

PROCES VERBAL
încheiat în urma ședinței din 21.02.2023
a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism
privind analizarea și avizarea documentațiilor de urbanism

Potrivit Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, aprobat prin H.C.L. nr. 273/15.07.2021 cu modificările și completările ulterioare, ședința CTATU din 21.02.2023 s-a desfășurat în prezența unui număr de 10 (zece) membri cu drept de vot (7 prezenți fizic și 3 on-line pe platforma ZOOM), fiind asigurat cvorumul necesar desfășurării ședinței.

1. **P.U.D. - strada Alexandru Kirițescu, nr.17** – inițiator, nr. cerere 35031/07.07.2021 **cu completările/clarificările înregistrate prin adresa nr. 694/05.01.2023**, pentru „Construire clădiri de locuințe colective și spații cu altă destinație”, pe terenul în suprafață de **7702,00 m²**.

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 într-o zonă din U.T.R.14 (Lm1b+ IIsb+P1b), subzona cu locuințe propuse cu regim mic de înălțime (maxim P+2E), instituții publice și servicii propuse, subzona parcuri, scuaruri de recreere propuse.

Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 208/2008 (fără termen de valabilitate) terenul în suprafață de 7564 m², este reglementat parțial în zonă de locuire (L) și parțial în subzonă mixtă (LM), pentru care au fost stabiliți următorii indicatori urbanistici:

- P.O.T. max = 35% ; C.U.T. max = 2,10 Acd/mp pentru locuire;
- P.O.T. max = 65%; C.U.T. max = 5,20 Acd/mp pentru funcțiuni mixte;

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, cu regim de înălțime existent: P+2E.

PROPUNERI:

Se propune construirea a două clădiri cu regim de înălțime **D+P+4-5Er** cu funcțiunea de locuire și două clădiri cu regim de înălțime **S2+SI+P+5-6Er** cu funcțiuni mixte (locuire și servicii compatibile locuirii), amenajări auxiliare (căi de acces carosabil și pietonale, locuri de parcare, locuri de joacă pentru copii, spații verzi amenajate la sol) aproximativ **139 de apartamente și 718,50 m² spații cu altă destinație (la parter)**, pentru care au fost prevăzute un număr de **175 locuri de parcare** dispuse astfel: 80 locuri la subsolul clădirilor (S2 și SI), 28 locuri în demisol parțial acoperit și 67 locuri la nivelul solului).

- suprafața teren reglementat: **7664 m²**; Sc = 2199 m²; Sd propusă = 13603 m²;
- **P.O.T. max = 28,69 % ; C.U.T. max = 1,78 Acd/ m² teren;**
- regim de înălțime: **subzona L** (locuințe colective): **D+P+4-5Er** (2 clădiri); **H maxim = 20 m;**
- regim de înălțime: **subzona LM** (locuințe colective și spații cu altă destinație – comerț alimentar și nealimentar): **S2+SI+P+5-6Er** (2 clădiri); **H maxim = 23 m.**
- **spații plantate și libere (joacă): 1956 m² (25,52 %);**
- suprafață alei carosabile și parcaje: 1527 m²;
- suprafață trotuare și alei pietonale: 1543 m²;
- Teren care se cedează domeniului public pentru majorarea trotuarului (pe cele trei laturi) pentru asigurarea accesului persoanelor cu dizabilități: 439 m² (5,73 %).

Regim de aliniere și retrageri:

- 6,00 m - retragerea față de aliniament – dom. public strada Nicolae Iorga;
- 6,00 m – limita laterală N-E - dom. public strada Prof. Nicolae Brânzeu;
- 6,00 m - limita laterală S-V - dom. public strada Alexandru Kirițescu;
- 13,00 m - Limita N-V de proprietate (propr. particulară).

2. P.U.D. – alea Pieței Prundu nr. 2 - inițiator MUNICIPIUL PITEȘTI nr. de înregistrare 4776/27.01.2023 „Construire parcare subterană Piața Prundu” pe terenul în suprafață de 4048,00 mp, pentru care a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 408 / 11.04.2022.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010 terenul este situat în U.T.R. nr.4 în zona de instituții și servicii cu funcțiuni complexe de interes public – Piața Prundu.

Indicatorii urbanistici aprobați în zonă: **POT maxim = 70%**, **CUT maxim = 2,1 Acd/mp teren.**

Funcțiunea dominantă a zonei: locuirea în clădiri cu locuințe colective și spații comerciale.

PROPUNERI:

Prin tema de proiect se propune edificarea unei clădiri cu regimul de înălțime de **2S+P+Terasă** circulabilă, cu funcțiunea de parcare subterană pentru aproximativ 360 de locuri de parcare atât în interiorul parcării cât și în incintă la sol, cu o terasă amenajată cu dotări de petrecere a timpului liber, cu următorii indicatori urbanistici:

➤ **POT maxim = 70,00%**, **CUT maxim = 1,00 Acd/mp teren;**

➤ **Regim de înălțime:** 2S+P;

➤ **Înălțime maximă:** 5,00 m – la aticul terasei parterului, respectiv 8,00 m la aticul nodului vertical de acces.

