

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGEȘ
MUNICIPIUL PITEȘTI
PRIMAR

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre inițiat cu privire la documentația
Plan Urbanistic de Detaliu elaborat în vederea realizării investiției
„Construire imobil locuințe colective” pe terenul situat în intravilanul municipiul Pitești,
str. Nicolae Iorga, nr. 21

În temeiul art. 136 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prin prezentul referat de aprobare, în calitate de primar al municipiului Pitești, inițiez proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu elaborat în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective” pe terenul situat în intravilanul municipiul Pitești, str. Nicolae Iorga, nr. 21.

Proiectul de hotărâre a fost inițiat ca urmare a cererii înaintate și înregistrată la Primăria Municipiului Pitești sub nr. 4509/30.01.2025 prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, precum și a modificărilor înaintate și înregistrate sub nr. 27610/02.06.2025 și 44921/09.09.2025 de către societatea Twenty One Business, cu sediul în Pitești, str. dr. Pompiliu Robescu, nr. 8, jud. Argeș, însoțite de proiectul nr. 1001/2024 – versiunea septembrie 2025 elaborat de către S.C. Loridan Softing S.R.L., cu sediul în str. Mărășești, nr. 40, Pitești, jud. Argeș, urb. cu drept de semnătură R.U.R., întocmit în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective” pe terenul în suprafață de 605 m.p., identificat cadastral sub nr. 106558, situat în intravilanul municipiul Pitești, str. Nicolae Iorga, nr. 21.

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

Obiectul lucrării este de a determina condițiile amplasării obiectivului de investiție propus pe terenul dat, urmărindu-se respectarea reglementărilor în vigoare și utilizarea cât mai eficientă a calităților terenului.

Prin documentația elaborată se vor stabili condițiile tehnice de construire și relația cu zona existentă, respectiv reglementările, rezolvarea acceselor auto și pietonale, a parcajelor, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, conformarea arhitectural – volumetrică, designul spațiilor publice și spațiilor verzi.

Soluția urbanistică a fost elaborată în vederea construirii unui imobil de locuințe colective cu regim de înălțime P+2E (6 apartamente).

Funcțiunea propusă se încadrează în funcțiunile existente și admise în zonă.

Zona analizată este echipată cu toate rețele tehnico – edilitare necesare: apă, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicații etc.

Planul urbanistic menționat a fost prezentat în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 28.07.2025 și avizat favorabil prin întocmirea avizului C.T.A.T.U. nr. 13/40314/11.08.2025, fundamentând tehnic emiterea avizului arhitectului – șef nr. 13/40500/12.08.2025.

Având în vedere că s-au respectat prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare, și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 364/26.10.2020 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Pitești prin îndeplinirea procedurii de informare și consultare a publicului și întocmirea raportului nr. 17804/08.04.2025, supun spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Pitești proiectul de hotărâre cu privire la documentația P.U.D. elaborată în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective” pe terenul situat în intravilanul municipiul Pitești, str. Nicolae Iorga, nr. 21.

PRIMAR,
CRISTIAN GABRIEL

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu elaborat în vederea realizării
investiției „Construire imobil locuințe colective” pe terenul situat în
intravilanul municipiul Pitești, str. Nicolae Iorga, nr. 21**

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. 17804/08.04.2025;
- Avizul C.T.A.T.U. nr. 13 raportat la ședința comisiei din data 28.07.2025, înregistrat sub nr. 40314/11.08.2025;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 13, înregistrat sub nr. 40500/12.08.2025;
- Raportul Direcției Arhitect Șef nr. 46037/11.09.2025;
- Anunțul nr. referitor la punerea în consultare publică a proiectului de hotărâre;

Văzând prevederile art. 136 alin. (3), lit. a) și alin. (8) lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (7) și art. 57-61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările 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 conformitate cu prevederile Ordinului 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, cu modificările și completările ulterioare, și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 364/26.10.2020 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Pitești,

În temeiul dispozițiilor art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 (1) Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu elaborat în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective” pe terenul situat în intravilanul municipiul Pitești, str. Nicolae Iorga, nr. 21, deținut de societatea Twenty One Business, cu sediul în Pitești, str. dr. Pompiliu Robescu, nr. 8, jud. Argeș, în suprafață de 605 m.p., identificat cadastral sub nr. 106558, înscris în cartea funciară nr. 106558, cu următoarele reglementări urbanistice: P.O.T. maxim propus = 31,50 %; C.U.T. maxim propus = 0,95 Adc/mp teren; Regimul de înălțime propus este de P+2E; H maxim atic propus = 9,50 m; Spații verzi propuse pe o suprafață de 145,00 m.p., asigurându-se un procent minim de 24,00 % din suprafața parcelei; Sunt propuse 7 locuri de parcare amenajate pe platformă betonată, cu acces auto din str. Nicolae Iorga și profesor Nicolae Brânzeu, potrivit anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se însușește raportul nr. 17804/08.04.2025 întocmit ca urmare a îndeplinirii procesului de de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective” pe terenul situat în intravilanul municipiul Pitești, str. Nicolae Iorga, nr. 21, parte componentă a documentației de urbanism prevăzută la alin (1).

(3) Perioada de valabilitate a documentației prevăzute la alin. (1) este de *trei ani* de la data aprobării prezentei hotărâri.

(4) La încheierea procesului - verbal de recepție la finalizarea lucrărilor, precum și la eliberarea certificatului de atestare a edificării, se vor face mențiuni referitoare la respectarea indicilor prevăzuți în „Bilanțul teritorial propus” din „Planșa de reglementări urbanistice”, parte din documentația de urbanism aprobată conform prezentei hotărâri.

Art. 2. Arhitectul Șef, Serviciul Urbanism și Autorizații de Construire și Compartimentul Dezvoltare Urbană vor duce la îndeplinire dispozițiile prezentei hotărâri, care va fi comunicată acestora, precum și inițiatorului planului urbanistic, societatea Twenty One Business, cu sediul în Pitești, str. dr. Pompiliu Robescu, nr. 8, jud. Argeș, de către Secretarul General al municipiului Pitești.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

**Avizează proiectul de hotărâre
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI PITEȘTI,
ANDREI-CĂTĂLIN CĂLUGĂRU**

Pitești,
Nr. / 2025

Raport de specialitate
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu elaborat în vederea realizării
investiției „Construire imobil locuințe colective” pe terenul situat în
intravilanul municipiului Pitești, str. Nicolae Iorga, nr. 21

Având în vedere:

Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Pitești, în calitate de inițiator al proiectului de hotărâre;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu elaborat în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Nicolae Iorga, nr. 21.

