

PROCES VERBAL
încheiat în urma ședinței din 13.06.2024
a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism
privind analizarea și avizarea documentațiilor de urbanism

1. **P.U.Z. – str. Gheorghe Doja nr. 43, C.F. nr. 86293** – inițiator Parohia Bisericii Armene pentru operațiuni cadastrale și schimbare destinație teren în zonă de servicii în vederea realizării investiției „Construire clădiri ușoare din elemente demontabile pentru realizare grădină de vară”. Suprafața teritoriului care urmează a fi reglementată prin P.U.Z. și R.L.U. aferent planului este de 3.700 m² și este o suprafață care va rezulta din operațiunile cadastrale la care va fi supus imobilul în suprafață totală măsurată de 10.295 m.p.

Destinația stabilită conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010 este de teren situat în U.T.R. 7 - GCa și GCB – subzonă de gospodărie comunală existentă și propusă și Pppb – Perdele de protecție propuse – zone verzi de protecție sanitară la cimitirul armenesc.

Funcțiunea dominantă a zonei: gospodărie locală existentă și propusă – cimitirul Țrmene;

Funcțiuni complementare zonei: Țce Ț pietonale și Țro Țbile; rețele tehnico-edilitre;

Utilizări premise: construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodăririi a localității – Țmen Țjări Țlubritre;

P.O.T. maxim = 50 %; C.U.T. maxim = 1,5 Adc/m² teren.

Terenul studiat se află în raza de protecție a Institutului Pedagogic – AG – II – m – B – 13409 și Biserica de lemn „Cuvioasa Paraschiva” AG – II – m – A – 13410.

Terenul studiat este accesibil din trei străzi ce bordează amplasamentul: str. Gheorghe Doja la N-V, Intrarea Grigore Grădișteanu la N-E și Pasajul Cimitirului Armenesc la S-V.

Accesul auto și pietonal se vor realiza din Intrarea Grigore Grădișteanu (este o arteră cu un singur sens de circulație) prin Aleea Școlii Normale.

Suprafața zonei studiate este de 10.295 m.p., iar cea a teritoriului care urmează a fi reglementată prin P.U.Z. și R.L.U. aferent planului este de 3.700 m.p.

Obiectul lucrării constă în construirea unei grădini de vară din elemente demontabile, cu funcțiunea de servicii (alimentație publică și comerț).

Funcțiunea propusă: IS7b Zonă pentru instituții publice și servicii pentru suprafața de 3.700 m.p.;

P.O.T. maxim propus = 25%;

C.U.T. maxim propus = 0,25 Adc/mp teren;

Regim maxim de înălțime propus: P

H. maxim coamă propus = 7,00 m.

Condiții de amplasare și conformare:

- Retragerea minimă față de aliniamentul străzii - Intrarea Grigore Grădișteanu din partea de nord-est - min. $H_{max.}/2$, dar nu mai puțin de 3 m de la limita carosabilului;

- Retragerea minimă față de limita posterioară de proprietate, latura de sud-vest - $H_{max.}/2$ dar nu mai mică de 5,00 m;

- Retragerea minimă față de limitele laterale de proprietate:

- pe latura de nord-vest va fi de min. 15 m; pe latura nord-vest va fi amenajată o perdea vegetală de circa 5 m lățime care va masca activitățile desfășurate în perimetru, contribuind în același timp la diminuarea zgomotului și la asigurarea unui confort vizual;

- pe latura de sud-est va fi de min. $H_{max.}/2$, dar nu mai puțin de 2 m;

Sunt prevăzute spații verzi pe minim 30 % din suprafața terenului reglementat.

Accesul auto și pietonal se vor realiza din Intrarea Grigore Grădișteanu (este o arteră cu un singur sens

de circulație) prin Aleea Școlii Normale. Se propun două accesuri carosabile.

s-au înregistrat: 7 voturi favorabile; 2 abțineri;

2. P.U.Z. – extravilan, str. Depozitelor, Tarlaua 1 – pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea creării unei zone pentru mică industrie, prestări servicii și depozitare.

