințe colective și spațiu multifuncțional”

Zona analizată are o suprafață totală de 21 429 mp (21 504 mp din măsurători) și este formată din 2 terenuri identificate cu nr. cad. 84361 (în suprafață de 4 812 mp conform măsurători) și 104154 (în suprafață de 16 692 mp), situate în intravilanul municipiului Pitești, având categoria de folosință - curți construcții.

Terenurile se află în zona de protecție CFR.

Conform Plan Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 90/2010, zona studiată este încadrată în UTR 29 – I29a – subzonă unități industriale existente.

POT maxim admis = 50%; CUT maxim admis = 1,5 Acd/mp teren;

Din punct de vedere al accesibilității, terenurile au deschidere directă la strada Lânăriei situată în partea de nord a acestora.

Pe terenul identificat cu nr. cad. 84361 există în prezent o construcție – instalații oxigen în suprafață de 862 mp cu un regim de înălțime P și o stație de pompare de 27 mp cu regim de înălțime Parter. Conform Certificatului de Urbanism nr. 43/12.01.2024 ambele construcții sunt propuse a fi demolate.

PROPUNERI:

Prin tema de proiect se propune schimbarea funcțiunii din zonă industrială în zonă mixtă (subzone locuire cu funcțiuni complementare locuirii și subzone cu activități economice terțiare și de producție nepoluante) și reglementarea terenurilor din punct de vedere urbanistic **pentru construire locuințe (pe terenul cu nr. cad. 104154) și spațiu multifuncțional (pe terenul cu nr. cad. 84361).**

Astfel, pe terenurile în suprafață totală de 21 429 mp (21 504 mp conf. măsurători) se propun următoarele subzone funcționale:

- M2 - subzonă mixtă de locuințe colective și servicii - spații multifuncționale, adiacente principalelor artere de trafic cu regim mare de înălțime
- M2a – subzonă de locuințe colective adiacente principalelor artere de trafic cu regim mare de înălțime;
- M2b – subzonă mixtă de servicii - spații multifuncționale adiacente principalelor artere de trafic cu regim mare de înălțime;
- RM5 - subzonă mixtă cu activități economice terțiare și de producție nepoluante.

Indicatori urbanistici

- **M2a** – subzonă de locuințe colective adiacente principalelor artere de trafic cu regim mare de înălțime:
S teren = 4 812 mp; POT maxim = 50%; CUT maxim = 2,5;
 $Rh \max / H \max = P+7E+8Er / 30,00 \text{ m}$; Procent de spațiu verde = min. 30%.
- **M2b** – subzonă mixtă de servicii - spații multifuncționale adiacente principalelor artere de trafic cu regim mare de înălțime:

S teren zonă funcțională = 10354,54 mp; POT maxim = 20%; CUT maxim = 1;

$Rh \max / H \max = P+5E / 20,00 \text{ m}$; Procent de spațiu verde = min. 50%.

- **RM5** – subzonă mixtă cu activități economice terțiare și de producție nepoluante (se preiau prevederile din P.U.G. Municipiul Pitești – în lucru):

S teren zonă funcțională = 6337,55 mp; POT maxim = 60%; CUT maxim = 3;

$Rh \max / H \max = 20,00 \text{ m}$; Procent de spațiu verde = min. 40%.

Edificabilul propus va avea următoarele retrageri:

- Pentru M2a – subzonă de locuințe colective adiacente principalelor artere de trafic cu regim mare de înălțime
 - față de aliniament – retragere min. 5,00 m;
 - față de limitele laterale - retragere min. 5,00 m;

- față de limita posterioară - retragere min. 5,00 m
- Pentru M2b – subzonă mixtă de servicii - spații multifuncțional adiacente principalelor artere de trafic cu regim mare de înălțime
 - față de aliniament – retragere impusă zona de protecție a apei, respectiv min. 50,00 m;
 - față de limitele laterale - retragere min. 4,00 m
 - față de limita posterioară – retragere min. 5,00 m
- Pentru RM5 – subzonă mixtă cu activități economice terțiare și de producție nepoluante
 - față de aliniament – nu este cazul;
 - față de limitele laterale - retragere min. 10,00 m;
 - față de limita posterioară - retragere min. 10,00 m.