Accesul carosabil se va face din străzile Horia, Cloșca și Crișan și Alea Pieței Prundu, prin care se va permite accesul la locurile de parcare propuse.

În cadrul propunerii este prevăzut un procent de **9% de spații verzi la nivelul solului**, la care se adaugă amenajările de pe terasă, care urmează să fie detaliate ulterior în cadrul proiectului de arhitectură.

Pe terasă se vor regăsi următoarele tipuri de activități: teren de sport, loc de joacă, zonă de odihnă cu bănci, pistă de alergare.

Regim de aliniere și retrageri:

- La Nord – față de Strada Horia, Cloșca și Crișan – amplasare pe limita de proprietate;
 - La Est – față de Strada Alea Pieței Prundu – amplasare pe limita de proprietate;
 - La Sud – față de Strada Horia, Cloșca și Crișan – retragerea variază între 1,50 m – 14,00 m, conform planșei U03 „Reglementare urbanistică – Zonificare Funcțională”;
 - La Vest – față de Strada Horia, Cloșca și Crișan – amplasare pe limita de proprietate.
- cu nr. cad. 94744;
- 8,40 m - 8,90 m față de limita de Vest – proprietăți private.

s-au înregistrat: 9 voturi favorabile și o abținere

3. Studiu de Oportunitate – strada Nicolae Dobrin nr.10, inițiator MUNICIPIUL PITEȘTI, cererea nr. 7737/09.02.2023 elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru construire „Ansamblu sportiv multifuncțional” pe terenul în suprafață de 119.342 mp, pentru care a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 1348/07.12.2022.

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 UTR32 - Psp32a zonă complex sportiv existent.

Pentru aceasta subzonă sunt prevăzuți următorii indicatori urbanistici:

POT maxim = 75% ; **CUT maxim = 2,1 Acd/mp teren;**

PROPUNERI:

Prin P.U.Z. se dorește reglementarea zonei cu păstrarea caracterului specific de bază sportivă, stabilirea prescripțiilor de construibilitate pentru terenul în suprafață de 119.342 mp, coordonarea circulațiilor auto și pietonale și construirea unei baze sportive de înaltă performanță impusă prin standardele internaționale de competiție UEFA și IAAF.

- **Psp32a** – Complex sportiv
- **P.O.T. maxim admis = 75,00 %** ; **C.U.T. maxim = 2,1 Acd/m²teren;**
- **Regim de înălțime = S+P+4E; H maxim = 35,00 m.**
- **GC32a** – zona extindere cimitir Sf. Gheorghe
- **POT maxim = 40 %;**
- **Regim de înălțime P+2E; H maxim = 12,00 m.**
- **Suprafață spații verzi propuse = 35803 mp (30 % din suprafața terenului).**

s-au înregistrat: 9 voturi favorabile și o abținere

4. Studiu de oportunitate – str. Gârlei - Zamfirești – inițiatori S.C. MONO HOUSE ROMÂNIA S.R.L., – în vederea elaborării P.U.Z. pentru stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției „Construire imobile locuințe individuale sau colective” pe terenurile în suprafață de 33.062 m²; studiul a fost înaintat prin adresa nr. 8327/13.02.2023;

Potrivit P.U.G. al municipiului Pitești aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90 din 2010, terenul studiat este situat *parțial în U.T.R. nr. 19*, subzone *I 19a* Unități industriale existente, *LM 19 (a+b)* Locuințe existente și propuse cu regim mic de înălțime, *CcR 19b* Căi de comunicație rutiere propuse și *TA 19a* Subzonă existentă cu terenuri aflate permanent sub ape și parțial în *U.T.R. nr. 21, P21a + (VP)* subzonă Verde protejată existentă cu valoare peisagistică.

PROPUNERI:

Funcțiunea propusă este rezidențială – imobile tip locuințe individuale sau colective cu funcțiuni complementare

- Subzonă cu regim de înălțime maxim propus S/D+P+2E
P.OT. maxim propus = 35,00 %;
C.U.T. maxim propus = 1,05;
- Subzone cu regim de înălțime maxim propus S/D+P+4E – 5Er
P.OT. maxim propus = 40,00 %;
C.U.T. maxim propus = 2,00;
- Subzonă mixtă cu regim de înălțime maxim propus S/D+P+2E.
P.OT. maxim propus = 40,00 %;
C.U.T. maxim propus = 1,60;

Terenul studiat are acces auto și pietonal din străzile Gârlei și Zamfirești.

*Documentația a fost retrasă pentru revenire într-o altă ședință
(s-au înregistrat 2 abțineri și 2 voturi nefavorabile)*