Direcția Arhitect Șef precizează următoarele:

Urmare cererii înaintate și înregistrată la Primăria Municipiului Pitești sub nr. 4509/30.01.2025 prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, precum și a modificărilor înaintate și înregistrate sub nr. 27610/02.06.2025 și 44921/09.09.2025 de către societatea Twenty One Business, cu sediul în Pitești, str. dr. Pompiliu Robescu, nr. 8, jud. Argeș, însoțite de proiectul nr. 1001/2024 - versiunea septembrie 2025, elaborat de către S.C. Loridan Softing S.R.L., cu sediul în str. Mărășești, nr. 40, Pitești, jud. Argeș, urb.

cu drept de semnătură R.U.R., întocmit în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective” pe terenul în suprafață de 605 m.p., identificat cadastral sub nr. 106558, situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Nicolae Iorga, nr. 21

În acord cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr. 37/N/08.06.2000 al M.L.P.A.T pentru aprobarea reglementării tehnice ”Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu”, indicativ GM 009-2000, a fost întocmită documentația de tip P.U.D. pentru terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Nicolae Iorga, nr. 21;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, ale Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare, și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 364/26.10.2020 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Pitești, au fost parcurse toate etapele procesului de implicare a publicului în elaborarea planurilor de urbanism, proces finalizat prin întocmirea Raportului informării și consultării publicului nr. 17804/08.04.2025.

Supunem spre aprobare în Consiliul Local al municipiului Pitești documentația elaborată Plan Urbanistic de Detaliu în vederea realizării investiției: „Construire imobil locuințe colective” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Nicolae Iorga, nr. 21, identificat cadastral sub nr. 106558, în suprafață de 605 m.p., proprietate privată deținută societatea Twenty One Business, cu sediul în Pitești, str. dr. Pompiliu Robescu, nr. 8, jud. Argeș, conform contractului de vânzare, autentificat sub nr. 890/19.07.2024 de către BIN notar public și extrasului de carte funciară pentru informare nr. 14415/29.01.2025, pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 822 din 05.09.2024.

În prezent, terenul este liber de construcții.

Amplasamentul este deservit de artere de comunicație – str. Nicolae Iorga și profesor Nicolae Brânzeu - în vederea asigurării accesului pietonal și carosabil la lotul studiat.

Prevederi aprobate anterior:

Destinația stabilită conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 223/2002 este de teren situat în zonă de locuințe cu regim maxim de înălțime S+P+2E, posibil cu spații comerciale la parter, H max. = 15 m.

Prevederi aprobate anterior (reguli de construire conform P.U.Z. – R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr. 223/2002):

- Funcțiunea dominantă a zonei – locuirea;
- Regim de înălțime în zonă: minim P+1E și maxim P+ 2E;
- H max. = 15 m;
- P.O.T. maxim = 45 %;
- C.U.T. maxim - în funcție de înălțimea maximă a construcției stabilită prin Avizul Autorității Aeronautice Civile Române;

- Retrageră impusă: minim 4 m față de aliniament

Terenul este situat în zona II cu servituți aeronautice civile specific asociate aerodromurilor pentru Aerodromul Geamăna.

Prevederi propuse prin Planul Urbanistic de Detaliu elaborat:

Soluția urbanistică a fost elaborată în vederea construirii unui imobil de locuințe colective cu regim de înălțime P+2E (6 apartamente).

- Funcțiunea propusă – locuire;
- Regimul de înălțime propus este de P+2E;
- H maxim atic propus = 9,50 m;
- P.O.T. maxim propus = 31,50 %;
- C.U.T. maxim propus = 0,95 Adc/mp teren.

Soluția urbanistică propune amplasarea imobilului, astfel:

- retragerea minimă față de aliniamentul cu str. profesor Nicolae Brânzeu – latura de nord-est – 5,00 m;
- retragerea minimă față de aliniamentul cu str. Nicolae Iorga – latura de nord-vest – 8,60 m;
- retragere minimă față de limita de sud-est – proprietate privată – 3,00 m;
- retragere minimă față de limita de sud-vest – proprietate privată – 3,00 m.

Spații verzi propuse pe o suprafață de 145,00 mp, asigurându-se un procent minim de 24,00 % din suprafața parcelei.

Sunt propuse 7 locuri de parcare amenajate pe platformă betonată, cu acces auto din str. Nicolae Iorga și profesor Nicolae Brânzeu.

Accesul auto și pietonal la terenul studiat se realizează din str. Nicolae Iorga și din str. profesor Nicolae Brânzeu.

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

Orice investiție privind asigurarea racordării la rețelele de utilități se va face pe cheltuiala investitorului, conform prevederilor legale în vigoare.

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

Prezenta documentație urbanistică este însoțită de avizele, acordurile și studiile de fundamentare solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 822 din 05.09.2024 emis în scopul întocmirii Planului Urbanistic de Detaliu.

Documentația de urbanism întocmită în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective” pe terenul situat în intravilanul municipiul Pitești, str. Nicolae Iorga, nr. 21, proiect nr. 1001/2024 - versiunea septembrie 2025, va avea o valabilitate de trei (3) ani, perioadă în care vor trebui demarate investițiile prevăzute în documentație.

Față de cele prezentate, supunem dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local proiectul de hotărâre elaborat conform documentației anexate.

ARHITECT ȘEF,
Direcția Arhitect Șef,
arh. Andrada Toader – Pasti – Dinu

Coordonator,
Compartiment Dezvoltare Urbană
expert Ramona Roxana Golesteanu

Rol
2 c

JUDEȚUL ARGEȘ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PITEȘTI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
COMPARTIMENTUL DEZVOLTARE URBANĂ
Nr. 17804 din 08.04.2025



**Raport de informare și consultare a publicului
privind elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu în vederea realizării
investiției „Construire imobil locuințe colective” pe terenul situat în intravilanul
municipiului Pitești, str. Nicolae Iorga, nr. 21**

- 1) Având în vedere solicitarea de demarare a procedurii de informare și consultare a publicului cu privire la Planul Urbanistic de Detaliu elaborat în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Nicolae Iorga, nr. 21, înregistrată sub nr. 4512/30.01.2025;
- 2) În conformitate cu prevederile Ordinului 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, cu modificările și completările ulterioare, și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 364/26.10.2020 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Pitești;
- 3) Potrivit documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 9389/25.02.2025 cu privire la elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu elaborat în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Nicolae Iorga, nr. 21;

Se întocmește prezentul raport de finalizare a procedurii de informare și consultare a publicului privind documentația P.U.D. elaborată în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Nicolae Iorga, nr. 21, identificat cadastral sub nr. 106558, C.F. nr. 106558 Pitești, în suprafață totală măsurată de 605 m².

