

ORDINEA DE ZI a ședinței C.T.A.T.U. din 25.11.2024, ora 14⁰⁰

1. PUD - strada Petre Ispirescu nr. 84A – initiator SC MARAUTO EURO EXPEDIȚII SRL, cererea nr. 58369/23.10.2024 pentru „Construire imobil locuințe (6 unități locative)” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Petre Ispirescu nr. 84A, teren cu suprafața măsurată de 797,00 mp pentru care a fost emis CU nr.150 / 20.02.2024.

Conform PUG aprobat prin H.C.L. nr.113/1999, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. nr. 90/2010, imobilul se încadrează în U.T.R. 34.

Conform PUZ aprobat cu H.C.L. nr.29/30.01.2008, imobilul se încadrează în zona funcțională (**LMa + Lmb1**) – **zonă predominant rezidențială**.

Indicatori urbanistici aprobați: POT max = 40%; CUT max = 2,0

Regim de înălțime minim P+M, maxim P+3+M.

Conform PUZ aprobat cu H.C.L. nr.29/30.01.2008 retragerile minime obligatorii față de limitele laterale: „Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei: pentru clădiri cu regim de înălțime P+2E – P+3+M retragerea minimă obligatorie față de limitele laterale ale lotului va fi de 3,00 m”.

„Accese carosabile – se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă și drumul public cu respectarea Anexei 4 din RGU. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pt. intervenții în caz de incendiu, dimensionate cf. Normativelor de trafic greu (minim 3,50 m)”.

PROPUNERI:

Se propune construirea unei clădiri cu regim de înălțime P+2E, suprafață construită de 282,46 mp, ce va găzdui 6 unități locative, împrejmuirea terenului, racordarea la utilitățile necesare funcționării investiției și realizarea accesului pe teren.

Indicatori Urbanistici propuși:

P.O.T.propus = 30,18 %; C.U.T.propus = 0,90 Acd/mp teren;

Regim de înălțime: P+2E; Rh max la cornișă = 9,90m.

Imobilul se va amplasa astfel:

- 3,7m față de limita de Nord-Est: proprietate privată necadastrată;
- 8,70m – 9,65m față de limita de Sud-Est: strada Petre Ispirescu – nr.cad. 97013;
- 3,00m față de limita de Sud-Vest: proprietate privată cu nr.cad.93009, proprietate privată nr.cad.101570, și proprietate privată cu nr.cad.101571;

- 12,80m – 13,80m față de limita de Nord-Vest: proprietate privată cu nr.cad.99761.

Sunt propuse **spații verzi pe minim 20 %** (166,73 mp) din suprafața reglementată a terenului.

Sunt propuse **7 locuri de parcare**.

2. PUD - aleea Ionel Grigore Rădulescu nr. 4 – nr. cerere 62834/ 14.11.2024 pentru „Construire imobil cu locuințe colective S+P+2E (6 unități locative)” pe terenul în suprafață de 550 mp, pentru care a fost emis certificatul de urbanism nr. 177 din 28.02.2024 (termen de valabilitate 12 luni).

Conform PUG aprobat prin H.C.L. nr.113/1999, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. nr. 90/2010, imobilul se încadrează în U.T.R. 9 – LM9 (a+b), subzone cu locuințe existente cu posibilități de îndesire, cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare admise zonei: instituții publice și servicii nepoluante, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, rețele tehnico-edilitare.

Indicatori urbanistici aprobați: POT max = 35%; CUT max = 0,7 Acd/mp teren;

Regim de înălțime: minim P+M, maxim P+2E.

PROPUNERI:

Se propune construirea unei clădiri cu regim de înălțime S+P+2E. Imobilul va găzdui **6 unități locative**, dispuse astfel: câte 2 unități pe nivelurile superioare (parter, E1, E2) și un subsol tehnic cu o înălțime liberă de 1,80 m, compartimentat pentru a deservi următoarele funcțiuni: cameră tehnică, uscătorie, depozitare/boxe, grup sanitar.

Indicatori Urbanistici propuși:

P.O.T.propus = 23,33 % ; C.U.T.propus = 0,7 Acd/mp teren;

Regim de înălțime: S+P+2E; H max la cornișă/atic = 9,30 m.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii față de limitele de proprietate:

- față de limita de Nord-Est: 5,95m – 6,45m față de aleea Ionel Grigore Rădulescu cu nr cad. 89648 și 89555;

- față de limita de Sud-Est: 2,40m – 4,00m față de domeniu public aleea Ionel Grigore Rădulescu cu nr cad. 89648, 89555 și proprietate privată necadastrat;

- față de limita de Sud-Vest: 5,10m – 6,10m față de teren proprietate privată cu nr.cad. 102643;

- față de limita de Nord-Vest: 2,00m – 2,30m față de teren proprietate privată cu nr.cad. 88162.

