



Ca urmare a cererii adresate de S.C. INTERCONT GSM S.R.L. cu sediul în orașul Ștefănești, județul Argeș, Strada Flamurei nr. 85, înregistrată la Primăria Municipiului Pitești sub nr. 46996 din 07.10.2020, cu completările/modificările înregistrate prin adresa nr. 23993/10.05.2021, prin care solicită aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „Construire hotel 4 stele cu regim de înălțime propus S+P+4E, prin desființarea corpului C2 (inițial C4) și desființarea parțială, supraetajare și extinderea corpului C1 (inițial C3)” pe terenul situat în municipiul Pitești, bulevardul Nicolae Bălcescu, nr.143;

Având în vedere proiectul nr. 10/iulie 2020 - P.U.D. întocmit de S.C. ARHILAB S.R.L.- arh. urbanist [REDACTED]

În conformitate cu Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, au fost parcurse toate etapele procesului de informare și consultare a publicului, în urma căruia s-a întocmit Raportul Informării și Consultării nr. 47574 din 09.10.2020;

Potrivit procesului-verbal numărul 24361 din data de 12.05.2021 încheiat în urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a municipiului Pitești, înființată în baza Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a H.C.L. nr. 57 din 15.02.2018, cu completările și modificările ulterioare, documentația analizată a primit aviz majoritar FAVORABIL ;

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL C.T.A.T.U. nr. 12
(raportat la ședința din data de 12.05.2021)

pentru PLANUL URBANISTIC de DETALIU prin care se stabilesc reglementări specifice în vederea realizării investiției: „Construire hotel 4 stele cu regim de înălțime propus S+P+4E, prin desființarea corpului C2 (inițial C4) și desființarea parțială, supraetajare și extinderea corpului C1 (inițial C3)” pe terenul situat în municipiul Pitești, bulevardul Nicolae Bălcescu, nr.143;

generat de imobilul înscris în cartea funciară numărul 81720, cu număr cadastral 81720 , în suprafață de 1113 m², situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Nicolae Bălcescu, nr.143B, județul Argeș, pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 1031 din 06.08.2019 (prelungit până la 05.08.2021).

Terenul în suprafață totală de 1113 m², este proprietatea S.C. INTERCONT GSM S.R.L., cu sediul în orașul Ștefănești, județul Argeș, Strada FLAMUREI nr. 85, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. [REDACTED].

Inițiator: S.C. INTERCONT GSM S.R.L. cu sediul în orașul Ștefănești, județul Argeș, Strada Flamurei nr. 85;

Proiectant: S.C. ARHILAB S.R.L. – arh. [REDACTED];

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. urbanist [REDACTED]

Prevederi P.U.G. și R.L.U. aprobate anterior:

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 studiat este situat în U.T.R. 17 - subzona pentru locuințe cu regim înalt, instituții și servicii L17b + IS17b (construcții politico-administrative, financiar-banzare, pentru comerț, prestări servicii, turism, cultură, creșe, spitale, grădinițe, școli, construcții și amenajări sportive, instituții publice, birouri, spații comerciale, etc.).

Funcțiunea dominantă a zonei: locuirea (în clădiri cu mai mult de trei niveluri și în clădiri cu regim mic de înălțime P+1E) cu funcțiuni complementare locuirii, indicatorii urbanistici aprobați prin Certificatul de urbanism nr. 1031 din 06.08.2019 (prelungit până la 05.08.2021) fiind:

- P.O.T. maxim admis 40% (pentru locuințe), C.U.T. maxim 1,5 (pentru locuințe)

- P.O.T. maxim admis 75% (zonă mixtă), C.U.T. maxim = 2,1 (zonă mixtă).

Se vor respecta condițiile prevăzute în H.G.R. nr. 525/1995 privind regulamentul general de urbanism pentru funcțiunea propusă.

Folosința actuală: teren curți construcții (spații servicii + hotel). Terenul are o formă complexă în plan, cu deschidere de 19,50 m la bulevardul Nicolae Bălcescu și o adâncime maximă de 56,00m.

