

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre inițiat pentru aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe (4 unități locative)” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Petre Ispirescu nr. 84A

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 am inițiat un proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu elaborat în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe (4 unități locative)” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Petre Ispirescu nr. 84A, județul Argeș, teren aflat în proprietatea SC MARAUTO EURO EXPEDIȚII SRL, identificat cu nr. cadastral 99762 în suprafață măsurată de 797,00 mp, pentru care a fost emis certificatul de urbanism nr. 150 / 20.02.2024 (termen de valabilitate 24 de luni) de către Primăria Municipiului Pitești.

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

Proiectul de hotărâre a fost inițiat ca urmare a cererii formulate de SC MARAUTO EURO EXPEDIȚII SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Pitești sub nr. 51695/23.09.2024, cu modificările înregistrate sub nr. 58369/23.10.2024, nr. 13095/14.03.2025 și nr. 33291 / 03.07.2025, prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – elaborat în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe (4 unități locative)” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Petre Ispirescu nr. 84A, proiect nr. CPS 52/2024 - 2025 întocmit de SC URBADESIGN SRL - arh. _____, șef proiect cu drept de semnătură R.U.R. și urb.

Soluția urbanistică a fost elaborată în vederea amplasării unui imobil cu regim de înălțime P+1E, ce va găzdui 4 unități locative, împrejmuirea terenului, racordarea la utilitățile necesare funcționării investiției și realizarea accesului pe teren, cu următorii indicatori:

- P.O.T. maxim propus = 28,98 %; C.U.T. maxim propus = 0,57 Acd/mp teren (balcoane deschise);
- Regim de înălțime: P+1E; Rh max la cornișă = 6,60m; H liber sub balcoane = 3,50m.

Clădirea va avea 4 unități locative pentru care sunt propuse 5 locuri de parcare.

Se propune amenajarea la sol a unei suprafețe de 184,44 mp spații verzi (23,02 % din suprafața parcelei).

Având în vedere 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 H.C.L. 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 etapele procesului de informare și consultare a publicului, finalizat prin întocmirea Raportului de informare nr. 34968 / 27.06.2024, nefiind înregistrate obiecții din partea vecinilor adiacenți cu privire la tema proiectului.

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr.29/30.01.2008, iar realizarea investiției propuse creează noi spații de locuit într-o zonă a municipiului Pitești aflată în plină dezvoltare.

Față de cele menționate, supun dezbaterii în plenul Consiliului Local al Municipiului Pitești proiectul de hotărâre în forma prezentată, pentru aprobarea documentației de urbanism - P.U.D. elaborată în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe (4 unități locative)” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Petre Ispirescu nr. 84A, județul Argeș, teren aflat în proprietatea SC MARAUTO EURO EXPEDIȚII SRL, conform actelor de proprietate.

PRIMAR,
CRISTIAN GENTEA

H O T Ă R Ă R E

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu elaborat în vederea realizării investiției
„Construire imobil locuințe (4 unități locative)”
pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Petre Ispirescu nr. 84A**

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. 34968 / 27.06.2024;
- Avizul C.T.A.T.U. nr. 9 raportat la ședința din 30.04.2025, înregistrat sub nr. 22421 / 08.05.2025;
- Avizul Arhitectului șef nr. 9 înregistrat sub nr. 33734 din 07.07.2025;
- Raportul Direcției Arhitect șef nr. 33736 din 07.07.2025;
- Anunțul nr. din referitor la punerea în consultare publică a proiectului de hotărâre.

Văzând prevederile art. 129 alin. (6) lit. c) 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 H.C.L. 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 Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 (1) Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu elaborat pentru realizarea investiției „Construire imobil locuințe (4 unități locative)” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Petre Ispirescu nr. 84A, în suprafață măsurată de 797 mp, teren înscris în cartea funciară sub numărul 99762, cu nr. cadastral 99762, aflat în proprietatea S.C. MARAUTO EURO EXPEDIȚII S.R.L., cu următoarele reglementări:

- a) P.O.T. maxim propus = 28,98 %;
- b) C.U.T. maxim propus = 0,57 Acd/mp teren (balcoane deschise);
- c) Regim de înălțime: P+1E; H max la cornișă = 6,60 m; H liber sub balcoane = 3,50 m;
- d) Se vor asigura în interiorul amplasamentului 5 locuri de parcare cu acces din strada Petre Ispirescu și se va amenaja la sol o suprafață de 184,44 mp spații verzi (23,02 % din suprafața parcelei), potrivit anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se însușește raportul nr. 34968 / 27.06.2024, întocmit ca urmare a îndeplinirii procesului de informare și consultare a publicului, cu privire la elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru realizarea investiției „Construire imobil locuințe (4 unități locative)”, parte componentă a documentației de urbanism prevăzută la alin. (1).

(3) Perioada de valabilitate a documentației de urbanism prevăzute la alin. (1) este de **3 (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, 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, Compartimentul Dezvoltare Urbană și Serviciul Urbanism și Autorizații de Construire, vor duce la îndeplinire dispozițiile prezentei hotărâri, care va fi comunicată acestora, precum și inițiatoarei S.C. MARAUTO EURO EXPEDIȚII S.R.L. cu sediul în comuna Bradu, sat Geamăna, strada Prelungirea Craiovei nr.71, camera 1, județul Argeș, de către Secretarul General al Municipiului Pitești.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

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

Pitești,

Nr. / 2024



Raportul informării și consultării publicului
referitor la propunerile Planului Urbanistic de Detaliu elaborat în vederea
realizării investiției „Construire imobil locuințe (6 unități locative)” pe terenul situat în intravilanul
municipiului Pitești, strada Petre Ispirescu nr. 84A

**Document elaborat 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 și a Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau
revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Pitești
aprobat prin H.C.L. nr. 364/26.10.2020**

• Procesul informării și consultării publicului a fost demarat în baza adresei nr. 27390 / 20.05.2024 și s-a desfășurat respectând prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și ale Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare;

• În conformitate cu prevederile art. 58-61 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;

• Având în vedere Regulamentul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Pitești aprobat prin H.C.L. nr. 364/26.10.2020, se întocmește prezentul raport de finalizare a procedurii de informare și consultarea publicului referitoare la propunerile Planului Urbanistic de Detaliu elaborat în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe (6 unități locative)” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Petre Ispirescu nr. 84A, teren în suprafață de 800,00 mp din acte și o suprafață măsurată de 797,00 mp identificat cu nr. cadastral 99762, pentru care a fost emis certificatul de urbanism nr. 150 din data de 20.02.2024.