Sunt propuse **spații verzi pe minim 29,64 %** (163 mp) din suprafața reglementată a terenului.

Sunt propuse **8 locuri de parcare.**

3. PUZ – strada General Eremia Grigorescu FN – initiator SC INTENS PREST SRL, nr. cerere 54989 / 08.10.2024 pentru „Construire imobil locuințe colective cu funcțiuni complementare” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Gen. Eremia Grigorescu FN (fost 1 și 1A), teren înscris în cartea funciară numărul 104409, cu nr. cadastral 104409, în suprafața totală de 741,00 mp pentru care a fost emis CU nr. 1000 din 14.09.2022 (termen de valabilitate prelungit până la 13.09.2025).

Potrivit P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010, terenul studiat este parțial situat în UTR 16 – LM16 (a+b). – funcțiunea dominantă a zonei: locuirea;

Regim de înălțime: minim P+1E- maxim P+2E;

POT maxim = 35 %; CUT maxim = 0,7 Acd/mp.

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

Teren situat parțial în LA1 – funcțiunea dominantă a zonei: locuirea.

POT maxim = 45% ; CUT maxim = 2,00 Acd/mp – pentru locuire;

POT maxim = 60 %; CUT maxim = 2,4 Acd/mp – pentru alte funcțiuni.

PROPUNERI:

Se propune includerea completă a terenului în zona centrală pentru construirea unui imobil de locuințe colective cu funcțiuni complementare, cu următorii indicatori urbanistici:

P.O.T. maxim propus = 43,42 % și C.U.T. maxim propus = 2,20 Acd/m²teren;

Regim maxim de înălțime: **S/D+P+3E**; H maxim cornișă = 15,30 m;

H maxim clădire cu spațiu tehnic = 17,80 m (măsurat de la cota străzii Trandafirilor).

Din planșa U9 - Desfășurări stradale, reiese că **H maxim clădire propusă = 16,55 m.**

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

- la limita Nord, față de strada Trandafirilor CF 97596, retragerea clădirii față de limita de proprietate va fi de minim 2.00 m, retragerea față de blocul P4 (P+4E), va respecta D>H maxim al clădirii celei mai înalte;

- la limita de Sud, față de proprietăți private, retragerea minimă va fi de cel puțin 5,00 m;

- la limita Vest, față de proprietăți private, retragerea minimă va fi de minim 5,00;

- fata de aliniamentul străzii General Eremia Grigorescu CF 97022 retragerea va fi de minim 6.00m.

Pentru investiția propusă se propune amenajarea unui nr. de **13 locuri de parcare** (2 locuri de parcare la nivelul solului și 11 locuri de parcare la demisolul clădirii).

Se propune amenajarea unei suprafețe de **238 mp (32,10 %)** **spații verzi** cu rol decorativ și de agrement, din care, suprafața de min 50 mp reprezintă loc de joacă pentru copii.

Imobilul propus va dispune de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere, amplasat la demisol.

4. PUZ – intrarea Augustin Gorjan fn - cererea reanalizare (variantă V2 cu subsol) nr. 62838/14.11.2024 pentru invetiția „Construire clădire locuințe colective” pe terenul în suprafață măsurată de 889 mp, pentru care a fost emis CU nr. 244/02.03.2023 (valabilitate 24 de luni).

Conform P.U.G. – R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010 terenul este amplasat în UTR 7 – subzona de locuințe existente cu posibilități de îndesire, cu regim mic de înălțime (de la parter cele existente până la min P+1E, max P+2E la cele propuse) și funcțiuni complementare.

Accesul la teren se realizează din bulevardul Frații Golești, strada Caporal Pătru și apoi prin intrarea Augustin Gorjan.

PROPUNERI: se propune varianta V2 cu subsol, în prima versiune era prevăzut un demisol

Soluția urbanistică a fost elaborată în vederea amplasării unei clădiri cu locuințe colective (**9 unități locative**) și amenajări auxiliare (accese carosabile și pietonale, locuri de parcare, spații verzi și loc de joacă).

POT maxim admis = 35,00 %; POT propus = 31,21 %

CUT maxim propus = 0,84 Acd/m² teren.

Regim maxim de înălțime: **S+P+1E – E2r;**

H max. clădire = 13,50 m (de la nivelul trotuarului străzii Intrarea Augustin Gorjan).

Aliniere: 4,00 m de la limita de proprietate cu strada intrarea Augustin Gorjan cu nr. cad. 91152;

Retrageri minime față de limitele laterale:

Limita S-V de proprietate (proprietăți particulare): minim 5,00 m;

Limita S-E de proprietate (proprietate particulară): minim 3,00 m;

Limita N-V de proprietate (proprietate particulară): minim 3,00 m;

Suprafața spații verzi = 295,4 mp (33,23 %) amenajate la sol și loc de joacă de 53 mp.

