

PROCES VERBAL
încheiat în urma ședinței din 14.12.2023
a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism
privind analizarea și avizarea documentațiilor de urbanism

1. P.U.Z. – Calea Craiovei nr. 190, C.F. 104275 – inițiator S.C. Prima Residence Cubic S.R.L. în vederea realizării investiției „Construire locuințe plurifamiliale P+2E cu spațiu servicii la parter și refacere împrejurimi” pe terenul în suprafață de 885 m.p., înaintat prin adresa nr. 46518/08.08.2023;

Potrivit P.U.G. 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. 10, Subzona LMb + Isb + Pb** cu locuințe 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, cu următoarele reguli de construire:

- P.O.T. maxim admis = 35 %;
- C.U.T. maxim = 0,7Acd/mp;
- Regim de înălțime: minim P+M, maxim P+2E;
- Funcțiuni complementare admise: instituții publice și servicii, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, rețele tehnico-edilitare.
- Interdicții: activități industriale sau alte activități care generează noxe, activități de depozitare en gros;
- Reguli de aliniere și amplasare: la minimum 8,00 de la carosabil - Calea Craiovei.

PROPUNERI:

Soluția urbanistică a fost elaborată în vederea amplasării unui imobil de locuințe P+2E (11 apartamente propuse) cu spațiu servicii la parter în suprafață de 50 m.p.

Funcțiunea propusă: locuirea în sistem colectiv - subzona LM - rezidențială cu locuințe colective cu regim mic de înălțime P+2E și funcțiuni compatibile locuirii - subzona IS – servicii / spații comerciale;

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

C.U.T. maxim propus = 0,84;

Regimul de înălțime propus este P+2E;

H maxim cornișă propusă = 9,60 m (măsurată de lăcăt trotuarului);

Număr total de apartamente propuse 11;

Soluția urbanistică propune amplasarea imobilului, astfel:

- retragerea minimă față de aliniamentul străzii Calea Craiovei – latura de Nord – Est – min. 15,80 m;
- retragere minimă față de limita laterală de Nord – Vest – proprietate privată C.F. nr. 95188 – min. 3,60 m;
- retragere minimă față de limita laterală de Sud – Est – proprietate privată – min. 3,30 m;
- retragere minimă față de limita posterioară – latura de Sud – Vest – proprietate privată C.F. nr. 83849 – min. 3,50 m;

Accesul auto și pietonal la terenul studiat se va realiza din Calea Craiovei.

Se asigură un număr de 14 locuri de parcare.

Sunt propuse spații verzi la nivelul solului pe o suprafață de 141,00 m², asigurându-se un procent de minim 16 % din suprafața parcelei. Se va amenaja un loc de joacă în suprafață de 30 m.p.

s-au înregistrat: 6 voturi favorabile, 1 vot nefavorabil și o abținere

2. P.U.D. - strada Octavian Goga F.N. inițiator S.C. SOFIANTO EXPERT CONSTRUCT S.R.L., *revenire* cu adresa nr. 67504/17.11.2023 pentru „Construire imobil locuințe colective cu funcțiuni complementare și împrejmuire teren”.

Terenul ce face obiectul prezentei documentații, este situat în intravilanul municipiului Pitești și are suprafața de 1600,00 mp categoria de folosință „teren arabil” identificat cadastral sub numărul 104059, pentru care a fost emis certificatul de urbanism nr. 1198/28.10.2022.

Accesul auto și pietonal la terenul studiat se realizează din strada Octavian Goga pe latura nord-estică și din drumul propus pe latura nord – vestică identificat cu nr. cadastral 104075, drum propus cu lățimea de 7,50 m din care: carosabil 6,00 m și trotuare de o parte și alta de 1,00 m, respectiv 0,50m.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 284/2005, stabilește următoarele condiții de amplasare și conformare:

Funcțiune dominantă a zonei: locuirea.