INIȚIATOR

S.C. TWENTY ONE BUSINESS S.R.L.; str. dr. Pompiliu Robescu, nr. 8, Pitești, Argeș

ELABORATOR

S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.; urb.

cu drept de semnătură R.U.R.;

Potrivit metodologiei, informarea și consultarea publicului în etapa pregătitoare și în etapa de elaborare a propunerilor P.U.D. în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Nicolae Iorga, nr. 21, s-au desfășurat astfel:
- întocmirea și publicarea anunțului de intenție nr. 9391/25.02.2025 privind elaborarea P.U.D. în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective” pe terenul situat în intravilanul

municipiului Pitești, str. Nicolae Iorga, nr. 21, însoțit de documentele aferente propunerii P.U.D.: memoriul justificativ și planșele desenate (*Planul de reglementări urbanistice și Planul cu posibilități de mobilitate urbanistică*) pe pagina de internet a primăriei municipiului Pitești - www.primariapitesti.ro - secțiunea Urbanism / Consultare și informare publică / P.U.D., în data de 25.02.2025, aducându-se la cunoștința publicului interesat posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații, opinii, sugestii la sediul autorității publice competente pentru aprobarea P.U.D.;

- afișarea în data de 26.02.2025, la sediul primăriei municipiului Pitești, în spațiul special amenajat, a anunțului de intenție și a planșei „Reglementări urbanistice”, conform procesului – verbal de afișare nr. 9398/25.02.2025;

- notificarea vecinilor adiacenți proprietății care a generat Planul Urbanistic de Detaliu prin adresa cu numărul de înregistrare 9392/25.02.2025;

- anunțuri publicate în presa locală privind intenția investițională: Curierul Zilei 28.02.2025 și 05.03.2025;

- prezentarea a cinci fotografii din unghiuri diferite, realizate prin încadrarea în fotografie a unor repere urbane locale prin care se face dovada amplasării panoului cu anunțul de intenție la parcela care a generat P.U.D., anexate la dosarul de informare și consultare a publicului;

Observațiile, propunerile, sugestiile și opiniile cu valoare de recomandare ale cetățenilor au putut fi exprimate în scris prin transmiterea acestora în format electronic prin e-mail la adresa primaria@primariapitesti.ro, fax la nr. 0248.212166, poștă sau depuse la registratura primăriei municipiului Pitești în perioada 27.02.2025 – 21.03.2025.

De asemenea, li s-a oferit ocazia celor afectați sau interesați de această investiție de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectantul și de a-și exprima rezerve, a formula observații sau a sesiza probleme pertinente legate de propunerile din P.U.D., înainte de supunerea spre analiză în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și aprobare în Consiliul Local al municipiului Pitești a documentației elaborate.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la sediul instituției - Direcția Arhitect Șef – Compartiment Dezvoltare Urbană, cam. 101, etaj 1, marți între orele 08⁰⁰ - 12⁰⁰ și joi între orele 14⁰⁰ - 18⁰⁰ și pe pagina de internet a primăriei municipiului Pitești și să formuleze observații, recomandări, propuneri în scris.

Documentația disponibilă la sediul instituției **nu a fost consultată de niciun cetățean.**

Pe perioada desfășurării acestei etape **s-au primit obiecții/observații față de această intenție investițională** de la vecinii din zonă prin adresa nr. 12526/12.03.2025.

Aceasta a fost înaintată elaboratorului / inițiatorului documentației P.U.D. prin adresa nr. 14448/24.03.2025 în vederea analizării lor în faza de elaborare a documentației, modificării propunerilor sau răspunsul motivat de refuz al acestuia. Prin adresa nr. 17391/07.04.2025 petenții au primit răspuns la obiecțiile formulate cuprinzând și punctul de vedere al elaboratorului / inițiatorului documentației, exprimat prin adresa nr. 16551/02.04.2025.

Observațiile/obiecțiile vecinilor cu privire la documentația P.U.D. elaborată au fost următoarele:

➤ precizarea elaboratorului documentației (pe pagina de internet a primăriei municipiului Pitești - www.primariapitesti.ro / secțiunea Urbanism / Consultare și informare publică / P.U.D. sunt puse la dispoziția publicului interesat spre consultare memoriul planului urbanistic – cu precizarea elaboratorului documentației – urbanistul care a întocmit P.U.D. -ul și planșa de reglementări cu conceptul propus);

➤ poziționarea spațiului destinat colectării deșeurilor menajere (imobilul propus dispune de platformă sau de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere - a se vedea planșa de reglementării postată pe site-ul primăriei);

➤ racordarea la utilități a imobilului de locuințe care va suprasolicita rețelele existente (la documentația depusă există avize favorabile de la administratorii de rețele);

➤ locurile de parcare propuse sunt insuficiente (numărul minim de locuri de parcare necesar este stabilit prin H.C.L. nr. 428/2007 privind unele măsuri referitoare la locurile de parcare pentru

construcțiile și amenajările autorizate, pe raza administrativ-teritorială a municipiului Pitești pentru funcțiunile propuse);

- imobilul propus de locuințe colective duce la o aglomerare a zonei (se propune a se realiza 8 apartamente);
- proiectul nu respectă indicatorii aprobați (documentația P.U.D. elaborată respectă reglementările aprobate - conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 223/2002, terenul este situat în zonă de locuințe cu regim maxim de înălțime S+P+2E, posibil cu spații comerciale la parter, H max. = 15 m și P.O.T. maxim = 45 %);
- conform proiectului elaborat nu se asigură procentul minim de 20% spații verzi (a se vedea bilanțul teritorial din memoriul tehnic și de pe planșa de reglementări urbanistice postate pe site-ul primăriei).

Întrucât procedura de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea P.U.D. a fost îndeplinită, considerăm oportună încheierea raportului de informare și consultare a publicului privind elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Nicolae Iorga, nr. 21.

Toate înscrisurile menționate în acest raport sunt parte componentă a dosarului de informare și consultare a publicului.

Rezultatul informării și consultării publicului s-a materializat în prezentul raport, care va fi afișat pe pagina de internet a primăriei municipiului Pitești - www.primariapitesti.ro la secțiunea Urbanism / Consultare și informare publică / P.U.D.