INIȚIATOR / BENEFICIAR:

SC MARAUTO EURO EXPEDIȚII SRL;

ELABORATOR:

SC URBANDESIGN SRL - arh.

– sef proiect: urb.

– coordonator urbanism

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

Potrivit metodologiei, procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat astfel :

> au fost întocmite următoarele: documentul de planificare a procesului de informare nr. 27989 / 22.05.2024 și anunțul de intenție nr. 28042 / 22.05.2024 și au fost publicate pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Pitești www.primariapitesti.ro-secțiunea <Urbanism / Consultare și informare publică/ P.U.D.> „P.U.D. Construire imobil locuințe (6 unități locative)” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Petre Ispirescu nr. 84A”, însoțite de memoriul justificativ și planșa de Reglementări urbanistice, aducându-se la cunoștința publicului interesat posibilitatea, modalitatea, perioada, locul și orarul în care pot fi consultate documentele și pot fi transmise în scris observații pertinente legate de propunerea investițională;

> au fost afișate în spațiul special amenajat la sediul Primăriei Municipiului Pitești, anunțul de intenție și planșa de „Reglementări urbanistice”, conform procesului – verbal de afișare nr. 28626 / 27.05.2024;

> investitorul a transmis dovada publicării anunțului în presa locală – „Curierul zilei” din 04.06.2024 și 18.06.2024 și afișării anunțului de intenție pe panouri rezistente la intemperii în loc vizibil pe parcelă, realizând 4 (patru) fotografii din unghiuri diferite, transmise prin adresa nr. 34168 / 21.06.2024 și anexate la dosarul de informare și consultare a publicului;

> au fost localizați vecinii adiacenți terenului care a generat elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu și au fost notificați în scris prin adresa cu numărul de înregistrare 28501 / 27.05.2024.

- 1.
- 2.
- 3.

municipiul PITEȘTI, jud. Argeș;
municipiul PITEȘTI, jud. Argeș;
EȘTI, jud. Argeș;

- 4.
 - 5.
 - 6.
- Argeș;
- piul PITEȘTI, județul Argeș;
ul PITEȘTI, județul Argeș;
Ispirescu nr. 83, municipiul PITEȘTI, județul

Notă: toate cele șase adrese au fost returnate la sediul instituției.

Perioada pentru transmiterea / depunerea observațiilor, sugestiilor și opiniilor cu valoare de recomandare, a fost stabilită în intervalul **29.05.2024 – 21.06.2024**, perioadă în care cetățenii afectați sau interesați de această investiție, au putut să le transmită prin e-mail la adresa primaria@primariapitesti.ro, prin fax la nr. 0248.212166, prin poștă la adresa din str. Victoriei nr.24, sau depuse direct la registratura Primăriei Municipiului Pitești, intrarea D - Compartimentul Relații Publice.

Cetățenii au fost invitați în perioada **29.05.2024 – 21.06.2024** să consulte documentația depusă la sediul Primăriei-Direcția Arhitect Șef, în timpul programului cu publicul: marți între orele 08⁰⁰- 12⁰⁰ și joi între orele 14⁰⁰-18⁰⁰, postată și pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Pitești și să formuleze în scris observații sau propuneri cu valoare de recomandare, înainte de supunerea acesteia spre analiză în ședința C.T.A.T.U. și spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Pitești. În perioada stabilită, nu au existat solicitări pentru consultarea documentației.

În perioada desfășurării acestui proces de informare și consultare a publicului nu s-au primit obiecții cu privire la propunerile din Planul Urbanistic de Detaliu elaborat în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe (6 unități locative)” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Petre Ispirescu nr. 84A.

Ca urmare, considerăm oportună încheierea procesului de informare și consultare a publicului, prin întocmirea și înaintarea raportului informării și consultării publicului spre analiză în Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a municipiului Pitești și spre însușire sau respingere în Consiliul Local al Municipiului Pitești.

Toate înscrisurile la care se face referire în cuprinsul acestui raport sunt parte componentă a dosarului de informare și consultare a publicului.

Rezultatul informării și consultării publicului, materializat prin acest raport, va fi afișat pe pagina de internet a primăriei municipiului Pitești www.primariapitesti.ro-secțiunea <Urbanism / Consultare și informare publică/ P.U.D.>

Prezentul raport a fost întocmit în scopul fundamentării deciziei Consiliului Local cu privire la aprobarea sau respingerea documentației Planului Urbanistic de Detaliu elaborată în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe (6 unități locative)” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Petre Ispirescu nr. 84A.

Facem precizarea că, în baza acestui raport, Consiliul Local al Municipiului Pitești poate solicita modificarea și completarea documentației supuse aprobării.

(ARHITECT ȘEF,
Andrada Toader – Pasti -Dinu

Coordonator C.D.U.
expert Ramona Goleșteanu

Red/intr. inv. E TTT/]
2 ex

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGEȘ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PITEȘTI
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM
Nr. 22421 / 08.05.2025

Ca urmare a cererii adresate de SC MARAUTO EURO EXPEDIȚII SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Pitești sub nr. 51695/23.09.2024, cu modificările înregistrate sub nr. 58369/23.10.2024 și nr. 13095/14.03.2025, prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – elaborat în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe (4 unități locative)” pe terenul în suprafață măsurată de 797,00 mp, situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Petre Ispirescu nr. 84A, proiect nr. CPS 52/2024 - 2025 întocmit de SC URBADESIGN SRL - arh. șef proiect cu drept de semnătură R.U.R.;

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. 34968 / 27.06.2024 – nu au existat obiecții.