Funcțiuni complementare admise: spații comerciale, micropiață agroalimentară, grădinițe, școală, cabinete medicale, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, rețele tehnico – edilitare.

- Indicatori urbanistici: POT maxim – 40%; CUT maxim – 1.20 Adc/mp teren.
- Regimul de înălțime: minim P+M maxim P+1E+M.

PROPUNERI:

Prin tema de proiect se propune construirea unei clădiri cu locuințe colective și funcțiuni complementare, organizate pe 3 niveluri, respectiv cu următorii indicatori urbanistici:

POT maxim = 34,54 % ; CUT maxim = 0,87 Adc/mp teren.

Regim de înălțime: P+1E+M; H.maxim cormă = 12,00 m.

Parter parțial – spațiu comercial în imobilul situat în frontul principal al străzii Octavian Goga cu suprafața construită = 388,50 mp (pentru care sunt propuse 9 locuri de parcare);

Parter - parțial, etaj 1 și mansardă = 14 apartamente (pentru care sunt propuse 14 locuri de parcare).

Regim de aliniere și retrageri:

- retragere minimă față de limita posterioară (SV – LOT 2) = 11,20 m; distanța față de clădirea amplasată pe Lot 2 este de 12,50 m;
- retragere minimă față de limita laterală (SE – proprietăți particulare) = 5,00 m;
- retragere minimă față de limita laterala (NV – teren în diviziune – drum propus) = minim 5,00 m;
- retragere minimă față de aliniament (NE) = minim 10,75 m.

Se propune amenajarea parcajelor la nivelul solului (23 locuri de parcare) + platforma gospodărească.

Spații verzi – se propune amenajarea la sol a unei suprafețe de 400,00 mp (25%) spații verzi și a unui loc de joacă în suprafață de 25 mp.

s-au înregistrat: 2 voturi nefavorabile și 6 abțineri

3. P.U.D. – str. Petre Ispirescu nr. 59, C.F. 98441 – în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective” pe terenul în suprafață de 362 mp; înaintat prin adresa nr. 65309/16.12.2021 și modificat prin adresele nr. 27025/08.05.2023, nr. 43777/26.07.2023, 59129/11.10.2023 și 71399/06.12.2023;

Conform P.U.Z. – R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr. 29 /30.01.2008, destinația terenului este de LMa subzonă predominant rezidențială cu clădiri de la P+M la P+3E+M și funcțiuni complementare.

Condițiile de amplasare și conformare conform P.U.Z. – R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr. 29 /2008:

- Regim de înălțime în zonă: minim P+M și maxim P+3E+M;
- P.O.T. maxim = 40 % pentru construcții de locuințe; C.U.T. maxim = 2, 0 Adc/mp teren;

➤ **Regim de aliniere, retrageri:**

- Retragere față de aliniament: minim 5 m;
- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei: pentru construcții cu un regim de înălțime P+M – P+2 se vor respecta distanțele menționate în Codul Civil, precum și asigurarea normelor de însorire și iluminat natural („pentru orice construcție se va solicita Studiul de însorire”) și distanța între construcții („distanța între construcții va asigura respectarea însoririi și prevederile normelor PSI în vigoare”);

- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de cel puțin 5,00 m; Este admisă așezarea construcțiilor pe limita posterioară a lotului doar atunci când acesta are o adâncime mai mică de 15 m, dar cu respectarea normelor de însorire și iluminat natural („pentru orice construcție se va solicita Studiul de însorire”) și a distanței între construcții („distanța între construcții va asigura respectarea însoririi și prevederile normelor PSI în vigoare”);

PROPUNERI:

Obiectul lucrării constă în construirea unui bloc de locuințe colective cu un regim de înălțime de P+2E.