Prevederi propuse prin Planul Urbanistic de Detaliu:

Investiția cuprinde: construirea unei clădiri cu funcțiunea de hotel de 4 stele, cu servicii de cazare și servicii complementare, specifice (restaurant, bar de zi, bucatarie proprie, centru de recreere și relaxare de tip SPA, cu facilitati de tip saună, masaj, hidromasaj/jacuzzi, baie de abur, cu parcaj subteran propriu, echipamente tehnico-edilitare), organizată pe cinci niveluri cu regim de înălțime S+P+4E, deservită de un subsol cu rol de parcare .

Folosinta actuală: teren curți - construcții cu construcții industriale și edilitare (birouri + spălătorie auto + bazin depozitare).

În corpul de clădire C1 (inițial C3), acum funcționează unități de cazare ale Hotelului „Marian” și o sală de fitness, iar corpul de clădire C2 (inițial C4) nu mai este utilizat, aflându-se în stare de conservare.

S teren = 1.113 m²; Sc propuță = 500,00 m²; S subteran = 800,00 m²; Sd propuță = 1.944,00 m²

P.O.T. maxim propus = 45%; C.U.T. maxim propus = 1,74

Regimul de înălțime propuț S+P+4E; H max. propus = 20,00 m de la cota terenului amenajat

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea clădirii se va face cu următoarele retrageri:

- 12,50m - față de latura nord-est (bulevardul Nicolae Bălcescu)
- 1,40m - față de latura sud-vest (proprietate privată a S.C. Văcărești Investiții S.R.L și de domeniul public dale de beton canal - terenuri libere de construcții) - retragere existentă ce nu se modifică;
- 2,60m – față de latura sud-est (proprietate privată a S.C. Văcărești Investiții S.R.L., teren liber de constructii);
- 1,50m (parțial), 3,35m (parțial), 6,45m (parțial) – față de latura nord-vest (două terenuri aparținând unor persoane fizice și un teren aparținând unei persoane juridice) .

Retrageri față de aliniament:

- 2,50m de la trotuar – subsol
- 12,50m, de la trotuar – parter și etaje.

Amplasarea în interiorul parcelei:

Subsol Retragerile față de limitele de proprietate vor fi următoarele:

- pe limita de proprietate - față de latura nord-est (bulevardul Nicolae Bălcescu)
- parțial pe limita de proprietate - față de latura sud-vest
- parțial pe limita de proprietate – față de latura sud-est
- parțial pe limita de proprietate – față de latura nord-vest

Parter Retragerile față de limitele de proprietate vor fi următoarele:

- 12,50m - față de latura nord-est (bulevardul Nicolae Bălcescu)
- 1,40m - față de latura sud-vest
- 2,60m – față de latura sud-est
- 1,50m (parțial), 3,35m (parțial), 6,45 (parțial) – față de latura nord-vest

Etaj 1- 2 Retragerile față de limitele de proprietate vor fi următoarele:

- 18,00m – față de latura nord-est (bulevardul Nicolae Bălcescu)
- 1,40m – față de latura sud-
- 2,60m – față de latura sud-est
- 1,50m (parțial), 3,35m (parțial), 6,45 (parțial) – față de latura nord-vest

Etaj 3 – 4 Retragerile față de limitele de proprietate vor fi următoarele:

- 18,00m – față de latura nord-est (bulevardul Nicolae Bălcescu)
- 19,10m – față de latura sud-vest
- 2,60m – față de latura sud-est
- 1,50m (parțial), 3,35m (parțial), 6,45 (parțial) – față de latura nord-vest.

- circulații și căi de acces auto și pietonal

Terenul analizat are acces auto și pietonal pe latura de nord-est, direct din bulevardul Nicolae Bălcescu - arteră de circulație principală cu un profil de 14,00 m, pe două sensuri a câte 2 benzi fiecare. Pentru accesul în/la clădire se propun accesuri carosabile și pietonale direct din strada principală, cât și din parcajul subteran, astfel:

- prin rampă cu dublu înclinare cu lățime de minim 5,00 și pantă de maxim 18%, lămurire a tuturor nivelurilor;
- direct din bulevard, pe platformă pentru debarcare și pentru parcare de la nivelul solului;
- pietonii vor urca, de la nivelul trotuarului, pe o scară de maximum 7 trepte (scară în rampă) și rampa cu pantă de maxim 8%.