Potrivit procesului-verbal numărul 22384 / 07.05.2025, încheiat în urma ședinței din data de 30.04.2025, a 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 de urbanism a fost avizată *favorabil cu observații*;

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. 9
(raportat la ședința din data de 30.04.2025)

pentru PLANUL URBANISTIC de DETALIU prin care se stabilesc reglementări specifice în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe (4 unități locative)”,

generat de imobilul situat în municipiul Pitești, strada Petre Ispirescu nr. 84A, identificat cu nr. cadastral 99762 în suprafață măsurată de 797,00 mp, pentru care a fost emis certificatul de urbanism nr.150 / 20.02.2024 (valabilitate 24 de luni) de către Primăria Municipiului Pitești;

Inițiator: SC MARAUTO EURO EXPEDIȚII SRL cu sediul în comuna Bradu, sat Geamăna, strada Prolungirea Craiovei nr. 71, camera 1, județul Argeș;

Elaborator: SC URBADESIGN SRL - arh. – șef proiect; urb. - coordonator urbanism;

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

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

Conform PUG aprobat prin H.C.L. nr.113/1999, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. nr. 90/2010, imobilul se încadrează în U.T.R. 34.

Conform PUZ aprobat cu H.C.L. nr.29/30.01.2008, imobilul se încadrează în zona funcțională (L_{Ma} + L_{mb1}) – zonă predominant rezidențială.

Indicatori urbanistici aprobați: POT max = 40%; CUT max = 2,0

Regim de înălțime minim P+M, maxim P+3+M.

Conform PUZ aprobat cu H.C.L. nr.29/30.01.2008 retragerile minime obligatorii față de limitele laterale: „*pentru construcții cu regim de înălțime P+M – P + 2E se vor respecta prevederile Codului Civil*”.

Retragerea de la aliniament = 5,00 m.

Se va asigura accesul pentru mijloacele de intervenție de minim 3,50 m.

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- NORD-EST: proprietate particulară - necadastrată;
- SUD-EST: strada Petre Ispirescu – nr. cad. 97013;
- SUD-VEST: proprietăți particulare cu nr. cad. 93009, 101568, 101569, 101570, teren cu nr.cad.101571;
- NORD-VEST: proprietate particulară cu nr.cad.99761.

Prevederi propuse prin Planul Urbanistic de Detaliu:

Soluția urbanistică a fost elaborată în vederea amplasării unui imobil cu regim de înălțime P+1E, ce va găzdui 4 unități locative, împrejmuirea terenului, racordarea la utilitățile necesare funcționării investiției și realizarea accesului pe teren.

P.O.T. maxim propus = 28,98 %; C.U.T. maxim propus = 0,57 Acd/mp teren;

Regim de înălțime: P+1E; Rh max la cornișă = 6,60m.

Regim de alinire și retrageri:

- 2,00 m față de limita de NORD-EST (proprietate privată necadastrată);
- 5,00 – 6,10 m față de limita de SUD-EST (strada Petre Ispirescu – nr.cad. 97013);
- 4,70 m față de limita de SUD-VEST (proprietate privată cu nr. cad. 93009, 101568, 101569, 101570, teren cu nr.cad.101571);
- 16,35 m – 17,25 m față de limita de NORD-VEST (proprietate privată cu nr. cad. 99761).

Circulații și căi de acces:

Accesurile auto și pietonale se vor realiza din strada Petre Ispirescu.

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.

În interiorul parcelei se vor asigura 5 locuri de parcare.

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.

Spații verzi – se propune amenajarea la sol a unei suprafețe de 189,44 mp spații verzi (23,76 % din suprafața parcelei).

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 30.04.2025 documentația de urbanism – P.U.D. elaborată pentru „Construire imobil locuințe (4 unități locative)” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Petre Ispirescu nr. 84A, a fost avizată ***favorabil cu observații: „H liber sub balcon = 3,50 m; recalcularea spațiilor verzi ținând cont de trotuare și împrejmuirea spre stradă; recomandare șarpantă pentru integrare în zonă; asigurarea unei alinieri vegetale prin intermediul arbuștilor de talie mică; locul de joacă să fie protejat din punct de vedere al noxelor și al poluării fonice; revizuire retrageri – la planul fațadei, cu excepții clar reglementate pentru balcoane – ieșiri locale (procent, dimensiuni maxim permise, restricții privind închiderea lor 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.

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. 150 / 20.02.2024 (termen de valabilitate 24 de luni) emis de Primăria Municipiului Pitești.

PREȘEDINTE C.T.A.T.U.

PRIMAR

Cristian Genta



Ca urmare a cererii formulate de SC MARAUTO EURO EXPEDIȚII SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Pitești sub nr. 51695/23.09.2024, cu modificările înregistrate sub nr. 58369/23.10.2024, nr. 13095/14.03.2025 și nr. 33291 / 03.07.2025, prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – elaborat în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe (4 unități locative)” pe terenul în suprafață măsurată de 797,00 mp, situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Petre Ispirescu nr. 84A, proiect nr. CPS 52/2024 - 2025 întocmit de SC URBADESIGN SRL - arh. șef proiect cu drept de semnătură R.U.R.;

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
Nr. 9 din 07.07.2025**

pentru PLANUL URBANISTIC de DETALIU prin care se stabilesc reglementări specifice în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe (4 unități locative)”,

generat de imobilul situat în municipiul Pitești, strada Petre Ispirescu nr. 84A, identificat cu nr. cadastral 99762 în suprafață măsurată de 797,00 mp, pentru care a fost emis certificatul de urbanism nr.150 / 20.02.2024 (valabilitate 24 de luni) de către Primăria Municipiului Pitești;

Inițiator: SC MARAUTO EURO EXPEDIȚII SRL cu sediul în municipiul Pitești, strada Victoriei nr. 32, județul Argeș;

Elaborator: SC URBADESIGN SRL - arh. - șef proiect; urb. -
coordonator urbanism;

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

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

Conform PUG aprobat prin H.C.L. nr.113/1999, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. nr. 90/2010, imobilul se încadrează în U.T.R. 34.

Conform PUZ aprobat cu H.C.L. nr.29/30.01.2008, imobilul se încadrează în zona funcțională (LMa + Lmb1) – zonă predominant rezidențială.

Indicatori urbanistici aprobați: POT max = 40%; CUT max = 2,0

Regim de înălțime minim P+M, maxim P+3+M.

Conform PUZ aprobat cu H.C.L. nr.29/30.01.2008 retragerile minime obligatorii față de limitele laterale: „pentru construcții cu regim de înălțime P+M – P +2E se vor respecta prevederile Codului Civil”.