- Funcțiunea propusă: de locuire;

- Regim de înălțime maxim propus de P+2E; H max = 8,60 m;
- P.O.T. maxim propus = 40 %; Suprafața construită maxim propusă = 144,60 m²;
- C.U.T. maxim propus = 1,2 Adc/mp teren; Suprafața construită desfășurată maxim propusă = 433,80 m²;

Regim de aliniere, retrageri:

- Retragerea minimă față de aliniament a imobilului propus (N-V) – min. 5,00 m față de str. Petre Ispirescu;
- Retragerea minimă față de limita posterioară a imobilului propus (S-E) – min. 5,00 m;
- Retragerea minimă față de limitele laterale a imobilului propus: N-E – min. 1,77 m și S-V – min. 0,94 m;

Număr total de apartamente propuse 4;

Locurile de parcare sunt proiectate conform cerințelor și locurile de parcare; Se propun 8 de locuri de parcare amenajate la nivelul terenului;

Suprafața spații verzi: minim 91,10 mp, reprezentând minim 25,16 % din suprafața terenului;

Loc de joacă amenajat în suprafața de 17,22 mp, reprezentând minim 4,76 % din suprafața terenului;

Imobilul propus va dispune de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere.

Retras de pe ordinea de zi a ședinței C.T.A.T.U. pentru revenire cu un alt concept

- 4. P.U.D. – str. Nicolae Labiș nr. 28C, C.F. 96388** – inițiator S.C. Venus Residence 2004 S.R.L. în vederea realizării investiției „Construire locuință cu trei unități individuale” pe terenul în suprafață de 500 m.p.; înaintat prin adresa nr. 60898/19.10.2023; Accesul pietonilor și autovehiculelor se face din str. Nicolae Labiș printr-un drum de acces, cu nr. cad. 98391.

Conform P.U.G. – R.G.U. 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. 20 – subzonă pentru locuințe propuse cu regim mic de înălțime, cu propuneri de instituții și servicii și parcuri, scuaruri sau spații verzi propuse – LMB+ISb+Pb-20, cu următoarele reguli de construire:

- Funcțiunea dominantă a zonei – locuire;
- Regim de înălțime în zonă: minim P+M și maxim P+2E;
- POT maxim = 35 %;
- CUT maxim = 0,7;
- Retragere față de aliniament: amplasarea viitoarelor clădiri se va face respectând retragerea față

de aliniament clădirilor existente în zonă;

PROPUNERI:

Soluția urbanistică a fost elaborată în vederea amplasării unui imobil cu funcțiunea de locuire semicolectivă cu trei unități locative.

Regimul de înălțime propus este P+2E;

H. maxim propus = 9,00 m;

P.O.T. propus = 22,40 %; C.U.T. propus = 0,67;

Se propune amplasarea imobilului astfel:

- retragerea minimă față de limita de proprietate S-V – drum de acces, proprietate privată cu nr. cad. 96391 – este de 6,60 m;

- retragere minima fata de limitele laterale de proprietate: S-E proprietate privată cu nr. cadastral 96389 – este de 2,90 m și N-V proprietate privată cu nr. cadastral 96387 – 3,90 m;

- retragerea minimă față de limita posterioară de proprietate N-E – proprietate particulară cu nr. cad. 103142 este de 7,55 m;

Se asigură un număr de 6 locuri de parcare amenajate la nivelul solului.

Sunt propuse spații verzi la nivelul solului pe o suprafață de 211,75 m², asigurându-se un procent de minim 42,40 % din suprafața parcelei.

Retras de pe ordinea de zi a ședinței C.T.A.T.U. pentru asigurarea intervenției mijloacelor de stingere a incendiilor la lotul studiat

- 5. PUD – strada Nicolae Labiș nr. 28D**, inițiator S.C. Venus Residence 2004 S.R.L., cererea nr. 71563 / 07.12.2023 pentru „Construire locuință cu trei unități individuale”. Terenul ce face obiectul prezentei documentații în suprafață de 500 mp este situat în intravilanul municipiului Pitești str. Nicolae Labiș, nr. 28D, identificat cu nr. cadastral 96387, înscris în CF nr. 96387, pentru care a fost emis certificatul de urbanism nr.1005 / 05.09.2023. În prezent, terenul este liber de construcții.