Raportul de informare și consultare a publicului întocmit ca urmare a îndeplinirii procesului de informare și consultare a publicului cu privire la documentația P.U.D. elaborată în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Nicolae Iorga, nr. 21, se va prezenta în Consiliul Local spre însușire sau respingere.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local al municipiului Pitești poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Informarea și consultarea publicului s-au efectuat respectând principiul transparenței în administrația publică și liberului acces la informațiile de interes public.

ARHITECT ȘEF,
Direcția Arhitect Șef
Andrada Tondos-Păști-Dinu

Coordonator,
Compartiment Dezvoltare Urbană
expert Ramona Roxana Galacteanu

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGEȘ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PITEȘTI
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM
Nr. 40314 / 11.08.2025

Ca urmare a cererii adresate de către societatea Twenty One Business, cu sediul în municipiul Pitești, str. dr. Pompiliu Robescu nr. 8, jud. Argeș, înregistrate la Primăria Municipiului Pitești sub nr. 4509/30.01.2025, cu modificările înregistrate sub nr. 27610/02.06.2025 și nr. 34628/11.07.2025, însoțite de proiectul nr. 1001/2024 – versiunea iulie 2025, prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu elaborat în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective” pe terenul în suprafață de 605 mp, identificat cadastral sub nr. 106558, situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Nicolae Iorga nr. 21;

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare, au fost parcurse toate etapele procesului de informare și consultare a publicului, în urma cărui s-a întocmit Raportul informării și consultării publicului nr. 17804/08.04.2025;

Potrivit procesului - verbal nr. 37574 / 28.07.2025 încheiat în urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, 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 modificările și completările ulterioare, documentația analizată a fost avizată cu observații și recomandări.

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. 13
raportat la ședința comisiei din data de 28.07.2025

pentru PLANUL URBANISTIC de DETALIU prin care se stabilesc reglementări specifice în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective”,

generat de imobilul situat în municipiul Pitești înscris în cartea funciară numărul 106558, cu numărul cadastral 106558, în suprafață totală de 605 mp, situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Nicolae Iorga nr. 21, județul Argeș, pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 822 din 05.09.2024, teren aflat în proprietatea societății Twenty One Business SRL, conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 890/19.07.2024 de către BIN
notar public

și a extrasului de carte funciară pentru informare nr. 14415/29.01.2025.

Inițiator : S.C. Twenty One Business, cu sediul în municipiul Pitești, strada dr. Pompiliu Robescu nr. 8;

Elaborator : S.C. Loridan Softing S.R.L., cu sediul în municipiul Pitești str. Mărășești nr. 40;

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urb.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.:

Terenul studiat prin P.U.D. cu nr. cadastral 106558, înscris în C.F. nr. 116558 Pitești în suprafață totală măsurată de 605 mp, având categoria de folosință arabil, este situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Nicolae Iorga nr. 21, teren situat în zona II cu servituți aeronautice specifice asociate aerodromurilor, pentru Aerodromul Geamăna.

Accesul la teren se realizează din strada Nicolae Iorga și din strada profesor Nicolae Brânzeu.

Reguli de construire conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 223/2002:

Funcțiunea dominantă a zonei: locuirea;

Regim de înălțime: minim P+1E și maxim P+ 2E; H max. = 15 m;

- P.O.T. maxim = 45 %;
 - C.U.T. maxim - în funcție de înălțimea maximă a construcției stabilită prin Avizul Autorității Aeronautice Civile Române;
 - Retrageră impusă: minim 4 m față de aliniament.
- Terenul este situat în zona II cu servituți aeronautice civile specific asociate aerodromurilor pentru Aerodromul Geamăna.

Prevederi propuse prin Planul Urbanistic de Detaliu:

Prin proiectul nr. 1001/2024 – versiunea iulie 2025 se propune construirea unui imobil de locuințe colective cu regim de înălțime P+2E (6 apartamente).

Funcțiunea propusă – locuire;

Regimul de înălțime propus este de P+2E; H maxim propus (atic) = 9,50 m;

P.O.T. maxim propus = 31,50 %; C.U.T. maxim propus = 0,95 Adc/mp teren.

Regim de aliniere și retrageri:

- minim 5,00 m față de limita de proprietate din partea de nord-est (str. profesor Nicolae Brânzeu);
- minim 8,60 m față de limita de proprietate din partea de nord-vest (str. Nicolae Iorga);
- minim 3,00 m față de limita de proprietate din partea de sud-est (proprietate privată);
- minim 3,00 m față de limita de proprietate din partea de sud-vest (proprietate privată).

Circulații și căi de acces:

Accesurile auto și pietonale se vor realiza din str. Nicolae Iorga și din str. Profesor Nicolae Brânzeu.

Locuri de parcare:

Locurile de parcare, se vor asigura pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului proiectului, conform prevederilor H.C.L. nr. 428/2007 privind unele măsuri referitoare la locurile de parcare pentru construcțiile și amenajările autorizate, pe raza administrativ-teritorială a municipiului Pitești și se vor dimensiona conform Normativului pentru proiectarea parcajelor NP 24 / 2022.

Se propune amenajarea unui nr. de 7 locuri de parcare, pe platforme betonate, cu acces din străzile Nicolae Iorga și profesor Nicolae Brânzeu.

Echipare tehnico – edilitară:

Soluțiile tehnice de racordare/branșare la rețelele de utilități din zonă se vor stabili la faza D.T.A.C. pe cheltuiala exclusivă a investitorului, cu respectarea condițiilor impuse de avizatori. Clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă.

Clădirea va dispune de platformă sau de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din drumurile publice.

Spații verzi – se propune amenajarea unei suprafețe de 145,00 mp (24,00 % din suprafața parcelei).

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 28.07.2025 documentația de urbanism analizată a fost avizată cu observații și recomandări referitoare la:

- *dimensionarea circulațiilor interioare astfel încât să se demonstreze posibilitatea de manevrare a autovehiculelor (intrare și ieșire de pe proprietate), respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 cu privire la asigurarea distanței de 5 m a locurilor de parcare față de camerele de locuit, precum și ale Ordinului nr. 172 din 1 februarie 2023 privind Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme, indicativ NP 24/2022;*
- *marcarea ariei edificabilului pe planșele de reglementări, printr-o hașură clară;*
- *ilustrarea grafică a planșelor de reglementări într-o manieră cât mai lizibilă. „Pe planșa de reglementări urbanistice – zonificare funcțională, nu este necesară ilustrarea rețelelor edilitare, decât dacă generează zone de protecție cu interdicție de construire (de exemplu: LEA de medie sau înaltă tensiune, conducte transport gaz/ petrol, apeducte etc.)”;*
- *integrarea gabaritelor ilustrate, inclusiv a celui propus, în zona de locuințe individuale cu regim mic de înălțime, astfel încât să fie evitat aspectul clădirilor tip „monobloc”. „Se pot rezolva retrageri, decroșuri, cu marcarea alinierilor propuse și a colțului, etc.”*

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 care a stat la baza emiterii prezentului aviz.

