

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PITEȘTI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
COMPARTIMENTUL DEZVOLTARE URBANĂ
Nr. 51436 /20.09.2024

ORDINEA DE ZI a ședinței C.T.A.T.U. din 25.09.2024, ora 14⁰⁰

1. Studiu de oportunitate - Str. Digului f.n. – inițiator S.C. DENIS DTH TV S.R.L., nr. cerere 48130/06.09.2024 – emiterea AO pentru elaborare P.U.Z. „Construire spațiu depozitare, parcare, firmă luminoasă, totem și împrejmuire teren” pe terenul în suprafață măsurată de 6846 mp, teren situat în intravilan în zona cuprinsă între râul Argeș și Autostrada A1 București – Pitești, pentru care a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 467 din 28.04.2022 (valabilitate prelungită până la 27.04.2025).

Potrivit P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 114/2008 rectificat prin H.C.L. nr. 287/2014, terenul studiat este situat în IS cdst1 – subzona pentru construcții comerciale, servicii, turism, depozitare și funcțiuni complementare admise (zone verzi, rețele edilitare, circulație rutieră), afectat de zonă de protecție sanitară cu regim sever IDCN- zonă verde cu interdicție definitivă de construcții noi.

Utilizări permise numai pentru zona construibilă: construcții comerciale, servicii, turism, depozitare și funcțiuni complementare admise (zone verzi, rețele edilitare, circulație rutieră).

P.O.T. maxim admis = 60 % ; C.U.T. maxim admis = 3,00 Acd/mp teren;

H construcții cuprinsă între 8 m și 15 m.

Interdicții permanente: amplasarea de construcții noi în zona de siguranță a căilor de comunicație rutieră, în zona culoarelor de siguranță și protecție ale rețelelor edilitare, precum și în zona de protecție sanitară.

În prezent, pe terenul studiat se află o construcție (Parter) cu o suprafață construită de 599 mp – cort industrial pentru depozitare, construcție existentă propusă pentru desființare.

Terenul în suprafață măsurată de 6846 mp este înscris în categoria de folosință „Curți construcții” și „Arabil”, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 58001/06.09.2021.

Accesul la teren, intrare-ieșire, carosabil și pietonal, se poate realiza din strada Digului cu care se învecinează pe latura de sud- vest.

PROPUNERI:

Se propune construirea unei clădiri cu funcțiunea de spațiu de depozitare $Sc = 1793$ mp, $Scd = 5379$ mp, firmă luminoasă, totem și împrejmuire teren, cu următorii indicatori urbanistici:

P.O.T. propus = 30 % ; C.U.T. propus = 1,00 Acd/mp teren;

Regim de înălțime: $P+2$; H maxim clădire = 10,00 m; H maxim totem = 6 m.

Se propun ca și utilizări permise: Depozitare și logistică; Spații administrative și funcțiuni conexe; Showroom; Locuințe de serviciu; Birouri; Echipamente edilitare; Prestări servicii; Anexe; Parcări la sol.

Se propune majorarea profilului actual al străzii Digului de la 6,00 m la 9,00 m (carosabil de 6 m și trotuare de 1,5 m pe ambele laturi).

Retrageri:

- față de aliniament = minim 5,00 m;*
- față de limita laterală nord-vest = minim 5 m*
- față de limita laterală sud-est = minim 5 m;*
- față de limita posterioară = minim 7,00 m.*

Se va respecta distanța minimă de 6 m între clădiri.

Sunt propuse spații verzi pe minim 25 % din suprafața reglementată a terenului.

Se vor amenaja 32 locuri de parcare.

2. Studiu de oportunitate – bd. I.C. Brătianu, nr. 27C și FN, CF nr. 101170 și nr.96546 – inițiatori S.C BACSI INVESTMENT GROUP S.R.L. și GREEN ZONE BRATIANU S.R.L. – elaborare P.U.Z. pentru reglementarea a două terenuri 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. 50096/16.09.2024;

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;

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 $2S+P+5E / 2S+D+P+3+4Er$;

H max. propus = 25,00 m / 21,30 m; H max. cornișă = 26,50 m / 21,30 m;

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

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

Accesul auto și pietonal pe teren se realizează din Pasajul Școlii situat pe latura de sud și un acces pietonal din bulevardul I. C. Brătianu, situat pe latura de nord.