Număr de locuri de parcare ce se vor asigura = **10 locuri de parcare**, amplasate la subsolul deschis al clădirii.

5. PUZ – zona străzii Constantin Rădulescu Motru nr.14 – inițiator **ENERGOMONTAJ GRUP SRL, adresa clarificări/precizări nr. 62837/ 14.11.2024**, în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective cu funcțiuni complementare” pe terenul în suprafață de **2321,00 mp** identificat cu nr. cad. 105739 (rezultat din alipirea nr. cad. 93688, 102353 și 105586) pentru care a fost emis CU nr. 715 / 22.06.2023 (valabilitate 24 de luni).

Accesul la teren se face din str. Constantin Radulescu Motru fost blv. N. Bălcescu pe terenul cu nr. cad. 102048, pentru care SC ENERGOMONTAJ GRUP SRL deține o cotă indiviză de 170/400 și din Alea Ioan Ursu pe terenurile identificate cu nr. cad. 105939 și 103969 – terenuri domeniu public.

Notă: pentru terenul studiat este instituit drept de uz și servitute în favoarea Distribuție Energie Oltenia. Terenul este afectat de rețele edilitare existente în zonă: LEA 20kv și canalizare menajeră.

Reguli de construire conform PUG aprobat prin HCL nr.113/1999 prelungit prin HCL 90/2010: pentru terenurile cu nr. Cad. 93688 și nr. Cad. 102353: UTR 19 -I19a – subzonă industrială „unități de producție, depozite, unități de prestări servicii”

Utilizări permise: construcții cu caracter industrial (producție, depozitare, transporturi, construcții etc) și funcțiuni complementare admise: unități agrigole, servicii, accese pietonale și carosabile, rețele tehnico-edilitare

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

Reguli de construire conform P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 115/26.03.2015 pentru nr. Cad. 105586: subzonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri și funcțiuni complementare;

- utilizari admise: 3 clădiri de locuit și funcțiuni complementare (spații comerciale și servicii), amenajare teren (drumuri, alei carosabile, spații verzi), parcaje acoperite și descoperite, garaje, echiparea edilitară a zonei.

- regimul de înălțime blocuri: max D+P+8/9E; regim de înălțime parcaj suprateran: P+2E+3E descoperit;

- indicatori urbanistici: POT max= 33,60% și CUT max = 2,32 Acd/mp teren.

Accesul auto și pietonal în zona studiată: se realizează pe zona de nord, din str Constantin Radulescu Motru, precum și din Alea Ioan Ursu pe zona de sud.

Situație existentă: pe terenul învecinat există 2 construcții cu funcțiunea de locuire colectivă cu regim de înălțime S+Ds+P+9E și S+2Ds+P+8E (88 apartamente + 51 apartamente fiind necesare 158 locuri de parcare) și o clădire – parcaj suprateran descoperit P+2E.,

Din totalul parcărilor executate pentru blocurile 1 și 2 – **172 locuri de parcare**, au fost necesare doar **158 locuri** rămânând un surplus de **14 locuri** ce se vor repartiza pentru noua clădire.

PROPUNERI:

Prin P.U.Z. și R.L.U. aferent acestuia se va reglementa din punct de vedere urbanistic (regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă) terenul în suprafață de 2321,00 mp.

Funcțiunea propusă: locuire în clădire cu locuințe colective (aproximativ 54 unități locative) cu regim mare de înălțime și funcțiuni complementare locuirii (servicii/spații comerciale).

POT minim propus = 18 %; POT maxim admis = 35 % ;

CUT maxim admis = 1,8 Acd/m² teren (1,5 + 20% conf. art. 32 alin. (7) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completările și modificările ulterioare).

Regim maxim de înălțime: P+8E-9r (zece niveluri supraterane);

H maxim clădiri = 32 m (măsurat de la nivelul platformei peste etajul 2 al parcajului suprateran).

Amplasarea clădirii va respecta următoarele distanțe minime față de limitele de proprietate:

- Nord: 2,00 m
- Sud: 7,00 m
- Est: 22,38 m
- Vest: 2,00 m.

Distanțe față de construcțiile existente:

- față de imobilele învecinate pe limita S de proprietate, va păstra o distanță de 23.17 m față de cel mai apropiat imobil (locuința individuală P+1E);
- față de limita de N, va păstra o distanță de 29.95m față de imobil locuințe colective Ds+ P+9E.

Nr locuri parcare: **64 locuri parcare** – 50 locuri amplasate pe terenul actual, 14 locuri asigurate pe terenul alăturat (realizate în proiectul anterior).

Se vor asigura **647 mp (27,90%) spații verzi** din suprafața totală a terenului reglementat, din care (100mp) 4,30% loc de joacă copii.

Imobilul va dispune de platformă special amenajată pentru containere îngropate, destinată colectării selective a deșeurilor.