Semnarea documentației de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația.

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. 822 din 05.09.2024 (termen de valabilitate 24 de luni), emis de Primăria Municipiului Pitești.

**PREȘEDINTE C.T.A.T.U.
PRIMAR,
CRISTIAN GENTEA**





Ca urmare a cererii adresate de către societatea Twenty One Business, cu sediul în municipiul Pitești, str. dr. Pompiliu Robescu nr. 8, jud. Argeș, înregistrate la Primăria Municipiului Pitești sub nr. 4509/30.01.2025, cu modificările înregistrate sub nr. 27610/02.06.2025 și 34628/11.07.2025, însoțite de proiectul nr. 1001/2024 – versiunea iulie 2025 prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective” pe terenul în suprafață de 605 mp, identificat cadastral sub nr. 106558, situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Nicolae Iorga nr. 21;

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

AVIZ ARHITECT ȘEF - cu condiții
Nr. 13 din 12.08.2025

pentru PLANUL URBANISTIC de DETALIU prin care se stabilesc reglementări specifice în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective”,

generat de imobilul situat în municipiul Pitești înscris în cartea funciară numărul 106558, cu numărul cadastral 106558, în suprafață totală de 605 mp, situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Nicolae Iorga nr. 21, județul Argeș, pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 822 din 05.09.2024, teren aflat în proprietatea societății Twenty One Business SRI. conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 890/19.07.2024 de către BIN notar public și a extrasului de carte funciară pentru informare nr. 14415/29.01.2025.

Inițiator : S.C. Twenty One Business, cu sediul în municipiul Pitești, strada dr. Pompiliu Robescu nr. 8;

Elaborator : S.C. Loridan Softing S.R.L., cu sediul în municipiul Pitești str. Mărășești nr. 40;
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urb

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.:

Terenul studiat prin P.U.D. cu nr. cadastral 106558, înscris în C.F. nr. 116558 Pitești în suprafață totală măsurată de 605 mp, având categoria de folosință arabil, este situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Nicolae Iorga nr. 21, teren situat în zona II cu servituți aeronautice specifice asociate aerodromurilor, pentru Aerodromul Geamăna.

Accesul la teren se realizează din strada Nicolae Iorga și din strada profesor Nicolae Brânzeu.

Reguli de construire conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 223/2002:

Funcțiunea dominantă a zonei: locuirea;

- Regim de înălțime: minim P+1E și maxim P+ 2E; H max. = 15 m;
- P.O.T. maxim = 45 %;
- C.U.T. maxim - în funcție de înălțimea maximă a construcției stabilită prin Avizul Autorității Aeronautice Civile Române;
- Retrageră impusă: minim 4 m față de aliniament.

Terenul este situat în zona II cu servituți aeronautice civile specific asociate aerodromurilor pentru Aerodromul Geamăna.

Prevederi propuse prin Planul Urbanistic de Detaliu:

Prin proiectul nr. 1001/2024 – versiunea iulie 2025 se propune construirea unui imobil de locuințe colective cu regim de înălțime P+2E (6 apartamente) cu următorii indicatori:

Funcțiunea propusă – locuire;

Regimul de înălțime propus este de P+2E; H maxim propus (atic) = 9,50 m;

P.O.T. maxim propus = 31,50 %; C.U.T. maxim propus = 0,95 Adc/mp teren.

Regim de aliniere și retrageri:

- minim 5,00 m față de limita de proprietate din partea de nord-est (str. profesor Nicolae Brânzeu);

- minim 8,60 m față de limita de proprietate din partea de nord-vest (str. Nicolae Iorga);

- minim 3,00 m față de limita de proprietate din partea de sud-est (proprietate privată);

- minim 3,00 m față de limita de proprietate din partea de sud-vest (proprietate privată).

Circulații și căi de acces:

Accesurile auto și pietonale se vor realiza din str. Nicolae Iorga și din str. Profesor Nicolae Brânzeu.

Locuri de parcare:

Locurile de parcare, se vor asigura pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului proiectului, conform prevederilor H.C.L. nr. 428/2007 privind unele măsuri referitoare la locurile de parcare pentru construcțiile și amenajările autorizate, pe raza administrativ-teritorială a municipiului Pitești și se vor dimensiona conform normativelor în vigoare.

Se propune amenajarea unui nr. de 7 locuri de parcare, pe platforme betonate, cu acces din străzile Nicolae Iorga și profesor Nicolae Brânzeu.

Echipare tehnico – edilitară:

Soluțiile tehnice de racordare/branșare la rețelele de utilități din zonă se vor stabili la faza D.T.A.C. pe cheltuiala exclusivă a investitorului, cu respectarea condițiilor impuse de avizatori. Clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă.

Clădirea va dispune de platformă sau de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din drumurile publice.

Spații verzi – se propune amenajarea unei suprafețe de 145,00 mp (24,00 % din suprafața parcelei).

Documentația de urbanism prezentată și analizată în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 28.07.2025 se va revizui conform următoarelor condiții:

- *Se va demonstra posibilitatea de manevră a autovehiculelor - intrare și ieșire de pe proprietate (sens unic) cu marcarea acestuia pe planșele desenate, cu respectarea prevederilor Ordinului nr. 172 din 1 februarie 2023 privind Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme, indicativ NP 24/2022.*

- *Pe planșa de reglementări se va marca lizibil aria edificabilului. Conturul exterior al balcoanelor va depăși limita edificabilului cu maxim 0.90 m, doar pe fațadele clădirii dinspre străzile Nicolae Iorga și Prof. Nicolae Brânzeu . Toate retragerile față de limitele de proprietate se vor măsura de la proiecția ultimului element constructiv al parterului clădirii.*

- *Se va demonstra respectarea prevederilor OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației referitor la amplasarea platformei de colectare a deșeurilor menajere. Se recomandă realizarea unei platforme îngropate.*

- *Locul de joacă va trebui să fie protejat împotriva noxelor (realizarea unei perdele de vegetație) și din punct de vedere al siguranței copiilor (delimitare între carosabil și perimetrul acestuia).*

Procedura privind participarea la procesul de elaborare a actelor normative, potrivit Legii 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, va fi inițiată după înregistrarea versiunii revizuite a PUD, urmând ca după parcurgerea perioadei de transparență (30 zile

lucrătoare) de la depunere, documentația PUD să fie supusă spre dezbateră în ședința Consiliului Local al Municipiului Pitești pentru emiterea hotărârii de aprobare sau respingere.