Circulații și accesuri: Accesul în complex se va realiza direct din strada Lânăriei aflată în partea de nord a terenurilor. Strada prezintă un profil existent de aproximativ 16,00 m format din zonă carosabilă de aproximativ 12,00 m (2 benzi pe sens) și zonă pietonală de 2,00 m pe ambele sensuri.

Este propus un drum de incintă cu un profil de 8,00 m din care 1,00 m trotuar pe ambele părți;

Accesul carosabil pe teren se va realiza prin bordură coborâtă care să respecte linia de curgere a apelor meteorice.

Se propune realizarea unui nr. de **200 locuri de parcare**.

Pe terenul situat în partea de est, identificat cu nr. cad. 83079, se propune reconfigurarea traseului drumului de incintă care deservește zona industrială existentă și traversează parțial terenul identificat nr. cad. 104154, pentru a se crea o legătură cu drumul de incintă ocazional carosabil propus.

Spații verzi: Se propune un procent de spațiu verde de min. 30% din suprafața totală a fiecărei zone funcționale propuse, cu excepția zonelor funcționale M2b și RM5, pentru care procentul min. de spațiu verde este de 50%, respectiv 40%.

Pe terenul cu nr. cad. 104154 se propune sistematizarea terenului afectat de erodarea din jurul canalului descoperit și reglementarea acestuia cu interdicție de construire permanentă, cu posibilitatea amenajării unui spațiu verde, alei, platforme, etc. în procent de min. 40 %, restul de 10% suprafață verde se va asigura pe teren nesistematizat.

5. SO – str. Cornel Chiriac nr. 20, inițiatori,, – pentru construire ansamblu de locuințe colective – pe terenul în suprafață de 2.900 mp cu nr. c.d. 84684; studiul în întregime prin decret nr. 27443/20.05.2024;

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999, terenul este situat în U.T.R. 4, LÎ4a subzonă pentru **locuințe înalte existente** (cu mai mult de trei niveluri) și funcțiuni complementare cu indicatorii urbanistici: **P.O.T. = 40% și C.U.T. = 1,5 Acd/mp teren**. Terenul se află în zona de protecție a infrastructurii feroviare.

PROPUNERI:

Se propune construirea unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime **P+5E (30 de apartamente)**.

Accesul pe teren, intrare-ieșire, carosabil și pietonal, se va realiza din str. Cornel Chiriac cu nr. cad. 97510.

Regim de înălțime propus P+5E; H max. propus = 22,00 m;

P.O.T. max. propus = 15,64 %; C.U.T. max. propus = 0,94;

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

- Retrageri minime față de aliniament: min. 12,90 m;
- Retrageri minime față de limita posterioară: minim 2,00 m;
- Retrageri minime față de limitele laterale: min. 2,00.

Conform propunerii de mobilare se asigură un număr de **35 de locuri de parcare** amenajate pe platforme betonate la nivelul solului.

Pentru funcțiunea propusă pentru zona studiată și reglementată au fost prevăzute, conform propunerii de mobilare, spații verzi pe o suprafață de 558,80 mp reprezentând 19,27 % din suprafața terenului.

6. SO - strada Cornel Chiriac nr. 32A și 32B, inițiator, cererea nr. 23905/26.04.2024 emitere AO pentru elaborare PUZ „Construire imobil locuințe colective P+3E”

Terenul ce face obiectul prezentei documentații în suprafață totală de 3195,00 mp, este format din terenurile identificate cu numerele cadastrale: 90022, 90024, 104515 și este situat în intravilanul Municipiului Pitești, în zona de protecție a infrastructurii feroviare și perdeaua de protecție a acesteia, în subzona pentru locuințe înalte existente.

