

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu în vederea realizării investiției „ Construire clădire cu locuințe colective” amplasată în municipiul Pitești, strada Smârdan, nr. 31-31B

În temeiul art. 136 alin. (1) și alin. (2) din Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare, am inițiat un proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu în vederea realizării investiției: „Construire clădire cu locuințe colective ” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Smârdan, nr. 31-31B.

Proiectul de hotărâre a fost inițiat ca urmare a cererii înregistrată la Primăria Municipiului Pitești sub nr. 63665 din 23.12.2019 cu completările/modificările înregistrate sub nr.13643/16.03.2020 și nr.19780/05.05.2020 prin care

cu domiciliul în București,
solicită aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „Construire clădire cu locuințe colective” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Smârdan, nr.31-31B.

Promovarea proiectului de hotărâre se face potrivit prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația P.U.D. stabilește reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului în suprafață de 891,00 m², situat în municipiul Pitești, strada Smârdan, nr.31-31B, în vederea amplasării unei clădiri cu locuințe colective organizată pe patru niveluri (2S+P+3E) adaptată contextului urbanistic, dar și amenajari auxiliare (căi pentru accese auto și pietonal, locuri de parcare și spații verzi).

Considerăm oportună construirea clădirii în zona studiată și amenajarea corespunzătoare a terenului, precum și asigurarea utilităților necesare, cu respectarea deciziilor și avizelor obținute.

Clădirea nu pune probleme de mediu, cadru național sau reabilitare ecologică fapt ce justifică oportunitatea investiției.

Față de cele menționate, vă supun spre dezbateră în vederea aprobării proiectul de hotărâre în forma prezentată.

**PRIMAR,
CONSTANTIN-CORNEL IONICĂ**

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu în vederea realizării investiției
„Construire clădire cu locuințe colective” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Smârdan,
nr.31-31B**

Consiliul Local al Municipiului Pitești, întrunit în ședința ordinară;

Având în vedere :

- Referatul de aprobare pentru proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Pitești;
- Raportul de informare și consultare a publicului nr. 17201 din 09.04.2020;
- Avizul C.T.A.T.U. nr. din2020;
- Avizul Arhitectului Șef nr. din2020;
- Raportul Direcției Arhitect-Șef nr. din2020.

Văzând prevederile art. 129 alin.(6) lit. c) din Codul Administrativ cu completările și modificările ulterioare, art.25 alin.(1) și art.56 alin.(1) și alin.(7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare, precum și ale Hotărârii Consiliului Local nr 428/2007 privind unele măsuri referitoare la asigurarea locurilor de parcare pentru construcțiile și amenajările autorizate pe raza administrativ - teritorială a municipiului Pitești.

În temeiul dispozițiilor art. 196 alin. (1) lit. a) din Codul Administrativ cu completările și modificările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 (1) Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu în vederea realizării investiției „Construire clădire cu locuințe colective ” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Smârdan, nr. 31-31B, teren în suprafață de 891,00 m² , proprietar , cu domiciliul în București, strada , potrivit anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Raportul de informare și consultare a publicului nr. 17201 din 09.04.2020 este parte integrantă a documentației de urbanism prevăzute la alin (1);

(3) Documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre este valabilă timp de 3 ani.

(4) Termenul de 3 ani curge de la data adoptării prezentei hotărâri.

Art. 2. Arhitectul Șef și Serviciul Urbanism și Autorizații de Construire vor duce la îndeplinire dispozițiile prezentei hotărâri, care va fi comunicată acestora, precum și solicitantului : domiciliul în București, strada de către Secretarul General al municipiului Pitești.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Avizează proiectul de hotărâre
SECRETAR GENERAL,
ANDREI-CĂTĂLIN CĂLUGĂRU

Pitești,

Nr. / 2020

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumirea proiectului: **CLADIRE CU LOCUINTE COLECTIVE**
- Adresa imobil: **judul Arges, municipiul Pitesti, strada Smardan, Nr. 31-31B ;**
- Beneficiar:
- Elaborator: **SC LORIDAN PROIECT 2004 SRL – urb.**
- Data elaborarii: **DECEMBRIE 2019**

1.2. OBIECTUL LUCRARI:

Obiectul prezentei documentatii il constituie intocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul situat in municipiul Pitesti, strada Smardan, nr. 31-31B, in suprafata de 891.00mp, in vederea realizarii obiectivului “**CLADIRE CU LOCUINTE COLECTIVE**”. Obiectivul va avea regimul de inaltime: 2S+P+3E. Cladirea va avea functiunea de locuire colectiva. De asemeni investitia se amenajeaza cu 19 locuri de parcare.