Retragerea de la aliniament = 5,00 m.

Se va asigura accesul pentru mijloacele de intervenție de minim 3,50 m.

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- NORD-EST: proprietate particulară - necadastrată;

- SUD-EST: strada Petre Ispirescu – nr. cad. 97013;

- SUD-VEST: proprietăți particulare cu nr. cad. 93009, 101568, 101569, 101570, teren cu nr.cad.101571;

- NORD-VEST: proprietate particulară cu nr.cad.99761.

Prevederi propuse prin Planul Urbanistic de Detaliu:

Soluția urbanistică a fost elaborată în vederea amplasării unui imobil cu regim de înălțime P+1E, ce va găzdui 4 unități locative, împrejmuirea terenului, racordarea la utilitățile necesare funcționării investiției și realizarea accesului pe teren.

P.O.T.propus = 28,98 %; C.U.T.propus = 0,57 Acd/mp teren (balcoane deschise);

Regim de înălțime: P+1E; H max la cornișă = 6,60m; Înălțimea liberă sub balcoane = 3,50m.

Regim de alinire și retrageri:

- 2,00 m față de limita de Nord-Est (proprietate privată necadastrată);
- 5,00 m față de limita de Sud-Est (strada Petre Ispirescu – nr.cad. 97013);
- 3,70 m față de limita de Sud-Vest (proprietate privată cu nr. cad. 93009, 101568, 101569, 101570, teren cu nr.cad.101571);
- 16,35 m – 17,25 m față de limita de Nord-Vest (proprietate privată cu nr. cad. 99761).

Toate retragerile față de limitele de proprietate se vor măsura de la proiecția ultimului element constructiv al clădirii (inclusiv conturul exterior al logiilor/balcoanelor). Balcoanele nu se vor închide.

Circulații și căi de acces:

Accesul auto și pietonal se vor realiza din strada Petre Ispirescu.

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 vor asigura 5 locuri de parcare în interiorul proprietății.

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.

Spații verzi – se propune amenajarea la sol a unei suprafețe de 184,44 mp spații verzi (23,02 % din suprafața parcelei).

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 30.04.2025 documentația de urbanism – P.U.D. elaborată pentru „Construire imobil locuințe (4 unități locative)” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Petre Ispirescu nr. 84A, a fost avizată **favorabil cu observații:** *„H liber sub balcon = 3,50 m; recalcularea spațiilor verzi ținând cont de trotuare și împrejmuirea spre stradă; recomandare șarpantă pentru integrare în zonă; asigurarea unei alinieri vegetale prin intermediul arbuștilor – Tuya și Rhododendron; locul de joacă să fie protejat din punct de vedere al noxelor și al poluării fonice”.*

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. 150 / 20.02.2024 (termen de valabilitate 24 de luni) emis de Primăria Municipiului Pitești.

ARHITECT ȘEF
arh. Andrada Toader – Pasti - Dinu

Raport de specialitate
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu elaborat în vederea realizării investiției
„Construire imobil locuințe (4 unități locative)”
pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Petre Ispirescu nr. 84A

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 în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe (4 unități locative)” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Petre Ispirescu nr. 84A;

Direcția Arhitect șef precizează următoarele:

Urmarea cererii formulate de SC MARAUTO EURO EXPEDIȚII SRL înregistrată la Primăria Municipiului Pitești sub nr. 58369/23.10.2024, nr. 13095/14.03.2025 și nr. 33291/03.07.2025, prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – elaborat în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe (4 unități locative)” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Petre Ispirescu nr. 84A, proiect nr. CPS52/2024 - V3/2025 - P.U.D. întocmit de S.C. URBADDESIGN S.R.L.– șef proiect - arh. cu drept de semnătură R.U.R.; urb.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 aprobate prin Ordinul M.D.R.A.P. nr.233/2016;

Având în vedere Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/2000 al M.L.P.A.T. indicativ GM 009-2000, a fost întocmită documentația de tip P.U.D. pentru terenul situat în municipiul Pitești, str. Petre Ispirescu nr. 84A, identificat cu nr. cadastral 99762 în suprafață măsurată de 797 mp, pentru care a fost emis certificatul de urbanism nr. 150/ 20.02.2024 (termen de valabilitate 24 de luni) de către Primăria Municipiului Pitești.

În acord cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, ale Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului 2701/2010 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 consultării și informării nr. 34968 / 27.06.2024 – nu au existat obiecții.

Supunem dezbaterii și aprobării în plenul Consiliului Local al municipiului Pitești documentația P.U.D. elaborată în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe (4 unități locative)” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Petre Ispirescu nr. 84A, aflat în proprietatea S.C. MARAUTO EURO EXPEDIȚII S.R.L. conform actelor de proprietate, în forma avizată prin avizul C.T.A.T.U. nr. 9 înregistrat sub nr. 22421 / 08.05.2025 și avizul Arhitectului șef nr. 9 înregistrat sub nr. 33734 / 07.07.2025, corelate cu avizele și studiile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 150/ 20.02.2024 (termen de valabilitate 24 de luni) de către Primăria Municipiului Pitești.

Documentația P.U.D. cuprinde:

- cererea pentru demararea procedurii de informare a publicului nr. 27390/20.05.2024;
- cererea pentru aprobarea documentației Planului Urbanistic de Detaliu nr. 51695/23.09.2024 – V1;
- modificări și completări documentație înregistrate sub nr. 58369/23.10.2024, nr. 13095/14.03.2025 și nr. 33291/03.07.2025;
- certificatul de urbanism nr. 150 / 20.02.2024 (termen de valabilitate 24 de luni) emis de Primăria municipiului Pitești;