Potrivit P.U.G. al municipiului Pitești aprobat cu H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010, terenul ce urmează a fi reglementat se află în extravilanul municipiului Pitești.

În zona studiată, funcțiunile dominante sunt reprezentate de terenuri agricole în extravilan și terenuri curți – construcții (cu P.U.Z.-uri aprobate) cu funcțiuni mixte – servicii, depozitare și industrie nepoluantă.

PROPUNERI:

Obiectivul prezentei documentații este introducerea în intravilan a întregii suprafețe de teren care a generat P.U.Z.-ul și reglementarea urbanistică a terenului în vederea creării unei zone mixte pentru servicii și mică industrie/depozitare.

Categorie funcțională propusă: M zonă mixtă pentru servicii și mică industrie /depozitare.

Indicatori urbanistici propuși:

P.O.T. maxim = 40%;

C.U.T. maxim = 0,8 Adc/m² teren;

Regim maxim de înălțime: P +1E;

Rh max. construcții la strășină = 10,0 m;

Amplasarea clădirilor față de aliniament: va respecta o retragere de minim 5,00 m de la aliniamentul stradal - strada Depozitelor, situată la Est, cu respectarea zonelor de protecție aferente culeorilor tehnico-edilitare existente în zonă și a străzii Depozitelor (13,00 m din axul străzii).

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale cu 3,00 m, cu respectarea zonelor de protecție aferente culeorilor tehnico-edilitare existente în zonă;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară cu 5,00 m, cu respectarea zonelor de protecție aferente culeorilor tehnico-edilitare existente în zonă;

Accesul pe teren, intrare-ieșire, carosabil și pietonal, se va realiza dinspre partea est, din drumul național DN 7, prelungirea străzii Depozitelor. Parcajele necesare funcționării obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul parcelei fără a ocupa partea carosabilă. Se propune a se amenaja 6 locuri de parcare pe platforme betonate la suprafața terenului.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, pe minim 20 % din suprafața totală a terenului reglementat.

Clădirea va fi racordată la utilitățile tehnico-edilitare existente în zonă, necesare funcționării în condiții optime a funcțiunii propuse.

Imobilul propus va dispune de platformă sau de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din drumul public.

s-au înregistrat: 8 voturi favorabile; 1 abținere;

3. PUD – str. Digului nr.17, inițiator S.C. LIMITED UNITED S.R.L., cererea nr. 3749/19.01.2024 modificată / completată prin adresa nr. 24937/08.05.2024 pentru „Piscină acoperită și împrejmuire teren”.

Terenul ce face obiectul prezentei documentații are suprafața de 3582,00 mp, pentru care a fost emis certificatul de urbanism nr.1245/07.11.2022 este înscris în CF nr. 104236 cu nr. cadastral 104236, teren liber de construcții situat în apropierea Râului Argeș, în zona de protecție Autostrada A1 și în vecinătatea Uzinei de apă.

Accesul pietonilor și autovehiculelor se poate realiza din str. Digului printr-un drum de acces.

Conform RLU aferent PUZ, aprobat prin HCL nr.114/2008, rectificat prin HCL nr.287/2014 - terenuri situate în IS cdst1 - zona pentru instituții publice, servicii de interes general și funcțiuni complementare (comerț, servicii, turism, depozitare, zone verzi, rețele edilitare, artere rutiere) și în Pppb - zona verde, subzona pentru perdele de protecție.

Indicatori urbanistici propuși: POT maxim = 60,00 %; CUT maxim = 3,00 Adc/mp teren.

H maxim construcții = min 8 m ÷ max 15 m.

PROPUNERI:

Se propune realizarea unei piscine acoperite, cu un regim de înălțime: **S(parțial)+P+1E-2E(parțial)**, cu parcare privată pe terenul aflat în proprietate.