Teren 2 – funcțiune mixtă – locuire + servicii

Regim de înălțime propus $2S+D+P+4+5Er$;

H max. propus = 24,50 m; H max. cornișă = 24,50 m;

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

C.U.T. max. propus = 3,48;

Accesul auto și pietonal pe teren se realizează din Pasajul Școlii situat pe latura de sud a terenului.

La nivelul terenului se va amenaja un spațiu comercial, iar la nivelul etajelor superioare se vor amenaja locuințe colective – apartamente de trei și două camere;

Spații verzi – 25% din suprafața terenului.

3. P.U.D. – strada 24 Ianuarie nr.7A – inițiatoriși – cererea nr. 36602/05.07.2024 în vederea realizării investiției „Construire locuință, împrejmuire și sistematizare teren” pe terenul în suprafață totală de 157 mp, pentru care a fost emis C.U. nr. 94 din 06.02.2024 (cu valabilitate de 24 de luni).

Terenul studiat cu nr. cadastral 83022, înscris în C.F. nr. 83022 Pitești, este situat în intravilanul municipiul Pitești, str. 24 Ianuarie, nr. 7A, în U.T.R. nr. 2, LÎ2a, conform P.U.G. – R.G.U. aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999.

Accesul pietonilor și autovehiculelor se face din str. 24 Ianuarie.

Conform **P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 204/2004** și Certificatului de Urbanism nr. 94 din 06.02.2024 terenul se afla amplasat în LA3 subzona de locuințe colective existente situate în ansambluri preponderent rezidențiale – suprafață destinată funcțiunilor cu caracter central.

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

- Funcțiunea dominantă a zonei – locuirea;
- POT max. =40%;
- CUT max. = 1,5 (suprafața mai mică de 350 mp);

Utilizări admise: funcțiuni caracteristice zonelor centrale noi numai în baza unei documentații de urbanism aprobată în condițiile legii; sunt admise construcții aferente echipării tehnico-edilitare și amenajării aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje colective, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi; se pot realiza locuințe și funcțiuni complementare acestora (spații comerciale, servicii, construcții aferente echipării tehnico-edilitare și amenajării aferente locuințelor) numai în baza unei documentații de urbanism aprobată.

Utilizări interzise: construcții provizorii de orice natura, funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează trafic important, servicii poluante, spații depozitare en gros, de materiale refolosibile, inflamabile sau toxice, stații betoane, autobaze și stații întreținere auto, garaje în clădiri individuale amplasate pe domeniul public sau pe domeniul privat al municipiului Pitești, spălătorii chimice, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau construcțiile de pe parcelele adiacente, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice, platforme precollectare a deșeurilor urbane, producție, activități generatoare de noxe, construcții provizorii, anexe pentru creșterea animalelor, depozitări en gros.

Amplasare față de aliniament: 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.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor: În cazul retragerii de la limita laterală de proprietate aceasta 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 dependențe).

Amplasarea clădirilor față de limita posterioară a parcelei: Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de regimul de construire existent pe celelalte parcele conform regulii valabile pentru întreaga lotizare, dar nu mai mic de 5,0 m. De asemenea este admisă așezarea construcțiilor pe limita de fund de proprietate pe parcelele vecine, care au mai puțin de 12,00 m adâncime. Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din H cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 m. Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

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

PROPUNERI:

Soluția urbanistică a fost elaborată în vederea construirii unei locuințe individuale.

Varianta 1 cu asigurarea accesului carosabil și pietonal de pe latura lungă a terenului str. 24 Ianuarie

Regimul de înălțime propus este de S+P+2E;

H maxim propus = 10,00 m;

P.O.T. maxim propus = 35,34 %;

C.U.T. maxim propus = 1,06 Adc/mp teren;

Spații verzi propuse pe o suprafață de 45,18 mp, asigurându-se un procent de 28,78 % din suprafața parcelei.

Retrageri clădire:

☐ *minim 1,62 m retragerea față de aliniamentul cu str. 24 Ianuarie (latura de pe care se face accesul) pe latura de Nord;*

☐ *1,70 m - retragerea față de limita laterală cu aliniamentul generat de alea 24 Ianuarie, pe latura de Est;*

☐ *minim 4,96 m - retragere față de limita laterală de proprietate către terenul proprietate privată cu nr. cad. 106130;*

☐ *minim 2,00 m - retragere față de limita posterioară Sud - către terenul proprietate privată, în vederea acoperirii fațadei laterale a construcției vecine, asigurându-se un spațiu verde – grădini de fatada pe cele două laturi cu drumul public.*

Varianta 2 cu asigurarea accesului carosabil și pietonal de pe latura lungă a terenului str. 24 ianuarie

Regimul de înălțime propus este de S+P+2E;

H maxim propus = 10,00 m;

P.O.T. maxim propus = 37,77 %;

C.U.T. maxim propus = 1,13 Adc/mp teren;

Spații verzi propuse pe o suprafață de 39,27 mp, asigurându-se un procent de 25,01 % din suprafața parcelei.