- actul de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 50 / 07.01.2022, de Notar Public Chiran Gabriela;
- extrasul de carte funciară pentru informare nr. 62930/23.09.2024 pentru imobilul înscris în C.F. nr. 99762 cu nr. cadastral 99762;
- extrasul de plan cadastral pe ortofotoplan nr. 62935/23.09.2024;
- avizul nr. 32913 din 16.05.2024, emis de SC APĂ CANAL 2000 SA Pitești + planșa anexă;
- avizul de amplasament nr. 2600067051/ 17.05.2024, emis de Distribuție Energie Oltenia S.A.+ planșa anexă;
- avizul nr. 7006/28.11.2023 emis de Termo Calor Confort SA;
- avizul nr. 50016-319.878.610 din 13.05.2024 emis de DISTRIGAZ SUD REȚELE S.R.L. + planșe anexă;
- aviz nr. VL/AG/737 din 09.05.2024 emis de Orange România Communications SA;
- aviz de amplasament favorabil nr. 3023545219/08.05.2024 emis de RCS&RDS SA;
- avizul nr. 2019329/22.05.2024 emis de Poliția Municipiului Pitești - Biroul Rutier Pitești;
- avizul nr. 24532/15.04.2024 emis de Comisia de sistematizare a circulației rutiere și pietonale în municipiul Pitești;
- acord nr. 4269/30.04.2024 emis de Administrația Domeniului Public Pitești;
- avizul nr. 1221973/26.05.2025 emis de M.A.I. – Inspectoratul pentru Situații de Urgență Argeș + planșa anexă;
- decizia etapei de încadrare nr. 613 din 16.09.2024 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Argeș;
- plan de situație topografic, suport P.U.D., recepționat de O.C.P.I. Argeș conform proces-verbal de recepție nr. 2766/19.09.2024;
- avizul geotehnic preliminar – proiect elaborat de Apolodor Cad SRL întocmit de dr. ing. + referat de verificare nr. 1878/19.09.2024 ing.
- studiul de însorire elaborat de S.C. URBADDESIGN S.R.L., urb. + referat de verificare cerința „D” din 06.03.2025 - arh
- proiectul nr. CPS52/2024 - V3/2025 - P.U.D. întocmit de S.C. URBADDESIGN S.R.L, șef proiect - arh. Bejenariu cu drept de semnătură R.U.R.; urb. piese scrise (memoriul justificativ – 13 pagini) și piese desenate:
- U 01 – Plan încadrare în PUZ; U 02 – Situația existentă; U 03 – Reglementări urbanistice; U 04 – reglementări edilitare; U 05 – regimul juridic; U 06 – sugestie mobilare urbanistică;

Prevederi propuse prin Planul Urbanistic de Detaliu:

Soluția urbanistică a fost elaborată în vederea amplasării unui imobil cu regim de înălțime P+1E, ce va găzdui 4 unități locative, împrejmuirea terenului, racordarea la utilitățile necesare funcționării investiției și realizarea accesului pe teren.

P.O.T. maxim propus = 28,98 %; C.U.T. maxim propus = 0,57 Acd/mp teren;

Regim de înălțime: P+1E; Rh max la cornișă = 6,60m.

Regim de alinire și retrageri:

- 2,00 m față de limita de NORD-EST (proprietate privată necadastrată);
- 5,00 m față de limita de SUD-EST (strada Petre Ispirescu – nr.cad. 97013);
- 3,70 m față de limita de SUD-VEST (proprietate privată cu nr. cad. 93009, 101568, 101569, 101570, teren cu nr.cad.101571);
- 16,35 m – 17,25 m față de limita de NORD-VEST (proprietate privată cu nr. cad. 99761).

Circulații și căi de acces:

Accesurile auto și pietonale se vor realiza din strada Petre Ispirescu.

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.

În interiorul parcelei se vor asigura 5 locuri de parcare.

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.

Spații verzi – se propune amenajarea la sol a unei suprafețe de 184,44 mp spații verzi (23,02 % din suprafața parcelei).

Documentația de urbanism întocmită în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe (4 unități locative)” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Petre Ispirescu nr. 84A, inițiator SC MARAUTO EURO EXPEDIȚII SRL cu sediul în municipiul Pitești, strada Prelungirea Craiovei nr. 71, camera 1, comuna Bradu, sat Geamăna, județul Argeș, va avea o **valabilitate de 3 (trei) ani**, perioadă în care vor trebui demarate investițiile prevăzute în documentația de urbanism.

Față de cele prezentate, supunem dezbaterii în plenul Consiliului Local al Municipiului Pitești, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, elaborat în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe (4 unități locative)” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Petre Ispirescu nr. 84A, conform documentației anexate.

ARHITECT ȘEF
Andrada Toader – Pasti - Dinu

/ **Coordonator C.D.U.**
expert Ramona Goleșteanu

Red/dact.: insp. ~~inf.~~ F.Titu
2 ex/

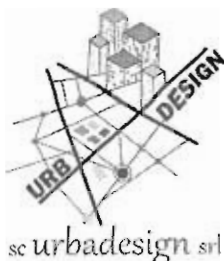
MEMORIU JUSTIFICATIV

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

pentru reglementare specifică
în vederea realizării investiției

**“CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE
(4 UNITĂȚI LOCATIVE) ”**

*Municipiul Pitești, strada Petre Ispirescu nr.84A,
nr.cad.99762, județul Argeș*



PLAN URBANISTIC DE DETALIU
pentru reglementare specifică în vederea realizării investiției:
"CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE (4 UNITĂȚI LOCATIVE)"
Beneficiar: S.C. MARAUTO EURO EXPEDIȚII S.R.L.
Amplasament: Municipiul Pitești, str. Petre Ispirescu, nr.84A,
nr.cad.99762, jud.Argeș



Nr. certificat : 5309
ISO 9001:2015

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea obiectivului de investiții: PLAN URBANISTIC DE DETALIU – P.U.D. pentru reglementare specifică în vederea realizării investiției
"CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE (4 UNITĂȚI LOCATIVE) "

Amplasamentul obiectivului si adresa :

Municipiul Pitești, strada Petre Ispirescu, nr.84A, nr.cad.99762, județul Argeș

Faza de proiectare: P.U.D.

PROIECTANT GENERAL SC URBADESIGN SRL

ȘEF PROIECT arh.

PROIECTAT/DESENAT urb. dpl.

Beneficiarul lucrării : S.C. MARAUTO EURO EXPEDIȚII S.R.L.