Accesul pietonilor și autovehiculelor se face din str. Nicolae Labiș printr-un drum privat.

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 studiat este situat în U.T.R. nr. 20 – subzonă pentru locuințe propuse cu regim mic de înălțime, cu propuneri de instituții și servicii și parcuri, scuaruri sau spații verzi propuse – LMb+ISb+Pb-20.

Funcțiunea dominantă a zonei – locuire

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

Regim de înălțime în zonă: minim P+M și maxim P+2E;

POT maxim = 35 %; CUT maxim = 0,7 Acđ/mp teren;

PROPUNERI:

Soluție urbanistică ofertabilă în vederea realizării unei clădiri cu 3 apartamente;

Regim de înălțime: P+2E; H maxim propus = 9,00 m;

Indicatori urbanistici propuși:

P.O.T. maxim = 22,50 %; C.U.T. maxim = 0,67 Acđ/mp teren;

Regim de aliniere și retrageri:

- amplasarea față de aliniament: în partea de S-V retragerea minimă față de limita de proprietate (drum de acces cu nr. cad. 96391) va fi de minim 6,40 m;

- amplasarea față de limitele laterale: în partea de S-E retragerea minimă față de proprietatea privată cu nr. cadastral 96388 va fi de minim 2,85 și în partea de N-V retragerea minimă față de proprietatea privată cu nr. cadastral 81667 va fi de minim 3,00 m; distanță față de clădire vecină în partea de N-V va fi de minim 10,20 m.

- față de limita posterioară de proprietate (în partea de N-E) retragerea minimă față de proprietatea particulară cu nr. cad. 103142 este de 8,20 m; distanță minimă față de proprietate privată cu nr. cad. nr. 103142 va fi de minim 10,30 m.

Circulații și accesuri – accesul auto se va realiza din drumul de acces cu nr. cadastral 96391 (latura de SV).

Se vor asigura 6 locuri de parcare amenajate la nivelul solului.

Spații verzi – se propune amenajarea la sol a unei suprafețe de 218,00 mp, asigurându-se un procent de minim 43,60% din suprafața parcelei.

Retras de pe ordinea de zi a ședinței C.T.A.T.U. pentru asigurarea intervenției mijloacelor de stingere a incendiilor la lotul studiat

6. Studiu de oportunitate – zona străzii Constantin Rădulescu Motru nr.14 (fost blv. N. Bălcescu) – inițiator SC ENERGIOMONTAJ GRUP SRL, nr. cerere 59323 / 12.10.2023 – pentru emiterea Avizului de oportunitate pentru întocmire P.U.Z. 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).

Accesul din str Constantin Radulescu Motru fost blv. N. Bălcescu la terenul studiat se face pe terenul cu nr. cad. 102048, pentru care SC ENERGIOMONTAJ GRUP SRL deține o cotă indiviză de 170/400 și din Alea Ioan Ursu.

Reguli de construire conform PUG aprobat prin HCL nr.113/1999 pentru 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 Acđ/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 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 perimetru: P+2E+3E de acoperit;

- indicatori urbanistici: POT max= 33,60% și CUT max = 2,32 Acđ/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 și o clădire - parcaj suprateran descoperit P+2E.

Acestea au fost realizate în baza Autorizațiilor de Construire nr. 842/2017, nr. 561/2018, nr. 314/2019 și nr. 455/2020.

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:

În urma dezmembrărilor și achiziționării unor noi terenuri se solicită stabilirea prescripțiilor de constructibilitate pentru noua suprafață de teren (2321 mp) și construirea unui nou imobil cu regim de înălțime P+8E-9r.

Indicatori urbanistici propuși: POT $m\% = 17,99\%$; CUT $m\% = 1,8$ Acd/mp teren;

Unități locative propuse: 54 apartamente

Nr parcări propuse: 54 ap x 1,1 = 59 locuri parcare

Suprafața spații servicii: 350 mp = 7 locuri de parcare

Totale necesar locuri de parcare = 66 locuri de parcare, din care 26 locuri asigurate pe lotul vecin.