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 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 Arhitectului Șef 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. 822 din 05.09.2024 (termen de valabilitate 24 de luni), emis de Primăria Municipiului Pitești.

ARHITECT - ȘEF,
arh. Andrada Toader – Pasti - Dinu

Redactat: expert Ramona Goleșteanu
2 ex

MEMORIU - PLAN URBANISTIC DE DETALIU

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE**

- Adresa imobil: **Jud. Arges, mun. Pitesti, str. Nicolae Iorga, nr. 21, Nc. 106558;**

- Beneficiar: **S.C. TWENTY ONE BUSINESS S.R.L.**

- Elaborator: **S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L. – urb. dipl.**

- Data elaborarii: **Martie 2024**

1.2. OBIECTUL LUCRARII:

Obiectul prezentei documentatii il constituie intocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul situat in municipiul Pitesti, strada Nicolae Iorga, nr. 21, Nc. 106558, in suprafata de 605.00 mp, in vederea realizarii obiectivului **"CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE"**. Obiectivul va avea regimul de inaltime: P+2E. Cladirea va avea functiunea de locuire colectiva.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 822 din 05.09.2024 emis de Primaria mun. Pitesti terenul se incadreaza in zona functionala – Zona de locuinte max S+P+2E posibil cu spatii comerciale la parter conform P.U.Z. aprobat conform H.C.L. 223 / 2002.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatiile deja elaborate:

Zona studiata in prezenta documentatie se afla in intravilanul orasului Pitesti. Destinatia zonei stabilita prin Planul Urbanistic Zonal aprobat conform H.C.L. 223 / 2002 – cu functiuni de locuinte max S+P+2E posibil cu spatii comerciale la parter.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesabilitate la caile de comunicatii:

Amplasamentul studiat se afla in mun. Pitesti, strada Nicolae Iorga, nr. 21, Nc. 106558. Terenul fiind pe coltul a doua strazi este accesibil din partea nord-estica prin strada Nicolae Branzeu si prin partea nord-vestica prin strada Nicolae Iorga, Accesul pietonal pe terenul studiat este asigurat in prezent din aceleasi strazi.

3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati:

Parcela are o forma regulata, cu un front la strada Nicolae Branzeu de 20.65 ml si un front la strada Nicolae Iorga de 29.31 ml. Suprafata terenului este de 605.00 mp.

Vecinatati:

- la nord-est – prop. Domeniul Public al Municipiului Pitesti – strada Nicolae Branzeu;
- la nord-vest – prop. Domeniul Public al Municipiului Pitesti – strada Nicolae Iorga;
- la sud-est – prop. privata cu nr. cad. 106559;
- la sud-vest – prop. privata cu nr. cad. 106560;

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

Terenul studiat este liber de constructii.

3.4. Tipul de proprietate asupra terenului:

Terenul este proprietate privata a TWENTY ONE BUSINESS S.R.L. conform contractului de vanzare autentificat sub nr. 890/19.07.2024, la Biroul Notarului Public

In zona se regasesc 2 tipuri de proprietate ale terenului – terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice si terenuri proprietate publica de interes local.

3.5. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

In prezent in zona are un caracter rezidential. Aria rezidentiala existenta este compusa din: locuinte individuale si colective mici cu regimul de inaltime max. P - P+2, avand un caracter durabil (structura din beton armat, pereti din prefabricate si plansee din beton armat) si o stare in general buna a cladirilor.

3.6. Destinatia cladirilor:

Din punct de vedere al destinatiei cladirilor in vecinatatea amplasamentului sunt: zone pentru locuinte individuale si colective.

3.7. Caracteristici geo-tehnice ale terenului:

Parametrii seismici caracteristici zonei: conform normativului P100/1-2013 din punct de vedere seismic terenul se afla in zona de calcul "Z1" avand urmatoorii parametrii:

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

3.8. Echiparea existenta:

Pe strazile adiacente terenului studiat se afla amplasate urmatoarele tipuri de retele:

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

Gabaritele retelelor existente in zona sunt confirmate de avizele detinatorilor de utilitati.

4. REGLEMENTARI

In perimetrul amplasamentului studiat in cadrul acestui P.U.D. se propune realizarea unei cladiri de locuit colectiv cu regim de inaltime mic - P+2E:

- La nivelul parterului - vor fi amenajate 2 apartamente, zonele de acces si garaj;
- La nivelul etajului 1 - vor fi amenajate 2 apartamente si zonele de acces;
- La nivelul etajului 2 - vor fi amenajate 2 apartamente si zonele de acces;

Acoperisul va fi intr-o apa mascat in fatada principala si secundara cu atic.

Regimul de inaltime va fi P+2E cu o inaltime maxima de 9.50 m la atic

4.1. Obiective noi:

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

- realizarea unei cladiri adaptate contextului urbanistic;
- asigurarea parcajelor necesare conform HCL nr. 428/2007
- reducerea emisiei de CO₂ si a impactului ecologic al cladiri asupra mediului.

4.2. Utilizare functionala:

In conformitate cu continutul regulamentului aferent P.U.Z. aprobat conform H.C.L. 223 / 2002 se pot stabili urmatoarele:

- Destinația stabilită conform P.U.Z. – R.L.U. aprobat este de teren situat în zona de locuințe S+P+2E, posibil cu spații comerciale la parter.

- Funcțiunea dominantă a zonei – locuire

- Regim de înălțime în zonă – max. P+2E

- C.U.T. se va stabili în funcție de înălțimea maximă a construcției stabilită de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română;

- Retragera minimă față de aliniament: 4,00 m (pentru străzile de categoria a IV-a) și 5 m (pentru străzile de categoria a III-a).

4.3. Condiții de amplasare și conformarea construcțiilor:

1. Orientarea față de punctele cardinale:

- se va evita, pe cât posibil, orientare exclusiv spre nord;

- se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr.536/1997 – art.2;

2. Amplasarea față de aliniament:

- în partea de nord-est, clădirea se retrage față de limita proprietății (str. Nicolae Branzeu) cu min. 5.00 m.

- în partea de nord-vest, clădirea se retrage față de limita proprietății (str. Nicolae Iorga) cu min. 8.60 m

3. Amplasarea în interiorul parcelei

- pe partea de sud-est clădirea va fi amplasată la min. 3.00 m față de limita de proprietate posterioară.