Data: 2025

BORDEROU

DOCUMENTAȚIE DE URBANISM – PLAN URBANISTIC DE DETALIU:

Parte scrisă:

1. Memoriu tehnic justificativ

Parte desenată:

1. Uo1 – Încadrare în P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr.29/30.01.2008 / Ortofotoplan
2. Uo2 – Analiza situației existente
3. Uo3 – Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională
4. Uo4 – Reglementări urbanistice – echipare edilitară
5. Uo5 – Regimul juridic
6. Uo6 – Reglementări urbanistice - Sugestie de mobilare a terenului

CUPRINS:

I. INTRODUCERE

I.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚII

- 1.1. DENUMIREA PROIECTULUI
- 1.2. INIȚIATOR (BENEFICIAR)
- 1.3. ELABORATOR (PROIECTANT), SUBPROIECTANT, COLABORATORI
- 1.4. DATA ELABORĂRII

I.2. OBIECTUL LUCRĂRII

II. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

II.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

II.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

IV. RELEMENTĂRI URBANISTICE

V. CONCLUZII

MEMORIU JUSTIFICATIV

I. INTRODUCERE

I.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.1. DENUMIREA PROIECTULUI

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – P.U.D. pentru reglementare specifică în vederea realizării investiției "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE (4 UNITĂȚI LOCATIVE) "

1.2. INIȚIATOR (BENEFICIAR) S.C. MARAUTO EURO EXPEDIȚII S.R.L.

1.3. ELABORATOR (PROIECTANT), SUBPROIECTANT, COLABORATORI

PROIECTANT GENERAL SC URBADESIGN SRL

ȘEF PROIECT arh.

PROIECTAT urb. dpl.

1.4. DATA ELABORĂRII 2025

I.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Planul urbanistic de detaliu (P.U.D.) reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Planul urbanistic de detaliu stabilește reglementările cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări

cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

Prezenta documentație este elaborată în scopul aprobării documentației de urbanism pentru reglementare urbanistică în vederea realizării investiției **"CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE (4 UNITĂȚI LOCATIVE)"**.

Prin aceasta documentație de urbanism se stabilesc condițiile de amplasare ale funcțiunilor propuse în condițiile particulare generate de configurația amplasamentului și vecinătățile existente.

Prezenta documentație s-a întocmit în baza Certificatului de urbanism nr.150 din data de 20.02.2024, eliberat de Primăria Municipiului Pitești, în vederea aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Pitești, soluției urbanistice de construire a unui imobil cu regim de înălțime P+1E, ce va găzdui 4 unități locative, împrejmuirea terenului, racordarea la utilitățile necesare funcționării investiției și realizarea accesului pe teren.

II. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

II.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM SUPERIOARE, DEJA ELABORATE

Parcela studiată se află în intravilanul Municipiului Pitești, pe strada Petre Ispirescu în zona de Vest a Municipiului în cartierul Găvana, zonă ocupată omogen cu funcțiunea de locuire.

Terenul ce face obiectul prezentei documentații precum și loturile învecinate beneficiază de legături bune la căile de comunicație (străzi perimetrare asfaltate), cu legături la căile principale de circulație din Municipiu.

Conform PUG Municipiul Pitești aprobat H.C.L. nr.113/1999 , cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. nr. 90/2010, cu modificările completările ulterioare, imobilul se încadrează în U.T.R.34.

Conform PUZ aprobat cu H.C.L. nr.29/30.01.2008, imobilul se încadrează în zona funcțională (LMa) predominant rezidențială existentă.

Funcțiunea dominantă a zonei: locuirea.

Construcțiile propuse se pot amplasa izolat sau în regim cuplat.

Funcțiuni complementare admise în zona funcțională LMa: comerț, servicii, sănătate, financiar- bancare, cf. Anexei nr. 1 din R.G.U.; rețele edilitare; spații verzi.

UTILIZĂRI ADMISE în zona funcțională în zona funcțională LMa

Lucrări de utilitate publică de interes național pe baza documentațiilor specifice aprobate de către organele competente.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII în zona funcțională în zona funcțională LMa

Este permisă amplasarea următoarelor construcții numai cu respectarea condițiilor de amplasament din avizele S.C. Electrica SA., S.C. Apa- Canal 2000 S.A., Distrigaz Sud, a Acordului de Mediu.

- este permisă amplasarea de locuințe individuale, colective și de serviciu, amenajări aferente, anexe-gospodărești;
- este permisă amplasarea de construcții financiar- bancare, comerciale, servicii , sănătate și amenajări aferente în condițiile respectării Anexei nr 1 din RGU, a Ordinului ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației, a Acordului de Mediu și a Acordului notarial al vecinilor de lot în condițiile legii 50 cu modificările ulterioare (Funcțiunile mai sus enumerate se pot amplasa și la parterul locuințelor);
- sunt permise construcții aferente echipării tehnico- edilitare.

UTILIZĂRI INTERZISE CU CONDIȚII în zona funcțională în zona funcțională LMa

Orice fel de construcții care prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei.

Se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit.

Este interzisă amplasarea în cadrul construcțiilor pentru locuințe a unităților de alimentație publică care nu asigură izolarea în totalitate a aburului, mirosului și zgomotului.

Este interzisă amplasarea oricărei construcții care nu asigură respectarea prevederilor Ordinului ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

- Interdicție definitivă de construcții noi pe culoarul de protecție conductă apă (3,00 m de la generatoarea externă conform Aviz Apa-Canal 2000 SA) - spre strada Nicolae Labiș
- Retrageri față de aliniament : min. 5,00 m
- Retragerile față de limitele laterale și posterioare pentru construcții cu un regim de înălțime P+M - P+2 vor respecta prevederile Codului Civil.
- Pentru construcții cu un regim de înălțime P+2 - P+3+M retragerea minimă obligatorie față de limitele laterale ale lotului va fi de 3,00m.
- În interiorul parcelei construcțiile se pot amplasa izolat sau în regim cuplat.
- Anexele gospodărești se pot amplasa izolat în același edificabil, doar spre limitele de proprietate posterioare sau dacă au un caracter provizoriu.
- Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu-minim 3,50 m.
- Este interzisă folosirea tablei zincate ca material pentru învelitoare.

Zona este ocupată omogen cu funcțiunea de locuire. Aceasta face parte din subzona **LMa** predominant rezidențială existentă.

ECHIPARE EDILITARA

Utilitățile tehnico – edilitare existente în zonă sunt alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu apă potabilă, alimentare cu gaze naturale, canalizare.