Pentru terenul cu nr. cad. 104515 s-a instituit drept de servitute în favoarea terenului cu nr. cad. 90024 conform extras CF pentru informare.

Conform Planului Urbanistic General aprobat de Municipiul Pitești prin H.C.L. nr.113/1999 cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 90/2010, terenul studiat se încadrează în U.T.R.4, în subzona CcR4a – subzonă pentru căi de comunicație rutiere existente.

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea – locuințe de tip urban existente în clădiri cu mai mult de 3 niveluri, în cadrul subzonelor L1a.

Funcțiuni complementare admise: instituții publice și servicii existente și propuse, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, rețele tehnico edilitare.

P.O.T. = 40%; C.U.T. = 1,5 Acd/ mp teren

Interdicții: activitățile industriale sau alte activități care generează noxe, activități de depozitare en gros.

PROPUNERI:

Prin tema de proiect se propune construirea unui imobil pentru locuire colectivă, cu un regim de înălțime de P+3E, cu o suprafață construită de 769,00mp și amenajarea de locuri de parcare care să deservească construcția propusă, racordarea la utilitățile necesare funcționării investiției, realizarea de împrejurimi și realizarea accesului pe terenul ce face obiectul de studiu al prezentei documentații.

Terenul studiat nu dispune în prezent de un acces amenajat, în dreptul accesului la teren regăsindu-se trasate câteva locuri de parcare.

Suprafața construită pentru imobil propus = 769,00 mp;

Suprafață desfășurată imobil propus = 3076,00 mp;

H maxim propus cornișă/ baza aticului = 12,00m; Regim înălțime propus: P+3E;

P.O.T. rezultat = 24,00%; C.U.T. rezultat = 1,00

INDICATORI URBANISTICI MAXIM PROPUȘI:

P.O.T. = 30%; C.U.T. = 1,2 Acd/mp teren.

H max. cornișă/baza aticului propus = 12,00m; Regim înălțime propus: P+3E

Condițiile propuse pentru amplasare și retragerile minime obligatorii propuse prin studiul de oportunitate pentru L1 – zonă locuire colectivă (nr. cad. 90022, 90024, 104515), sunt:

- retragerea minimă obligatorie față de aliniament – minim 47,00 m, față drumul din care se va realiza accesul pe lot;

- retragerea minimă față de limita laterală din partea de Nord-Est - minim 3,00m;

- retragerea minimă față de limita laterală din partea de Sud-Vest – minim 12,40m;

- retragerea minimă față de limita posterioară – minim 12,40m, cu respectarea distanței de 3,00 m față de limita exterioară a ultimului fir de conductă OMV, cf. Aviz nr. 293/24.10.2023.

Circulații și accesuri: Accesul se va realiza din strada Cornel Chiriac, prin racord simplu la stradă cu raze de 3m, iar în interiorul terenului alea carosabilă va avea lățimea de 7m (3,5m pe fiecare bandă de sens).

În capătul aleii de circulație carosabilă este prevăzut un loc de întoarcere pentru autoturisme și autospeciale de intervenție.

Nr. locuri parcare propuse: 49 locuri de parcare la sol.

Parcările prevăzute pe latura din partea de sud-vest (latura comună cu Kaufland) și toate circulațiile din interiorul lotului vor fi realizate pe dale, fără fundație, astfel încât să fie respectate condițiile din avizul OMV: ”este strict interzisă amplasarea construcțiilor cu fundație deasupra traseului de conducte sau la o distanță mai mică de 3 metri față de limita exterioară a acestora.”

Se propune un loc de joacă pentru copii, cu o suprafață de 12,00 mp, iar suprafața minimă obligatorie pentru spații verzi amenajate pe lot este de 20%.