Nota: terenul este traversat de o rețea de înaltă tensiune LEA 20kv ce se va transforma în LES 20kv și se va devia pe cheltuiala beneficiarului conform Aviz CTE nr. 12424/29.03.2024 și planșa anexă la acesta – var.II. Devierea acesteia nu va afecta proprietățile învecinate, devenind linie electrică subterană modificările fiind doar pe terenul beneficiarului.

6. Studiu de oportunitate - Str. Digului FN – inițiator S.C. DENIS DTH TV S.R.L., cerere reanalizare nr. 59050/25.10.2024 de emitere 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 CU 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 realizează din strada Digului cu care se învecinează pe latura de sud- vest.

PROPUNERI:

Se propune reglementarea terenului cu funcțiunea IS și construirea unui spațiu de depozitare în suprafață de: 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.

Utilizări premise: depozitare și logistică pentru magazine on-line cu alimentare lunară de 22 tone; spații administrative și funcțiuni conexe; showroom; spații de odihnă pentru angajați; birouri; parcuri la sol.

Se propun 2 accesuri carosabile și 2 accesuri pietonale din strada Digului.

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**.

7. Studiu de oportunitate – intravilan, Depozitelor, C.F. nr. 80277 și 102771 – inițiator Natisan Medicină Generală S.R.L. – elaborare P.U.Z. pentru „Schimbare de zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea construirii: Spital Recuperare Medicală” – pe terenurile în suprafață de 1260 m² și 3993 m²; studiul a fost înaintat prin adresa nr. 54758/07.10.2024;

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. nr. 27, în ZI Zonă de unități industriale, ZCc Zonă de construcții și amenajări rutiere, drum, căi rutiere.

Reguli de construire conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999:

- UTR 27 – I27a – subzonă industrială „unități de producție, depozite, unități de prestări servicii existente”, afectat de Ccr – Căi de comunicație rutiere:
 - o Funcțiunea dominantă a zonei: unități industriale;
 - o Funcțiuni complementare admise zonei: unități agricole; servicii; accese pietonale și carosabile; rețele tehnico-edilitare;
 - o Utilizări permise: unități industriale, agroindustriale și funcțiuni complementare;
 - o Utilizări interzise: unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei;
 - o P.O.T. maxim = 50 %;
 - o C.U.T. maxim = 1,5 m.p. Asc/mp teren;
- UTR 27 CCr – CcRa și CcRb – subzona căi de comunicație rutiere:
 - o Funcțiunea dominantă a zonei: căi de comunicație și construcții aferente existente sau propuse; rețele tehnico-edilitare;

PROPUNERI:

Obiectul proiectului constă în schimbarea zonei funcționale din ZI - Zonă de unități industriale și ZCc - Zonă de construcții și amenajări rutiere în ISm – servicii medicale în vederea construirii unui spital de recuperare medicală.

P.O.T. max propus = 20 %;

C.U.T. max. propus = 1;

Regimul de înălțime propus este S+P+4E;

H maxim cornișă propus = 20 m;

Retragerea minimă față de aliniament este de 11,80 m.

Retragerea minimă față de limitele laterale este de 5,00 m față de latura de sud-vest, respectiv 10,00 m față de latura nord-vest.

Retragerea minimă față de limita posterioară este de 5,00 m.

Se asigură 46 locuri de parcare;

Cele două accesuri propuse se vor realiza din str. Depozitelor;

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe minimum 20 % din suprafața totală a terenului reglementat.

8. Studiu de oportunitate – intravilan, Stadionului, nr. 15B, C.F. nr. 83549 – inițiator Modex Computer Center S.R.L. – elaborare P.U.Z. pentru construire complex rezidențial locuințe colective – pe terenul în suprafață de 9.793 m²; studiul a fost înaintat prin adresa nr. 57024/16.10.2024;

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. nr. 11- LMb + ISb + Pb subzonă cu locuințe propuse cu regim mic de înălțime, cu propuneri de instituții publice și servicii și spații verzi propuse sau sport necesare (spații de joacă pentru copii, scuaruri, parcuri, perdele de protecție sau terenuri de sport și dotări sportive).

Reguli de construire conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999:

- Funcțiunea dominantă a zonei: locuirea;
- Regim de înălțime: minim P+M, maxim P+2E;
- P.O.T. maxim = 35%;
- C.U.T. maxim = 0,7.

PROPUNERI:

Funcțiune propusă: LM – subzonă de locuințe colective cu regim mic de înălțime (82 de apartamente);

Regim de înălțime propus – P+2E;

H max. coamă = 11,00 m;

P.O.T. max. propus = 30 %;

C.U.T. max. propus = 0,8;

Locuri de parcare propuse: 91.

Diverse:

1. **P.U.D. – strada 24 Ianuarie nr.7A** – 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).