Indicatori Urbanistici propuși:

P.O.T. maxim = 33,44 %; C.U.T. maxim = 0,52 Acd/mp teren;

H maxim propus: 13,60 m;

Regim de aliniere și retrageri:

- NORD-VEST = 6,07 m / 8,93 m (limita laterală dr);
- NORD-EST = 27,52 m / 38,93 m (limita posterioară);
- SUD-EST = 5,11 m (limita laterală tg);
- SUD-VEST = 2,00 m / 7,00 m.

Amplasarea piscinei acoperite pe teren/în parcelă și față de vecinătăți se va face astfel:

- NORD-EST, lăo dițnță de 50,00 m față de Autostradă A1 (71,50 m până la începutul A1);
- NORD-VEST, lăo dițnță de 6,07m față de un teren liber de construcții proprietate particulară;
- SUD-EST la o distanță de 5,11m față de terenul liber de construcții proprietate particulară, iar la o distanță de circa 15,00 m față de fântina de pompe apă cu nr. c.d. 96292;
- SUD-VEST la o distanță de 7,00m, față de drumul de acces la stația de pompe apă.

Circulații și accesuri – accesul auto se va realiza din drumul de acces care face legătura cu strada Digului (latura de NV).

Se vor asigura un număr de 41 locuri de parcare pentru autoturisme și 1 loc de parcare pentru autocare, amenajate la nivelul solului în curtea interioară.

Spații verzi – se propune amenajarea la sol a unei suprafețe de 494,34 mp (13,80 %), din care 279,81 mp (56,60% din suprafața totală de spațiu verde) reprezintă vegetație înaltă. Se vor planta 11 arbori (1 arbore la 4 locuri de parcare).

*s-au înregistrat: 4 voturi favorabile; 4 abțineri
(un membru al comisiei nu participă la vot - este elaborator al documentației)*

4. PUD - strada Octavian Goga f.n., inițiator S.C. SOFIANTO EXPERT CONSTRUCT S.R.L., **revenire** cu versiunea transmisă pe mail în data de 24.04.2024 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 Acd/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 = 29,98 % ; CUT maxim = 0,90 Acd/mp teren.

Regim de înălțime: P+1E+M; H min.cornișă = 6,26 m; H.maxim coamă = 11,42 m.

Parter parțial – spațiu comercial în imobilul situat în frontul principal al străzii Octavian Goga cu suprafața construită = 250,00 mp (pentru care sunt propuse 6 locuri de parcare);

Parter - parțial, etaj 1 și mansardă = 14 apartamente (pentru care sunt propuse 16 locuri de parcare)

Regim de aliniere și retrageri:

- retragere minimă față de limita posterioară (SV – LOT 2) = 10,00 m; distanța față de clădirea amplasată pe Lot 2 este de 12,60 m;

- retragere minimă față de limita laterală (SE – proprietăți particulare) = 4,40 m;
- retragere minimă față de limita laterală (NV – teren în diviziune – drum propus) = 5,00 m;
- retragere minimă față de aliniament (NE) - strada O. Goga = minim 9,00 m.

Se propune amenajarea parcajelor la nivelul solului (22 locuri de parcare) + platforma gospodărească.

Spații verzi – se propune amenajarea la sol a unei suprafețe de 436,48 mp (27,28%) spații verzi și a unui loc de joacă în suprafață de 35,04 mp.

Notă: în ședința CTATU din 20.03.2024 propunerea a fost retrasă pentru revenire cu un alt concept și s-au făcut următoarele recomandări și observații:

- „se va nota H maxim cornișa inferioară aliniată cu restul streșinilor de pe stradă; înălțimea mare la coamă permite încă un nivel în pod.”;
- „respectarea retragerii de H/2; respectarea ordinul MS 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației; poziționarea locurilor de parcare la demisol și cele pentru vizitatori la sol, astfel se poate realiza un loc de joacă corespunzător.”;
- „propunerea este pentru P+2+M, nu respectă PUZ aprobat; (cf art. 7 RLU PUZ - Înălțimea construcțiilor va respecta regimul de înălțime al zonei alăturate de locuințe-regim mic de înălțime (P+M, max P+I+M).); refacere planșa reglementări conform ghid; La refacerea propunerii se vor avea în vedere și dezideratele PUZ aprobat, conform memoriului întocmit de același elaborator: Zona studiată va căpăta caracterul de zonă rezidențială tip parc, cu clădiri alternate de spații verzi, păstrând caracterul peisagistic al zonei.”

