

ORDINEA DE ZI a ședinței C.T.A.T.U. din 28.08.2024, ora 14⁰⁰

1. PUD – strada Cozia nr.7 – inițiator SC FERPAS BEL CAS SRL – cererea nr. 19731 / 08.04.2024 modificată prin adresa nr. 37411 / 10.07.2024 în vederea realizării investiției „Construire clădire mixtă, amenajare și împrejmuire” pe terenul în suprafață de **431 mp**, pentru care a fost emis CU nr. 442 / 07.04.2023 (valabilitate 24 de luni).

Destinația stabilită cf. Plan Urbanistic Zonal, aprobat prin H.C.L. nr. 142/16.05.2007 este: „subzonă mixtă cu instituții, servicii și echipamente publice (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere) activități productive mici nepoluante și locuințe”.

Reglementările de construire stabilite prin *P.U.Z. aprobat prin HCL nr.142/16.05.2007* pentru zona de studiu sunt:

- Indicatorii urbanistici pentru construcții locuințe și spații cu alte funcțiuni sunt: P.O.T. = max 70% și C.U.T. = max. 4;
- Pentru locuințe indicatorii urbanistici admiși sunt: P.O.T. max. 45% și C.U.T. = max. 4;
- Înălțimea construcțiilor: înălțimea maximă la cornișă în raport cu terenul amenajat nu poate depăși cu mai mult de două niveluri înălțimea construcțiilor alăturate;
- Aliniament: min. 6,00 m față de bordură carosabil – pt. construcții cu Hmax. 20 m la cornișă.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 142/16.05.2007: „Distanța față de construcții existente este H/2 unde H este înălțimea celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 6,00 m. În situația în care pereții orientați către spațiul dintre 2 clădiri au doar ferestre de la dependințe, aceasta poate fi redusă, dar nu mai puțin de 4,00 m (...) distanța se poate micșora dacă la limita proprietății vecine se află un calcan”.

Imobilul nou propus nu se va alipi la calcanul existent al clădirii de pe latura sud-estică a terenului, se va construi la 60 de cm față de limita de proprietate.

PROPUNERI:

Soluția urbanistică a fost elaborată în vederea amplasării unui imobil cu regim de înălțime D+P+3E, ce va găzdui 6 unități locative și spații comerciale la parter, împrejmuirea terenului, racordarea la utilitățile necesare funcționării investiției și realizarea accesului pe teren.

Investiția este prevăzută a se concretiza într-un corp cu un regim de înălțime de D+P+3E cu:

- demisol: parcare;
- parter: spațiu comercial;
- etajele superioare (E1, E2, E3): locuire colectivă (6 apartamente).

Indicatori Urbanistici propuși:

P.O.T. propus = 70 %; C.U.T. propus = 4,00 Acd/mp teren;

Regim de înălțime: D+P+3E; H max. = 15,90 m la atic.

Imobilul se va amplasa astfel:

- min. 3 m față de limita de proprietate de NORD-EST;
- minim 0,60 m la limita de vecinătate cu calcanul clădirii și 3m față de restul clădirii pe latura de SUD-EST;
- minim 6,00 m față de bordură carosabil la de SUD-VEST;

- minim 3 m față de limita de NORD-VEST.

Se propune amenajarea unui număr total de **10 locuri de parcare**, din care 3 locuri sunt asigurate pentru spațiul comercial.

Spații verzi – se propune amenajarea la sol a unei suprafețe de **86,20 mp (20%)** din suprafața parcelei.

2. PUZ – intrarea Augustin Gorjan fn - cererea nr. 30766 /04.06.2023 completată prin adresa nr. 35918/03.07.2024 în vederea realizării investiției „Construire clădire locuințe colective Ds+P+1E – 2Er” 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:

Soluția urbanistică a fost elaborată în vederea amplasării unei clădiri cu locuințe colective, cu regim de înălțime Ds+P+1E-2Er adaptate contextului urbanistic, dar și amenajări auxiliare (accese carosabile și pietonale, locuri de parcare, spații verzi și loc de joacă).

POT maxim admis = 35,00 %;

CUT maxim admis = 0,84 Acd/m² teren.

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

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

Aliniere: 8.40 m de la limita de proprietate cu strada intrarea Augustin Gorjan cu nr. cad. 91152;

Retrageri minime față de limitele laterale:

Limita S de proprietate (proprietăți particulare): minim 14.50;

Limita E de proprietate (proprietate particulară): minim 3.00 m;

Limita V de proprietate (proprietate particulară): minim 3.00 m;

Fata de imobilul monument istoric “Institutul Pedagogic”, cod LMI AG-II-m-B-13409 din strada Gh. Doja nr. 41, imobilul propus va pastra o distanță de 62,30 m.