Alimentare cu apă

În zona studiată există în prezent rețea de alimentare cu apă în sistem centralizat.

Evacuarea apelor menajere

În zona studiată există în prezent rețea de canalizare menajeră în sistem centralizat.

Alimentarea cu energie electrica

În zona studiată există în prezent rețea de alimentare cu energie electrică, de distribuție, de joasă tensiune.

Alimentare cu gaze naturale

În zona studiată există în prezent rețea de alimentare cu gaze naturale în sistem centralizat.

IV. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Se dorește construirea a unui imobil cu regim de înălțime P+1E, ce va găzdui 4 unități locative, împrejmuirea terenului, racordarea la utilitățile necesare funcționării investiției și realizarea accesului pe teren.

Descrierea și amplasarea imobilului:

Imobilul va găzdui 4 unități locative, dispuse câte 2 unități per fiecare nivel.

Conform HGR 766/97 privind calitatea construcțiilor, categoria de importanță este "D". Având în vedere destinația construcției, aceasta se încadrează în clasa a III-a de importanță. Gradul II de rezistență la foc.

Acoperișul va fi realizat în terasă. Se recomandă ca acoperișul să fie încadrat într-un volum de șarpantă astfel încât să se integreze cu construcțiile din imediata vecinătate, dacă acestea sunt în majoritate acoperite tip șarpantă.

Siguranța la foc se va asigura prin ușile exterioare de acces și de evacuare, materialele incombustibile utilizate la execuție, prin respectarea normelor specifice privind exploatarea și

întreținerea acestora și a întregii incinte etc. Izolațiile termice, hidrofuge și pentru economia de energie vor fi asigurate prin materialele din care se execută construcția.

Elementele de închidere exterioară asigură rezistența termică în conformitate cu normativele în vigoare. Încălzirea spațiilor, precum și a apei calde menajere se va realiza prin centrale termice cu tiraj forțat, aferente fiecărui apartament, care vor funcționa pe combustibil gazos.

Spațiile interioare sunt ventilate prin intermediul ferestrelor și instalațiilor de ventilație. Spațiile au fost concepute conform normelor de proiectare în vigoare, cu fluxuri separate, atât pe verticală, cât și pe orizontală. Culoarele de circulație au fost dimensionate pentru a se permite în mod facil parcurgerea lor.

Imobilul se va amplasa astfel:

- **2,00m față de limita de Nord-Est:** proprietate privată - necadastrată;
- **5,00m față de limita de Sud-Est:** strada Petre Ispirescu – nr.cad. 97013;
- **4,70m, față de limita de Sud-Vest:** proprietate privată
Nr.cad.93009, proprietate privată Alexe Ileana-Mirela Nr.cad.101570, proprietate privată
Nr.cad.101571;
- **16,35m – 17,25m față de limita de Nord-Vest:** proprietate privată !
Paul Nr.cad.99761.

Prin excepție de la retragerea față de limita din partea de Sud -Vest, balcoanele vor ieși în consolă maxim 1,00m și 8,00 m lungime, în plan orizontal. Acestea nu se vor închide. Sub elementele ieșite în consolă, obligatoriu se va asigura obligatoriu înălțimea liberă de 3,50m. Suprafața unui balcon, nu va depăși 8,00 mp (maxim 16,00 mp cele 2 (două) balcoane propuse).

Locul de joacă propus, va fi protejat prin împrejmuirea lui cu un gard din plasă, dublat de o împrejmuire vegetală din specii de arbuști: tuya, rhododendron, hortensie, liliac și altele asemenea.

Se impune crearea de alinieri vegetale în spațiul verde propus, dincolo de iarbă prin plantarea unor specii de arbuști ornamentali pentru protecție, ambiant și echilibrul microclimatului.

INDICATORI URBANISTICI MAXIM PROPUȘI. Se propun următoarele valori maxime pentru POT și CUT, raportând suprafața construită a clădirilor, respectiv suprafața desfășurată a clădirilor, la suprafața măsurată a terenului studiat.

DATE TEREN: Suprafață teren Nr.cad. 99762 din acte = 800,00mp. **Suprafață teren Nr.cad. 99762 măsurat = 797,00mp** (suprafața la care se vor raporta indicatorii POT și CUT)

Suprafață construită propusă = 231,00mp, cu balcoanele propuse prin soluția de arhitectură, neînchise.

Suprafață desfășurată propusă = 462,00 mp cu balcoanele propuse prin soluția de arhitectură, neînchise

P.O.T. maxim propus = 28,98 % cu balcoanele propuse prin soluția de arhitectură, neînchise.

C.U.T. propus = 0,57 cu balcoanele propuse prin soluția de arhitectură, neînchise.

Rh maxim construcție propusă este P+1E. Rh maxim la cornișă = 6,60m. Înălțimea liberă sub balcon pentru asigurarea circulației mașinilor pentru intervenție în caz de urgență – 3,50 m.

Numărul locurilor de parcare propus cf. HCL 428/2007: 5 locuri de parcare pentru autoturisme (2,50m x 5,00m). Conform normativ NP 24/2022 dim. minimă a unui loc de parcare pentru autoturism 2,50m x 5,00m.

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

NR. CRT.	DENUMIRE	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)
1	SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	231,00	28,98
2	CIRCULAȚII (alei ocazional- carosabile, pietonale, platforme betonate etc.)	382,94	48,02
3	SPAȚII VERZI (calculate raportate la propunerea trotuarelor de gardă și suprafața împrejuririi (solcul) pe care-l va ocupa pe limita comună cu str. Petre Ispirescu)	184,44	23,02
TOTAL		797,00	100

ECHIPARE EDILITARĂ.

Utilitățile tehnico – edilitare existente în zonă sunt alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu apă potabilă, alimentare cu gaze naturale, canalizare.

Alimentare cu apă

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

Evacuarea apelor menajere

În zona studiată există în prezent rețea de canalizare menajeră în sistem centralizat, astfel obiectul studiat se va racorda la cel mai apropiat cămin de vizitare printr-o conductă PVC. Se propune la fiecare schimbare de direcție amplasarea unui cămin de vizitare.

Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale provenite de pe clădire sunt colectare prin țevi și fitinguri și dirijate spre canalizarea pluvială centralizată a orașului.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se realizează din rețeaua stradală printr-un racord aerian până la blocul de măsură și protecție al clădirii.