- în partea de sud-vest clădirea va respecta o retragere față de limita de proprietate laterală de min. 3.00 m

4. Amplasarea față de construcțiile existente:

- Față de clădirea din partea de nord, distanța va fi de 34.85 m;

- Față de clădirea din partea de sud-est, distanța va fi de 29.70 m;

- Față de clădirea din partea de nord-est, distanța va fi de 17.55 m;

- Față de clădirea din partea de sud-vest, distanța va fi de 47.70 m;

5. Realizarea balcoanelor / a logiilor în interiorul parcelei

- în plan vertical al fatadelor, vizibile din cele 2 străzi (str. Nicolae Branzeu și str. Nicolae Iorga), consolele, terasele, balcoanele sau logiile nu vor ieși cu mai mult de 0.90 m față de limita edificabilului stabilit prin prezenta documentație;

- pe celelalte 2 fațade ale clădirii care nu au ieșire la stradă și se învecinează cu proprietăți private, realizarea consolele, terasele, balcoanele sau logiile este interzisă, dacă nu se înscriu în limita edificabilului stabilit prin prezenta documentație;

- închiderea de orice natură a consolele, terasele, balcoanele sau logiile este interzisă;

4.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

4.4.1. Accese carosabile:

- un acces carosabil se face pe partea nord-vestică din str. Nicolae Iorga, cu circulație interioară cu un singur sens, cu ieșire în str. Nicolae Branzeu.

4.4.2. Accese pietonale:

- accesul pietonal se face atât prin partea nord – estică cât și prin partea nord-vestică din Nicolae Branzeu și respectiv str. Nicolae Iorga;

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

4.5.1. Parcaje si garaje:

- asigurarea parcajelor necesare se va face conform HCL nr. 428/2007;
- se admit realizarea de parcaje exterioare cu recomandarea folosirii dalelor inierbate;
- se vor realiza 7 locuri de parcare;
- dimensionarea si configurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea Ordinului 172/2023 privind Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme, indicativ NP24/2022;

4.5.2. Spatii verzi:

- se va asigura 24.00 % din suprafata terenului pentru spatii verzi;
- locul de joaca pentru copii va fi prevazut cu perdea verde de protectie impotriva noxelor si din punct de vedere al sigurantei copiilor, perdea realizata din vegetatie medie cu radacini pivotante;

4.5.3. Imprejurii:

- imprejurirea va avea o inaltime maxima de 1,80 m la strada si de maxim 2.00 m catre vecinatati.
- Imprejurirea locului de joaca pentru copii va fi de max. 2.00 m catre strada, se recomanda a fi imprejmuit perimetral pentru o siguranta sporita a copiilor.

4.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunea constructiilor:

4.6.1. Forma:

- Forma, dimensiunea si gabaritul cladirii propuse are dimensiunea in plan de 21.20 m cu 9.50 m si cu H max de 9.50 m, rezultand un volum al cladirii de ~ 1915 mc.
- Avand in vedere ca Rh-ul majoritar la nivel microteritorial este preponderent P+1, Rh-ul de P+1+M/2 este intalnit intr-o pondere mai mica, iar celelalte, exceptii dpdv. al Rh-lui (P+3/4 si peste 4 niveluri), sunt punctuale, iar multe locuinte au regim de inaltime P+1, ce prezinta in general gabarite mari, care la nivel de vedere aeriana pot fi perceputa ca volume apropiate de locuinte semicolective sau colective, unele din ele chiar avand acest principiu de locuire, putem concluziona ca imobilul propus se va integra in caracterul general al zonei.
- Conturul exterior al balcoanelor nu va depasi limita edificabilului.
- Forma constructiei va evita aspectul monobloc si va fi tratata cu jocuri de fatada, decrosuri, elemente rezalitare, precum balcoane si elemente grafice de fatada.
- Cladirea propusa se va armoniza cu cladirile invecinate, atat din punct de vedere gabaritic cat si din punct de vedere estetic - arhitectural;

4.6.2. Inaltimea constructiilor:

- Regimul de inaltime general impus pentru amplasamentul studiat va fi de maxim P+2E;
- Inaltimea maxima a constructiei propuse nu va depasi 9.50 m la atic.

4.6.3. Aspectul exterior:

- prin propunere, cladirea ce se va construi, nu va avea fatade pline, de tip calcan;
- sunt interzise folosirea la exterior a unor materiale de constructie precare;

- 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. – 31.50 %;
- coeficientul de utilizare al terenului va fi de C.U.T. – 0.95;

4.6.5. Asigurarea utilitatilor:

- cladirea va fi racordata la retelele tehnico-edilitare publice existente in zona (apa/ canal, energie electrica si gaze naturale);
- 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:

BILANT TERITORIAL EXISTENT - PROPOS				
ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
Suprafata cladire	-	-	190.00 mp	31.50 %
Circulatii carosabile si pietonale	11.50 mp	2.00 %	240.00 mp	39.50 %
Spatii verzi	593.50 mp	98.00 %	145.00 mp	24.00 %
Loc de joaca	-	-	30.00 mp	5.00 %
TOTAL	605.00 mp	100.00 %	605.00 mp	100.00 %
Suprafata cladire propusa = 190.00 mp				
Suprafata desfasurata propusa = 570.00 mp				
Procent de ocupare al terenului = (P.O.T.): 31.50%				
Coeficient de utilizare al terenului = (C.U.T.): 0.95				
Regim de inaltime propus = P+2 / H= 9.50 m (atic)				

5. CONCLUZII

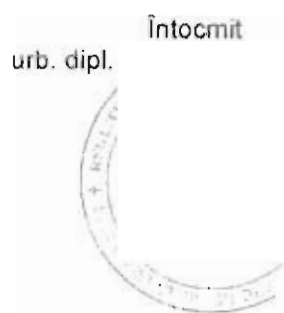
Din analiza globala a situatiei urbanistice existente se desprind urmatoarele concluzii:

- investitia propusa este de locuire colectiva cu regim de inaltime mic si a aparut ca urmare a cererii crescute de locuite de tip apartament in imobile de locuit colectiv;
- amplasamentul si suprafata terenului permite dezvoltarea acestei investitii, terenul in sine fiind parcela de colt, care poate aborda diferit construirea prin regimul de inaltime maxim permis si un volum mediu, dar care sa nu iasa din scara zonei;
- 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 si sa nu creeze discrepanta volumetrica la nivelul imobilelor adiacente si in imediata proximitate.
- din punct de vedere al circulatiilor si al parcarilor, propunerea urmareste respectarea normativelor de proiectare ale drumurilor si parcarilor precum si OMS