Conform certificatului de urbanism nr. 1254 din 06.09.2018 emis de Primaria mun. Pitesti zona se incadreaza in „teren situate in zona cu locuinte si functiuni complementare, unde coeficientii maximi admisi sunt: POT maxim aprobat de 40% si CUT maxim aprobat de 1.50 Acd / mp teren. Rhmax nu este specificat, dar zona permite locuinte de tip urban in cladiri cu mai mult de 3 niveluri.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatiile deja elaborate:

Zona studiata in prezenta documentatie se afla in intravilanul municipiului Pitesti. Destinatia zonei stabilita prin Planul Urbanistic General – cu functiuni de locuire si functiuni complementare, subzona fara valoare istorica - arhitecturala. Amplasamentul se afla in zona de cladiri cu regim de inaltime cu mai mult de 3 niveluri – Lia. Amplasamentul nu se afla in raza de protectie a nici unui monument arhitectonic clasat.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesabilitate la caile de comunicatii:

Amplasamentul studiat se afla in municipiul Pitesti, pe strada Smardan, la numarul 31-31B. Terenul este accesibil din partea sudica (str. Smardan), partea nordica si estica (str. Dorobantilor). Accesul pietonal se face de asemeni din cele trei laturi ale terenului cu iesire la str. Smardan si str. Dorobantilor

3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati:

In prezent terenul este liber de constructii. Parcela rezultata are o forma neregulata,

cu un front la strada, de ~40.00 ml la str. Smardan. Suprafata terenului este de 891.00 mp.

Vecinatati:

- la nord – Str. Dorobantilor
- la sud – str. Smardan
- la est - Str. Dorobantilor
- la vest – prop.

3.2. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

Terenul studiat este liber de constructii. In situatia actuala, procentul de ocupare al terenului (POT) 0.00%, iar coeficientul de utilizare al terenului (CUT) fiind de 0.00.

3.3. Tipul de proprietate asupra terenului:

Terenul este proprietate privata al lui _____ conform actului de comasare autentificat sub nr. 549/09.03.2017, la Biroul Individual Notarial Teodox.

In zona sunt doua tipuri de proprietate asupra terenului:

- terenuri proprietate publica de interes local (strazile, trotuarele si spatiile verzi)
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

In prezent in zona functiunea predominanta este de locuire individuala si colectiva, zona avand totusi un caracter mixt (cuprinzand dotari si servicii de interes general si functiuni rezidentiale). Aria rezidentiala existenta este compusa din: locuinte colective cu regimul de inaltime P+4 / P+10, avand un caracter durabil (structura din beton armat, pereti din prefabricate si plansee din beton armat) si o stare in general buna a cladirilor, comert - cu regim de inaltime P, avand un caracter semidurabil (zidarie de caramida, piatra, plansee de lemn) si o stare mediocra a cladirii, locuinte individuale cu regimul de inaltime P... P+1, avand un caracter durabil (structura din beton armat, pereti din prefabricate si plansee din beton armat) si o stare in general buna a cladirilor

3.5. Destinatia cladirilor:

Din punct de vedere al destinatiei cladirilor in vecinatatea amplasamentului sunt: locuinte colective si individuale, spatii prestari servicii (magazine amanet).

3.6. Caracteristici geo-tehnice ale terenului:

Parametrii seismici caracteristici zonei: conform normativului P101/2013 din punct de vedere seismic terenul se afla in zona de calcul "Z1" avand urmatoorii parametrii:

- zona cu acceleratia terenului la seism $a_g = 0,25g$;
- perioada de colt $T_c = 0,70$ sec.