Suprafața totală spații verzi amenajate la sol, inclusiv loc de joacă = 868 mp.

Distanțe minime față de limite:

- Nord: 2,00 m
- Sud: 8,31 m
- Est: 22,38 m
- Vest: 2,00 m.

s-au înregistrat: 6 voturi favorabile, 1 vot nefavorabil și o abținere

7. Studiu de oportunitate – bulevardul I. C. Brătianu, nr. 27C, C. F. nr. 101170 – inițiator S.C. Bacs Investment Group S.R.L. – în vederea elaborării P.U.Z. pentru construirea unui imobil de birouri – pe terenul în suprafață de 688 m²; studiul a fost înaintat prin adresa nr. 64940/06.11.2023;

Potrivit Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 204/2004 terenul este situat în LA1 destinată funcțiilor 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 $m\% = 45\%$; CUT $m\% = 2,00$ pentru locuire (pe celălalt cu suprafață minimă de 350 m.p.);
- POT $m\% = 60\%$; CUT $m\% = 2,40$ 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 liniere: min. 8,00 m de la limita proprietății din pre bulevardul 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 fereștre de încălzire principiale) și P+3 niveluri (atunci când sunt orientate fereștre de dependențe);

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinate de regimul de construire existent pe celelalte parcele conform reguli aplicabile pentru întregul lot, 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 laterala a parcelei, dacă rezultă un colț cu lungime de 6,00 m; dacă celelalte 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 cu spațiu verde;

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

PROPUNERI:

Funcțiune propusă: IS - Zonă cu instituții și servicii și funcțiuni complementare ;

Regimul de înălțime propus este 2S+P+5E;

H. maximă propusă = 25,00 m (24,70 conform mobilare orientativă) măsurată de la P.S. la Școlii;

P.O.T. propusă = 60,00 %; C.U.T. propusă = 2,40;

Spații verzi min. 25%

8. Studiu de oportunitate – strada Gârlei nr. 42A - inițiator SC SEND 92 DREAM RESIDENCE SRL, cererea nr. 71773/ 07.12.2023 pentru obținerea Avizului de oportunitate pentru elaborarea PUZ pentru „Construire imobil locuințe colective” pe terenul în suprafață de **1006,00 mp.**

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Pitești, teren cu categoria de folosință curți – construcții și arabil. Terenul studiat este situat în vecinătatea unui curs de apă – pârâul Gârlei, parțial în limita de inundabilitate a acestuia. Terenul beneficiază de acces din strada Gârlei.

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 22 – LM 22(a+b) – subzonă locuințe existente cu posibilitate de îndesire, cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare (instituții și servicii nepoluante, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, rețele tehnico – edilitare).

Funcțiunea dominantă: locuirea.

POT $m_{\text{xim}} = 35 \%$; CUT $m_{\text{xim}} = 0,7$ Acd/mp teren.

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

PROPUNERI:

Se propune reglementarea urbanistică a terenului în suprafață de 1006,00 mp pentru construirea unei clădiri cu locuințe colective și lărgirea drumului de acces existent pe latura de S-V.

- POT $m_{\text{xim}} = 24,42 \%$; CUT $m_{\text{xim}} = 0,84$ Acd/mp teren;
- Regim de înălțime: D+P+1E-2r

Retrageri față de limite:

- Limita de S-V: minim 3,00 m
- Limita de N-E: minim 3,00 m
- Limita de N-V: minim 19,00 m.

Aliniere: 8,00 față de limita de proprietate cu strada Gârlei.

Accesul la teren se realizează din strada Gârlei și din drumul de acces propus pentru lărgire

Retras de pe ordinea de zi a ședinței C.T.A.T.U. pentru clarificarea regimului juridic al drumului de acces la lotul studiat