7. SO – str. Gheorghe Doja nr. 56, inițiator CRISTRANS AGREGATE SRL – „Construire clădire pentru cabinete medicale D+P+2E” – pe terenul în suprafață de 245 mp, CF nr. 92112; Studiul de impact în mediu prin decret nr. 34889/27.06.2024;

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999, terenul este situat în U.T.R. 8, L18a subzonă pentru *locuințe înalte existente* (cu mai mult de trei niveluri) și funcțiuni complementare cu **P.O.T. = 40% și C.U.T. = 1,5 Acd/mp teren.**

PROPUNERI:

Se propune construirea unui imobil pentru cabinete medicale, cu un regim de înălțime de D+P+2E;

Accesul pe teren, intrare-ieșire, carosabil și pietonal, se va realiza din str. Gheorghe Doja cu nr. cad. 89432.

Regim de înălțime propus D+P+2E; H max. propus = 10,00 m;

P.O.T. max. propus = 40 %; C.U.T. max. propus = 1,5;

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

- Retrageră minimă față de aliniament: min. 2,00 m;
- Retrageră minimă față de limita posterioară – minim 1,00 m;
- Retrageri minime față de limitele laterale: min. 3,00 m pe latura de Nord-Est și min. 1,00 m pe latura de Sud-Vest;

Conform propunerii de mobilare se asigură un număr de **7 locuri de parcare** (trei amenajate la nivelul solului și patru locuri de parcare asigurate în demisol).

Pentru funcțiunea propusă au fost prevăzute, conform propunerii de mobilare, pe o suprafață de **59,70 mp spații verzi** reprezentând **24,38 %** din suprafața terenului.

8. SO – bd. I.C. Brătianu nr. 27C și FN – inițiatori **BACSI INVESTMENT GROUP SRL și GREEN ZONE BRATIANU SRL** – elaborare P.U.Z. pentru reglementarea a două terenuri cu nr.cad. 101170 și nr. cad. 96546 în vederea tranziției între două regimuri de înălțime și relaționarea cu zona protejată prin realizarea unei construcții cu funcțiune complexă – pe terenurile în suprafață de 688 mp și 681 mp; studiul a fost înaintat prin adresa nr. 36354/04.07.2024;

Potrivit Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 204/2004 terenul este situat în LA1 destinată funcțiunilor cu caracter central, serviciilor și locuințelor.

Imobilul este situat în zona protejată cu valoare istorico-arhitecturală, în raza de protecție a monumentelor istorice „Casa Mărtoiu” cod LMI AG-II-m-B-13391, „Casa Panțurescu” cod LMI AG-II-m-B-13392, „Casa I.I. Purcăreanu, ulterior Ateneul Popular” cod LMI AG-II-m-B-13453.

Regulile de construire conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 204/2004:

- POT maxim = 45 %; CUT maxim = 2,00 pentru locuire (parcelă cu suprafața mai mare de 350 mp);
- POT maxim = 60 %; CUT maxim = 2,40 pentru alte funcțiuni;
- Sunt admise locuințe individuale și colective de înălțime mică și funcțiuni caracteristice zonei centrale noi numai în baza unor PUD-uri aprobate.

Regim de aliniere: min. 8,00 m de la limita proprietății dinspre bd. I.C. Brătianu;

Retragerea de la limita laterală de proprietate va fi de min. 3,00 m pentru P+2 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale) și P+3 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe);

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinate de regimul de construire existent pe celelalte parcele conform reguli valabile pentru întreaga lotizare, dar nu mai mic de 5,00 m;

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,00 m;

Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei, dacă rezultă un calcan mai lung de 6,00 m; dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire dispusă izolat, față de o clădire publică sau de cult, în acest caz, se impune o retragere față de limita parcelei de min. 4,00 m;

Minimum 25% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde;

Accesul auto și pietonal la teren se face atât din bulevardul I.C. Brătianu, cât și de pe alea de acces - Pasajul Școlilor.