3.7. Echiparea existenta:

Pe strada Smardan se afla amplasate urmatoarele tipuri de retele:

- retea de alimentare cu energie electrica;
- retea de gaze;

- retea de alimentare cu apa;
- retea de canalizare menajera

Pe str. Dorobantilor se regaseste o retea de apa calda de consum si incalzire ce face racordul caldirilor de locuinte colective:

Gabaritele retelelor existente in zona vor fi confirmate de avizele detinatorilor de utilitati.

4. REGLEMENTARI

In perimetrul amplasamentului studiat in cadrul acestui PUD se propune realizarea unei cladiri cu functiune de locuire colectiva: la primul subsol se va amenaja parcare cu 14 locuri de parcare separate in doua garaje cu accesul diferit dinspre exterior pentru fiecare, iar la al doilea subsol se va construi adapostul A.L.A. La nivelul parter, etajul 1, 2 si 3 se vor realiza locuintele, avand un numar estimat total de 9 apartamente.

Regimul de inaltime va fi 2S+P+3E.

4.1. Obiective noi:

Solutia urbanistica a fost elaborata tinandu-se seama de urmatoarele obiective:

- realizarea unei cladiri adaptate contextului urbanistic;
- asigurarea unor parcajelor necesare conform HCL nr. 428/2007
- parcaje ecologice (dale inierbate).
- reducerea emisiei de CO2 si a impactului ecologic al cladiri asupra mediului (marirea suprafetei verzi prin folosirea teraselor inierbate la diferite nivele).
- asigurarea unei zone pentru depozitarea deseurilor intr-un spatiu ingradit in care se vor amplasa europubelele. Tarcul va fi de 3x3m si se va afla la o distanta mai mare de 10m fata de apartamente.

4.2. Utilizare functionala:

In conformitate cu continutul regulamentului aferent PUG se pot stabili urmatoarele:

1. Zone si subzone functionale:

Terenul studiat va fi subzona de tipul Lia (locuinte de tip urban cu mai mult de 3 niveluri).

2. Utilizari permise:

- este permisa construirea de locuinte colective;
- este permisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: dispensare, cabinete medicale, cabinete stomatologice, crese, invatamant, culte, sport-intretinere, servicii profesionale colective si personale, servicii specializate pentru comert si pentru functionare zonei centrale pentru intretinere, sedii de firma.

3. Utilizari interzise:

- este interzisa desfasurarea de activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, fum, miros;
- este interzisa altor functiuni incompatibile cu functiunea de locuire si servicii complementare.

4.3. Conditii de amplasare si conformarea constructiilor:

1. Orientarea fata de punctele cardinale:

- se va evita, pe cat posibil, orientare exclusiv spre nord;
- se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei : Ordinul nr.536/1997 – art.2 ;

2. Amplasarea fata de aliniament:

- la nivelul parterului in partea de sud, cladirea se retrage fata de limitele proprietatii cu min 2.90 m
- iesirile in consola la nivelele de deasupra parterului in afara regimului alinierii pot fi autorizate in urmatoarele conditii:
 - a). pastrarea unei distante verticale de minim 4,00 m, fata de terenul amenajat;
 - b). spre strada Smardan regimul de aliniament nu poate fi depasit.

3. Amplasarea in interiorul parcelei

- pe partea estica cladirea va fi amplasata la min. 5.49 m fata de limita de proprietate.
- in partea vestica cladirea va respecta o retragere de min. 2.03 m fata de limita de proprietate;
- in partea nordica cladirea va respecta o retragere de min. 1.12 m fata de limita de proprietate;
- iesirile in consola la nivelele de deasupra parterului in afara regimului alinierii pot fi autorizate in urmatoarele conditii:
 - a). pastrarea unei distante verticale de minim 4,00 m, fata de terenul amenajat;
 - b). regimul de aliniament nu poate fi depasit cu mai mult de 1.00 m.

4. Amplasarea fata constructiile existente:

- se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei : Ordinul nr.536/1997 – art.2 ;
- latura estica: cladirea va respecta distanta minim 14.59 m fata de locuinta individuala si caldiera pentru comert (casa amanet);
- latura vestica: cladirea va respecta distanta minim 4.72 m fata de locuinta individuala
- latura de nord: cladirea va respecta distanta minim 11.77 m fata de cladirea cu locuinte colective
- latura de sud: cladirea va respecta distanta minim 16.20 m fata de locuintele individuale.