Retrageri cladire:

☐ *minim 2,42 m retragerea față de aliniamentul cu str. 24 Ianuarie (latura de pe care se face accesul) pe latura de Nord;*

☐ *1, 70 m - retragerea față de limita laterală cu aliniamentul generat de aleea 24 Ianuarie, pe latura de Est;*

☐ *minim 4,89 m - retragere față de limita laterală de proprietate către terenul proprietate privată si nr cad. 106130;*

☐ *minim 0,60 m – cu respectarea codului Civil - retragere față de limita posterioară Sud - către terenul proprietate privată, cu interdicția de realizare fațadă oarbă/calcan;*

Asigurându-se un spațiu verde – gradini de fațadă pe cele doua laturi cu drumul public.

Varianta 3 – P+3E – variantă – caracter orientativ - asigurarea accesului carosabil si pietonal de pe latura lunga a terenului str. 24 ianuarie

Regimul de înălțime propus este de P+3E;

H maxim propus = 12,00 m;

P.O.T. maxim propus = 35,34 %;

C.U.T. maxim propus = 1,41 Adc/mp teren;

Spații verzi propuse pe o suprafață de 45,18 m.p., asigurându-se un procent de 28,78 % din suprafața parcelei.

Retrageri cladire:

☐ *minim 1,62 m retragerea față de aliniamentul cu str. 24 Ianuarie (latura de pe care se face accesul) pe latura de Nord;*

☐ *1, 70 m - retragerea față de limita laterală cu aliniamentul generat de aleea 24 Ianuarie, pe latura de Est;*

☐ *minim 4,96 m - retragere față de limita laterală de proprietate către terenul proprietate privată si nr cad. 106130*

☐ *minim 2,00 m - retragere față de limita posterioară Sud - către terenul proprietate privată, în vederea acoperirii fațadei laterale a construcției vecine;*

Asigurându-se un spațiu verde – gradini de fațadă pe cele doua laturi cu drumul public.

Varianta 4 – P+3E – varianta CUT maxim – caracter orientativ - asigurarea accesului carosabil si pietonal de pe latura lunga a terenului str. 24 ianuarie

Regimul de înălțime propus este de P+3E;

H maxim propus = 12,00 m;

P.O.T. maxim propus = 37,49 %;

C.U.T. maxim propus = 1,5 Adc/mp teren;

Spații verzi propuse pe o suprafață de 39,27 m.p., asigurându-se un procent de 25,01 % din suprafața parcelei.

Retrageri cladire:

☐ *minim 2,47 m retragerea față de aliniamentul cu str. 24 Ianuarie (latura de pe care se face accesul) pe latura de Nord;*

☐ *1, 70 m - retragerea față de limita laterală cu aliniamentul generat de aleea 24 Ianuarie, pe latura de Est;*

☐ *minim 4,89 m - retragere față de limita laterală de proprietate către terenul proprietate privată cu nr cad. 106130;*

☐ *minim 0,60 m - retragere față de limita posterioară Sud - către terenul proprietate privată cu interdicția de realizare fațadă oarbă/calcan;*

Asigurându-se un spațiu verde – gradini de fațadă pe cele doua laturi cu drumul public.

4. PUD strada Bradului nr. 20A –

Urmarea Sentinței Civile nr. 790/2023 precum și a deciziei civile nr. 481/R – CONT / 21.05.2024 pronunțată de Curtea de Apel Pitești în dosarul nr. 693/109/2020* privind pe, ni se solicită cităm: „soluționarea cererii și emiterea unui act administrativ în acest sens, a cărui legalitate poate fi dedusă judecății în condițiile legii”, referindu-se la documentația PUD – versiunea V03 / octombrie 2019 elaborată pentru „Construire imobil locuințe colective și împrejmuire teren” pe terenul în suprafață totală de 761 mp amplasat în municipiul Pitești, strada Bradului nr. 20A.