PROPUNERI:

Obiectul proiectului este reglementarea a două terenuri în vederea tranziției volumetrice între două regimuri de înălțime diferite și relaționarea cu zona protejată prin realizarea a două construcții cuplate cu funcțiuni cumulate de birouri, locuințe și spațiu comercial tratate unitar.

Pe terenul 1 se va realiza o clădire de birouri, iar pe terenul 2 se va realiza o clădire complexă spațiu comercial + locuire colectivă (blocuri).

Teren 1 – funcțiune administrativ - birouri

Regim de înălțime propus 2S+P+2-5Er;

H max. propus = 25,00 m; H max. cornișă = 26,50 m;

P.O.T. max. propus = 60 %;

C.U.T. max. propus = 2,88;

Teren 2 – funcțiune mixtă – locuire + servicii

Regim de înălțime propus 2S+P+2E+3-6Er;

H max. propus = 26,20 m; H max. cornișă = 26,50 m;

P.O.T. max. propus = 60 %;

C.U.T. max. propus = 2,88;

Spații verzi – 25% din suprafața terenului

9. PUZ – strada Războieni nr. 35, inițiator **U.A.T. Municipiul Pitești** pe terenul înscris în CF nr. 94572 pentru „Construire imobil de locuințe colective cu regim de înălțime P+4E pentru tineri” pentru care a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 934 din 17.08.2023 de către Primăria Municipiului Pitești.

Suprafața teritoriului care urmează a fi reglementată prin P.U.Z. și R.L.U. aferent acestuia este de **1.600mp** și este o suprafață care va rezulta din operațiunile cadastrale la care va fi supus imobilul în suprafață totală măsurată de 24.278 mp.

Destinația imobilului conform Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010 este de teren situat în UTR 9 cu funcțiunea de Is9a – zona instituții și servicii cu funcțiuni complexe de interes public (Colegiul Tehnic „Dimitrie Dima”).

Terenul care a generat PUZ este situat în intravilan și nu este liber de construcții. Pe suprafața studiată în suprafață de 24.278,00 mp sunt amplasate construcții destinate învățământului, școală, sală de sport, cămine și anexe. Din această suprafață se intenționează dezmembrarea unui lot de 1.600 mp, în vederea schimbării funcționale a acestuia în locuire colectivă.

O parte dintre clădirile de pe terenul rămas cu destinație de învățământ sunt dezafectate, aflându-se într-o stare degradată.

Terenul studiat se învecinează partea de nord și vest cu o zonă cu funcțiune de locuire cu regim mic de înălțime, în partea de est se învecinează cu o zonă de locuințe colective cu regim mediu de înălțime – P+4E, iar în sud se învecinează cu Aleea Ionel Gr. Rădulescu și Strada Decebal.

PROPUNERI:

- schimbare funcțională în LM - **ubzonă de locuințe cu regim mediu de înălțime; conștruire imobil de locuințe colective pentru tineri cu 40 unități locative;**

- **regim de înălțime P+4E, H m x l cornișă = 17 m;**

P.O.T. m x propus = 40%; C.U.T. m x propus = 2;

Parcarea autovehiculelor se va face în cadrul unei parcări amenajate în incinta suprafeței studiate.

Terenul ce se intenționează a fi dezmembrat este situat în partea de nord a suprafeței studiate. Pentru o fluidizare a circulației și accesului la terenul ce se intenționează a fi dezmembrat, se propune o stradă cu profil de 7,50 metri liniari (6 metri carosabil și un trotuar de 1,50 metri liniari). Această stradă va face legătura cu strada Decebal, în lungul limitei de nord-est a terenului.

Parcarea autovehiculelor se va face în cadrul unei parcări amenajate în incinta suprafeței studiate.

Se propun **44 locuri de parcare.**

Se propune amenajarea unei suprafețe de 366,75 mp (22,93%) spații verzi.