4.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

4.4.1. Accese carosabile:

- accesul carosabil este posibil atat din str. Smardan cat si str. Dorobantilor.

4.4.2. Accese pietonale:

- se va asigura acces pietonal pentru functiunea propusa din str. Dorobantilor.

4.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri:

4.5.1. Parcaje si garaje:

- asigurarea unor parcajelor necesare conform HCL nr. 428/2007; (19 locuri parcare)
- se admit realizarea de parcaje subterane si supraterane, exterioare cu conditia folosirii dalelor inierbate;
- *Nr. de locuri de parcare supraterane propuse = 5 locuri.*
- *Nr. de locuri de parcare subterane propuse = 14 locuri.*
- *Nr. total de locuri de parcare = 19 locuri.*

4.5.2. Spatii verzi:

- asigurare a minim 30.00 % din suprafata terenului pentru spatii verzi;

4.5.3. Imprejmuiri:

- imprejmuirea va avea o inaltime maxima de 1,80 m la strada si de maxim 2.00 m catre vecinatati.

4.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunea constructiilor:

4.6.1. Forma:

- cladirea se va integra in caracterul general al zonei si se va armoniza cu cladirile invecinate;

4.6.2. Inaltimea constructiilor:

- Regimul de inaltime general impus pentru amplasamentul studiat va fi de maxim:
2S+P+3E;
- Inaltimea maxima a constructiei propuse nu va depasi 14.00 m fata de C.T.S.

4.6.3. Aspectul exterior:

- daca va rezulta o fatada plina, aceasta va fi tratata cu aceleasi finisaje de fatada cu ale ansamblului;
- sunt interzise folosirea la exterior a unor materiale de constructie precare;
- sunt interzise inchiderea cu orice fel de material a balcoanelor si a logiilor ce vor fi propuse;
- culorile pentru fatade vor fi armonizate, fiind interzise culorile stridente;

4.6.4. Indici de ocupare a terenului:

- procentul de ocupare al terenului va fi de **P.O.T. – 36.47 %;**
- coeficientul de utilizare al terenului va fi de **C.U.T. - 1.395.**

4.6.5. Asigurarea utilitatilor:

- cladirea va fi racordata la retelele tehnico-edilitare publice existente in zona;
- toate bransamentele vor fi realizate ingropat;

4.6.6. Solutii pentru reabilitarea ecologica:

- pentru marirea spatiului verde toate terasele (circulabile sau necirculabile) vor fi de tipul teraselor inierbate;
- parcaje ecologice (dale inierbate).