s-au înregistrat: 7 voturi favorabile; 2 abținere

5. PUZ – strada Ștefan Ciobanu nr. 22, inițiator SC SIMCOS HOME CONCEPT SRL, cererea nr. 12358/04.03.2024, revizuită prin adresa nr. 17878/29.03.2024 pentru „Construire imobil locuințe colective și împrejmuire teren” pe terenul în suprafață de 2007 mp cu acces auto și pietonal din strada Ștefan Ciobanu.

Conform P.U.G. Municipiul Pitești aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 terenul este încadrat în UTR 6 – subzona cu locuințe propuse cu regim mic de înălțime, cu propuneri de instituții publice și servicii.

Regim de înălțime: min. P+M, m^{max}, P+2E;

P.O.T. m^{max} = 35%; C.U.T. m^{max} = 0,7 Acd/mp teren.

PROPUNERI:

Prin tema de proiect se propune încadrarea terenului în subzona funcțională locuințe colective (de tip urban) în clădiri peste P+2 în vederea edificării unei clădiri cu locuințe colective, cu următorii indicatori urbanistici:

POT maxim propus = 22 %; CUT maxim propus = 0,84 Acd/mp teren;

Rhmax / H max = D+P+1E+2Er+3Er / 16.00 m;

Edificabilul propus va avea următoarele retrageri:

- față de aliniament (strada Ștefan Ciobanu) - limita nord-estică a terenului: retragere verticală de minim 5,00 m;
- față de limitele laterale, limita nord-vestică și cea de sud a terenului: retragere verticală de minim 6,00 m;

Suprafață spații verzi propuse: 512 mp (25,5%).

Se propune amenajarea parcajelor la nivelul solului (22 locuri de parcare) în interiorul parcelei + platforma gospodărească.

Se propune modernizarea profilului str. Ștefan Ciobanu, păstrând profilul totalul de 37,90 m (distanța dintre limitele de proprietate) astfel:

zona pietonală – lățime 1,50 m, zona carosabilă (un singur sens de circulație) – 5,50 m,

zona amenajată de spațiu verde denivelat – lățime 4,00 m,

zonă carosabilă (un singur sens de circulație) – 5,50 m, zona pietonală – lățime 1,50 m, zona amenajată de spațiu verde denivelat – lățime 6,60 m,

zonă parcuri de reședință amenajate la 90 grade (perpendicular pe zona de spațiu verde) cu o adâncime de 5,50m, spațiu circulație carosabilă – dublu sens cu lățimea de 6,00 m și spațiu pietonal de 1,50m – adiacent locuințelor colective;

retras de pe ordinea de zi a ședinței pentru clarificare regim de înălțime

6. Regulamentul de publicitate stradală și Lista amplasamentelor mijloacelor de publicitate stradală. Pentru panourile publicitare se propun trei tipuri de dimensiuni:

- Baklit mare 4/3 - unipol
- Baklit intermediar 2/3 - unipol

- Citylight 1,2/1,8 - unipol

Notă: în ședința CTATU din 20.03.2024 au fost formulate următoarele observații:

- „includerea în regulament a interdicției de utilizare a reclamelor LED stroboscopice și de luminozitate mare utilizate de firmă”;
- „care sunt criteriile care au stat la baza alegerii acestor locații? fiecare locație trebuie însoțită de un studiu de percepție și vizibilitate, pentru a se argumenta cât mai bine alegerea celor”; În zonă centrală trebuie avută în vedere necesitatea amplasării unor panouri publicitare la scară umană și percepția/vizualizarea acestora de către trecători.”

s-au înregistrat: 7 voturi favorabile; 2 voturi neexprimate;