S.C. Loidan Softing S.R.L.; JO3 / 811 / 1995; CUI: 9922322; telefon/fax 0248 214883, tel. 0788 375032
str. Marasesti , nr. 22, Bl. 1, Sc. B, Et. 3, Ap. 13, Cam. 1, Mun. PITESTI, Jud. ARGES,

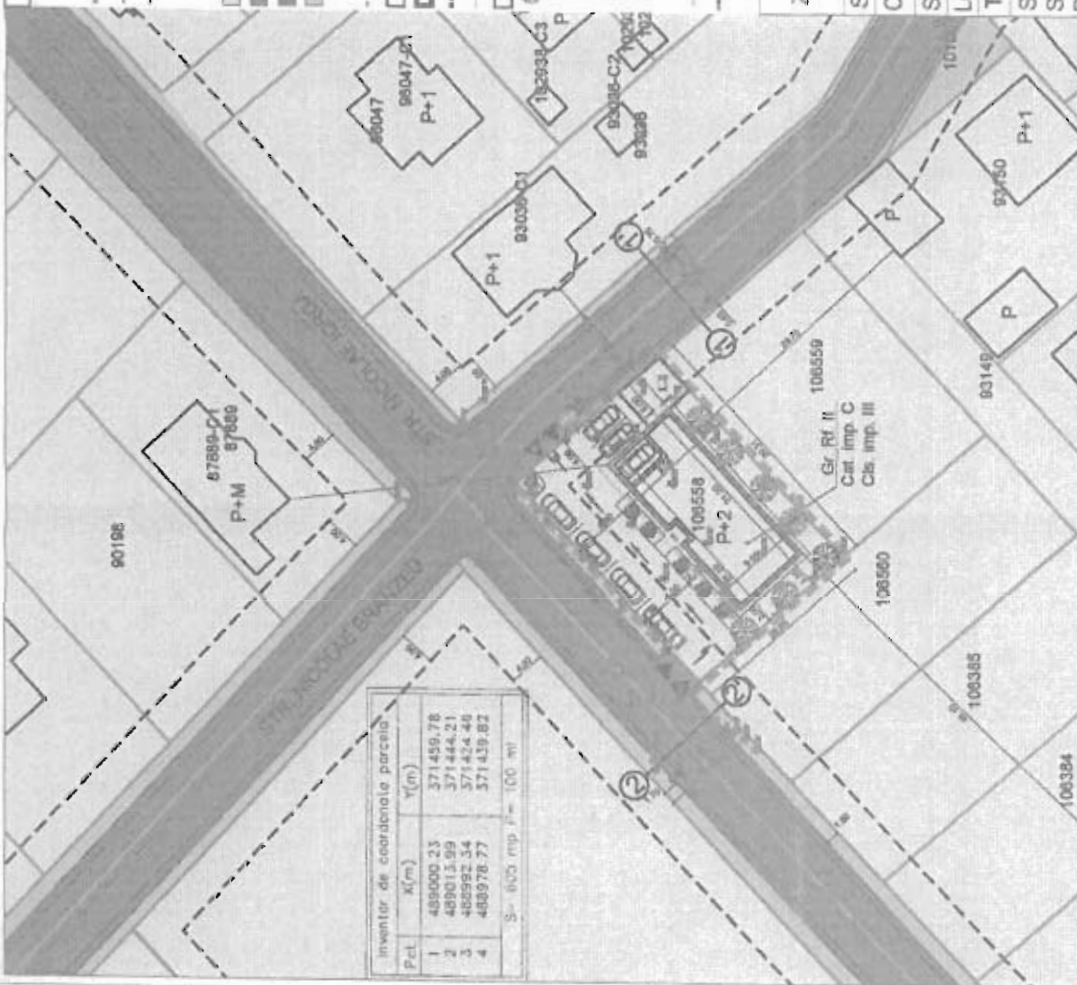
119/2014 in vederea distantelor fata de ferestrele cu camere de locuit, astfel necongestionand traficul pe cele 2 artere de circulatie precum si asigurarea confortului viitorilor proprietari in raport cu parcarile propuse.

- cladirea propusa va marii calitatea zonei din punct de vedere urbanistic si estetic arhitectural;



LEGENDA

- Limite**
- Limita zona ce a generat P.U.D.
 - Limita de proprietate
 - Limita de aliniere a cladirilor conf. P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 223/2002
- Zonificare functionala**
- [] Zona pentru locuinte individuale si functiuni complementare
 - [] Zona cai de comunicatie rutiera
 - [] Zona cai de comunicatie pietonala
 - [] Zona verde aferenta circulatii
- Elemente de identificare ale propunerii**
- Limita edificabil propus
 - [] Cladiri existente
 - [] Cladiri propuse
 - Limita garaj la nivelul parterului
 - Limita balconelor la nivelul et. 1 si et. 2
 - Regim de inaltime propus
 - [] Vegetatie medie / inalta
 - [] Loc de parcare in incinta studiata (7 locuri)
 - [] Acces auto
 - [] Acces pietonal
 - [] Platforma colectara deseuri menajere subterana - ingropata
 - [] Loc de joaca pentru copii
 - [] Perdea de vegetatie cu radacina pivotanta, aferenta loc de joaca copii
 - [] Imprejurire loc de joaca pentru copii cu rol de siguranta si protectie



BILANT TERITORIAL EXISTENT - PROPUȘ

ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
Suprafata cladire	-	-	190.00 mp	31.50 %
Circulatii carosabile si pietonale	11.50 mp	2.00 %	240.00 mp	39.50 %
Spatii verzi	593.50 mp	98.00 %	145.00 mp	24.00 %
Loc de joaca	-	-	30.00 mp	5.00 %
TOTAL	605.00 mp	100.00 %	605.00 mp	100.00 %

Suprafata cladire propusa = 190.00 mp
 Suprafata desfasurata propusa = 570.00 mp
 Procent de ocupare al terenului = (P.O.T.): 31.50%
 Coeficient de utilizare al terenului = (C.U.T.): 0.95
 Regim de inaltime propus = P+2 / H= 9.50 m

S.C. LORIDAN SOFTING

Arhitect: []
 Inginer: []
 []
 []

Specificatie
 Self proiect: []
 Informant: []
 Deseneat: []



BENEFICIAR: S.C. TWENTY ONE BUSINESS S.R.L.
 Reprezentant: []
 Reprezentant: []

PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE

1:500
 2025

PLANȘA: []

U05