4.6.7. Bilant teritorial:

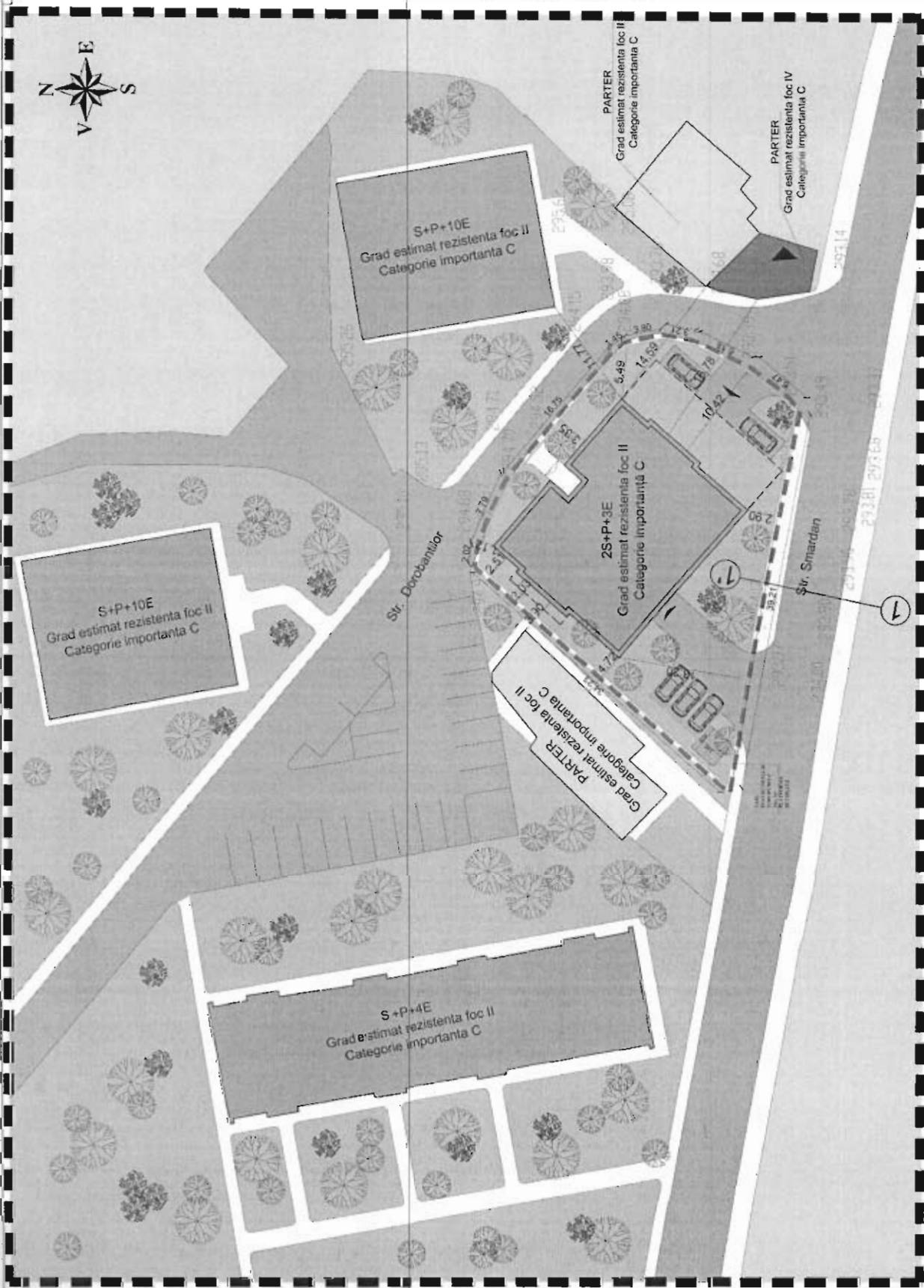
NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT - MP		PROPUS - MP	
		INTRAVILAN	PROCENT	INTRAVILAN	PROCENT
1	CLADIRE LOCUINTA COLECTIVA	-	0%	324.91	36.47%
2	PLATFORME SI CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	-	0%	194.37	21.81%
3	SPATII VERZI	891.00	100%	280.66	31.50%
4	TERASA DESCHISA	-	0%	91.06	10.22%
5	TOTAL	891.00	100%	891.00	100%

5. CONCLUZII

Din analiza globala a situatiei urbanistice existente se desprind urmatoarele concluzii:

- noua functiune propusa (locuire colectiva) a aparut ca urmare a cererii existente pe piata;
- aspectul exterior nu contravine functiunii si nu deprecieaza aspectul general al zonei. S-a urmarit ca volumetria si aspectul exterior sa se armonizeze cu cladirile existente in zona.
- cladirea propusa va mari calitatea zonei din punct de vedere urbanistic si arhitectural;

Intocmit,
Urb. Dpl.



LEGENDA

- II. LIMITE**
- Limita de general PUJ
- Limita proprietati
- Limita de propozitie studata
- Limita zona de sudu
- Zonificarea functionala**
- Zona locuiesc individuala si functiuni complementare
- Zona de servicii
- Zona pentru inchiriere servicii
- Zona spatii verzi amenajate
- Alte zone
- Regiuni cu instalatii medii si mari
- Regiun maxim de inaltime zona locuiesc
- Cadru existent
- Terasa deschisa
- Circulatii**
- Circulatie auto
- Circulatie pietonala
- Acces carotabil
- Acces pietonal