Accesul utilajelor de intervenție în situații de urgență se poate realiza direct din bulevardul Nicolae Bălcescu (latura de nord-est).

- locuri de parcare

Prin proiectul propus se prevede amenajarea a 21 locuri de parcare, (18 l.p. amenajate la nivelul subsolului și 3 l.p la nivelul solului), calculate pentru funcțiunea „construcții de turism” astfel :

S_{utilă} (camere+recepție+restaurant) = 827,80 mp : 50 = 17 locuri + 20% (personal/aprovizionare/vizitatori), respectând prevederile H.C.L. 428/2007 privind unele măsuri referitoare la locurile de parcare pentru construcțiile și amenajările autorizate, pe raza administrativ-teritorială a municipiului Pitești.

- echipare tehnico-edilitară

Terenul este deservit de rețele tehnico-edilitare necesare funcțiilor propuse, respective rețele existente de alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale, canalizare menajeră și pluvială.

Clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, necesare functionarii: apă, canalizare, electricitate, gaz metan, la parametrii care permit racordarea, conform avizelor și acordurilor obținute, pe cheltuiala exclusivă a investitorului.

Prin avizul nr. 315.306.888/08.07.2020 emis de Distrigaz Sud Rețele S.R.L. se impune condiția: „Distanța minimă între rețeaua de distribuție gaze naturale și împreimuirea propusă va respecta 0.5 m.”

Alimentarea cu apă se va face prin bransament propriu din rețeaua stradală a municipiului (existentă în zonă). La limita proprietății, se va monta un camin cu vane de închidere și aparat de contorizare a consumurilor).

Canalizarea menajeră se va face prin racordare la rețeaua existentă în zonă. Evacuarea apelor pluviale și a celor uzate menajere se va face prin canale colectoare la canalizarea existentă.

- activitățile de salubritate vor fi astfel organizate încât sa nu creeze probleme de sănătate, să polueze mediul sau să degradeze igiena vieții, în spațiul destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din drumurile publice. În acest sens, se vor amenaja platforme subterane pentru colectarea deșeurilor menajere.

- spații verzi și plantate

În prezent, pe terenul studiat nu există spații verzi amenajate.

Potrivit H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism pe terenul studiat, pentru funcțiunea propusă, vor fi amenajate minim 25% din suprafața terenului studiat spații verzi și plantate, astfel, va fi amenajată la sol, o suprafață de 139,00 mp (12,50% din suprafața terenului studiat) și terase verzi în suprafață de 155,00 mp (14%) peste etajul 2 al clădirii, rezultând o suprafață totală de 294,00 mp (27%) spații verzi.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 12.05.2021 documentația P.U.D. pentru „Construire hotel 4 stele cu regim de înălțime propus S+P+4E, prin desființarea corpului C2 (inițial C4) și desființarea parțială, supraetajare și extinderea corpului C1 (inițial C3)” pe terenul situat în municipiul Pitești, bulevardul Nicolae Bălcescu, nr.143, primit aviz majoritar FAVORABIL.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. își asumă în întregime răspunderea pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentele depuse care fac obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, precum și a consecințelor nerespectării condițiilor impuse în avizele de specialitate obținute, conținute în documentația anexă-conform borderoului care a stat la baza emiterii prezentului aviz. Semnarea documentației de urbanism, atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se va elabora numai după aprobarea P.U.D., cu respectarea tuturor avizelor și studiilor solicitate prin certificatul de urbanism, precum și a cerințelor impuse de legislația în vigoare.

Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobarea documentației de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1031 din 06.08.2019 (prelungit până la 05.08.2021), emis de Primăria municipiului Pitești.