Suprafața spații verzi propuse = 348 mp (295 mp spații verzi amenajate și un loc de joacă de 53 mp).

Număr de locuri de parcare ce se vor asigura = **10 locuri de parcare**, din care 6 locuri supraterane și 4 locuri amplasate la demisolul deschis al clădirii.

3. PUZ – zona străzii Constantin Rădulescu Motru nr.14 (fost blv. N. Bălcescu) – inițiator SC ENERGOMONTAJ GRUP SRL, nr. cerere 40200 / 25.07.2024, 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 din str Constantin Radulescu Motru fost blv. N. Bălcescu la terenul studiat se face 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 supateran: 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 Aleea 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 și o clădire - parcaj supateran 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 supaterane);

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

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 gospodărească destinată colectării selective a deșeurilor menajere existentă din faza I a proiectului.

4. 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 m.p.**, 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 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;
- Regimul de înălțime: minim P+M, maxim P+2E,
- POT max. =40%
- CUT max. = 1,5 (suprafața mai mică de 350 m.p.)
- 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 re folosibile, 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 pre colectare a deșeurilor urbane, producție, activități generatoare de noxe, construcții provizorii, anexe pentru creșterea animalelor, depozitari 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 dependințe).

- Amplasarea clădirilor față de limita posterioară a parcelei: Retragera 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. Retragera 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.

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

Prevederi P.U.D. propuse:

Soluția urbanistică a fost elaborată în vederea construirii unei locuințe individuale, cu regim de înălțime S+P+2E.

Funcțiunea propusă – locuire;

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;

Suprafața construită a clădirii: = 55,49 m.p.; Suprafața desfășurată a clădirii = 166,47 m.p.;

Soluția urbanistică propune amplasarea imobilului, astfel:

- retragerea minimă față de aliniamentul cu alea de acces a străzii 24 Ianuarie – latura de est – min. 1,75 m;

- retragerea minimă față de aliniamentul cu strada 24 Ianuarie – latura de nord – min. 0,60 m;

- retragere minimă față de limita laterală de sud– proprietate privată – min. 3,00 m;

- retragere minimă față de limita posterioară – latura de vest – proprietate privată – min. 5,00 m.

Spații verzi propuse pe o suprafață de 40,79 m.p., asigurându-se un procent de 25,98 % din suprafața parcelei.

Accesul auto și pietonal la terenul studiat se realizează din alea de acces a străzii 24 Ianuarie.

5. P.U.Z. – str. Frasinului – Municipiul Pitești – cererea nr. 27856/22.05.2024 în vederea realizării investiției „Construire parcare supraterană” pe terenul în suprafață de **4.597 m.p.** pentru care a fost emis C.U. nr. 592 din 17.05.2023 (cu valabilitate de 24 de luni).

Amplasamentul studiat cu nr. cadastral 89577, înscris în C.F. nr. 89577 Pitești este situat în U.T.R. nr. 15 – LÎ15a – zonă de locuințe existente înalte cu mai mult de trei niveluri și funcțiuni complementare, conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010.

P.O.T. maxim = 40 %;

C.U.T. maxim = 1,5;

Funcțiunea dominantă a zonei: locuirea;

Funcțiuni complementare: instituții publice și servicii, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, garaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Accesul pietonilor și autovehiculelor se face din str. Frasinului.

Prevederi P.U.Z. propuse:

Soluția urbanistică a fost elaborată în vederea amplasării unei parcări supratereane cu regim de înălțime P+3E (cca. 198 de locuri de parcare), după desființarea construcțiilor existente.

P.O.T. max propus = 25 %; C.U.T. max. propus = 1;

Regimul de înălțime propus este P+3E;

H maxim propus = 12 m;

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe minimum 25 % din suprafața totală a terenului reglementat.

Se va amenaja un loc de joacă în suprafață de 335 m.p.

Construcția propusă va fi retrasă față de aliniamentul străzii Frasinului – latura de sud – min. 2,50 m.

Retragerea minimă față de limitele laterale este de 5,00 m, respectiv față de latura vestică și estică.

Retragerea minimă față de limita posterioară (față de Str. Dr. Victor Martoiu) este de 4,50 m (nord).