Inventar de constructii		Suprafata totala (mp)	
Nr.	Tip	X (m)	Y (m)
1		37105.51	37105.51
2		48170.37	37105.51
3		48170.37	37105.51
4		48170.37	37105.51
5		48170.37	37105.51
6		48170.37	37105.51
7		48170.37	37105.51
8		48170.37	37105.51
9		48170.37	37105.51
10		48170.37	37105.51
11		48170.37	37105.51
12		48170.37	37105.51
13		48170.37	37105.51
14		48170.37	37105.51
15		48170.37	37105.51
16		48170.37	37105.51
17		48170.37	37105.51
18		48170.37	37105.51
19		48170.37	37105.51
20		48170.37	37105.51
21		48170.37	37105.51
22		48170.37	37105.51
23		48170.37	37105.51
24		48170.37	37105.51
25		48170.37	37105.51
26		48170.37	37105.51
27		48170.37	37105.51
28		48170.37	37105.51
29		48170.37	37105.51
30		48170.37	37105.51
31		48170.37	37105.51
32		48170.37	37105.51
33		48170.37	37105.51
34		48170.37	37105.51
35		48170.37	37105.51
36		48170.37	37105.51
37		48170.37	37105.51
38		48170.37	37105.51
39		48170.37	37105.51
40		48170.37	37105.51
41		48170.37	37105.51
42		48170.37	37105.51
43		48170.37	37105.51
44		48170.37	37105.51
45		48170.37	37105.51
46		48170.37	37105.51
47		48170.37	37105.51
48		48170.37	37105.51
49		48170.37	37105.51
50		48170.37	37105.51
51		48170.37	37105.51
52		48170.37	37105.51
53		48170.37	37105.51
54		48170.37	37105.51
55		48170.37	37105.51
56		48170.37	37105.51
57		48170.37	37105.51
58		48170.37	37105.51
59		48170.37	37105.51
60		48170.37	37105.51
61		48170.37	37105.51
62		48170.37	37105.51
63		48170.37	37105.51
64		48170.37	37105.51
65		48170.37	37105.51
66		48170.37	37105.51
67		48170.37	37105.51
68		48170.37	37105.51
69		48170.37	37105.51
70		48170.37	37105.51
71		48170.37	37105.51
72		48170.37	37105.51
73		48170.37	37105.51
74		48170.37	37105.51
75		48170.37	37105.51
76		48170.37	37105.51
77		48170.37	37105.51
78		48170.37	37105.51
79		48170.37	37105.51
80		48170.37	37105.51
81		48170.37	37105.51
82		48170.37	37105.51
83		48170.37	37105.51
84		48170.37	37105.51
85		48170.37	37105.51
86		48170.37	37105.51
87		48170.37	37105.51
88		48170.37	37105.51
89		48170.37	37105.51
90		48170.37	37105.51
91		48170.37	37105.51
92		48170.37	37105.51
93		48170.37	37105.51
94		48170.37	37105.51
95		48170.37	37105.51
96		48170.37	37105.51
97		48170.37	37105.51
98		48170.37	37105.51
99		48170.37	37105.51
100		48170.37	37105.51

PROPORTE
 Suprafata totala a solului = 1243.13mp
 Suprafata constructiilor (fara acoperis) = 1243.13mp
 Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) = 26.47%
 Coeficientul de ocupare al terenului (C.O.T.) = 1.385
 Procentul maxim de ocupare al terenului conform regulamentului urbanistic al Municipiului Bucuresti = 24%
 Nr. locuri de parcare proiectate = 5 locuri subterane, 24 locuri subterane
 Nr. locuri de parcare proiectate = 5 locuri subterane, 24 locuri subterane



BILANT TERITORIAL

ACIUNE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROIECT	
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
Terasa deschisa	0.00	0.00	81.00	6.44
Cladirea locuiesc colectiva	0.00	0.00	324.81	26.47
Platforme si circuli carotabili si pietonali	0.00	0.00	194.37	15.65
Spatii verzi	891.00	100.00	280.65	22.57
TOTAL	891.00	100.00	891.60	100.00

SC: "Soluții Proiect 2007" S.R.L. - J205/01/202004
 Arhitect: ...
 Proiectant: ...
 Data: ...

SC: "Soluții Proiect 2007" S.R.L. - J205/01/202004
 Arhitect: ...
 Proiectant: ...
 Data: ...

SC: "Soluții Proiect 2007" S.R.L. - J205/01/202004
 Arhitect: ...
 Proiectant: ...
 Data: ...

SC: "Soluții Proiect 2007" S.R.L. - J205/01/202004
 Arhitect: ...
 Proiectant: ...
 Data: ...