Alimentare cu gaze naturale

În zona studiată există în prezent rețea de alimentare cu gaze naturale în sistem centralizat, astfel obiectul studiat se va racorda de la cel mai apropiat cămin de gaze.

V. CONCLUZII

Documentația a fost întocmită în conformitate cu **GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU**, Indicativ: **GM 009 – 2000** și cu legislația specifică în vigoare: **Legea 50/ 1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, republicată, Ordinul 839/2009 privind Normele metodologice de aplicare a Legii 50/199, Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil, HG 525 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.**

Au fost integrate toate condițiile impuse de autoritățile abilitate unde documentația a fost supusă spre avizare, cerute prin certificatul de urbanism.

Întocmit

șef proiect

urb. dipl.

arh.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
pentru reglementare specifică în vederea realizării investiției:
"CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE (4 UNITĂȚI LOCUINTE)"



S.C. URBADESIGN SRL
Persoană fizică, Părinți, Anghel
CUI 40435440, J40/1000, Tel. 0933 348 787
E-mail: urbadesign@gmail.com

Denumire proiect:
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
pentru reglementare specifică
în vederea realizării investiției:
"CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE
(4 UNITĂȚI LOCUINTE)"

Proiect nr.:
CPS54/
2024

Denumire planșă:
S.C. MARAUTO EURO EXPEDITII S.R.L.
Nr. 100/1000, strada nr. 1000, nr. 1000, nr. 1000, nr. 1000

Faza:
P.U.D.

Planșa nr.:
U 01

Denumire
S.C. URBADESIGN SRL

Nume si Prenume
Părinți, Anghel

Semnatura

Scara
1:500

Data:
2025

Desenat
Părinți, Anghel

Șef proiect
Părinți, Anghel

Proiectat
Părinți, Anghel

Desenat
Părinți, Anghel

LEGENDĂ:
- TERENUL CE FACE
OBIECTUL DE STUDIU
NR.CAD.99762

INCADRARE IN ZONA EXTRA PLAN URBANISTIC ZONAL
aprobata prin HCL NR. 39/30.03.2008

INCADRARE IN ZONA EXTRA PLAN URBANISTIC ZONAL
aprobata prin HCL NR. 39/30.03.2008

**TERENUL CE FACE
OBIECTUL DE STUDIU
NR.CAD.99762**

Architectural site plan for a residential development in Sector 1, Bucharest. The plan shows a grid of streets including Str. Petre Ispirescu, Str. Spicopol, and Str. Grigore Leu. A dashed line indicates the 'PROFIL TRANSVERSAL' (cross-section profile) of the terrain. The plan is labeled with 'LMB1' (Level Mean Base 1) and 'SITUATIE EXISTENTA' (Existing Situation). A north arrow is located in the bottom left corner. A table in the bottom right corner provides coordinates for the project.

Inventar coordonate Stereografice		Inventar coordonate Stereografice	
Nr.	Coordonate	Nr.	Coordonate
1	7230000.00	1	7230000.00
2	7230000.00	2	7230000.00
3	7230000.00	3	7230000.00
4	7230000.00	4	7230000.00
5	7230000.00	5	7230000.00
6	7230000.00	6	7230000.00
7	7230000.00	7	7230000.00
8	7230000.00	8	7230000.00
9	7230000.00	9	7230000.00
10	7230000.00	10	7230000.00
11	7230000.00	11	7230000.00
12	7230000.00	12	7230000.00
13	7230000.00	13	7230000.00
14	7230000.00	14	7230000.00
15	7230000.00	15	7230000.00
16	7230000.00	16	7230000.00
17	7230000.00	17	7230000.00
18	7230000.00	18	7230000.00
19	7230000.00	19	7230000.00
20	7230000.00	20	7230000.00
21	7230000.00	21	7230000.00
22	7230000.00	22	7230000.00
23	7230000.00	23	7230000.00
24	7230000.00	24	7230000.00
25	7230000.00	25	7230000.00
26	7230000.00	26	7230000.00
27	7230000.00	27	7230000.00
28	7230000.00	28	7230000.00
29	7230000.00	29	7230000.00
30	7230000.00	30	7230000.00
31	7230000.00	31	7230000.00
32	7230000.00	32	7230000.00
33	7230000.00	33	7230000.00
34	7230000.00	34	7230000.00
35	7230000.00	35	7230000.00
36	7230000.00	36	7230000.00
37	7230000.00	37	7230000.00
38	7230000.00	38	7230000.00
39	7230000.00	39	7230000.00
40	7230000.00	40	7230000.00
41	7230000.00	41	7230000.00
42	7230000.00	42	7230000.00
43	7230000.00	43	7230000.00
44	7230000.00	44	7230000.00
45	7230000.00	45	7230000.00
46	7230000.00	46	7230000.00
47	7230000.00	47	7230000.00
48	7230000.00	48	7230000.00
49	7230000.00	49	7230000.00
50	7230000.00	50	7230000.00
51	7230000.00	51	7230000.00
52	7230000.00	52	7230000.00
53	7230000.00	53	7230000.00
54	7230000.00	54	7230000.00
55	7230000.00	55	7230000.00
56	7230000.00	56	7230000.00
57	7230000.00	57	7230000.00
58	7230000.00	58	7230000.00
59	7230000.00	59	7230000.00
60	7230000.00	60	7230000.00
61	7230000.00	61	7230000.00
62	7230000.00	62	7230000.00
63	7230000.00	63	7230000.00
64	7230000.00	64	7230000.00
65	7230000.00	65	7230000.00
66	7230000.00	66	7230000.00
67	7230000.00	67	7230000.00
68	7230000.00	68	7230000.00
69	7		

LIMITE:

- Limita lotului pentru care s-au detaliat reglementările urbanistice prin PUOT/ Limita de proprietate
- Limita terenului studiat, prin Planul urbanistic de detaliu (PUD)

	Zonă predominant rezidențială (min. P+M, max. P+3+M)
	Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare (min. P+1,2+M; max. P+f)

Construcții distanțe

Food forester

Circulație curată și publică
Drept cu caracter previzibil

Stalp electricitate
Cămin vizitare reșea apă
Cămin vizitare reșea canalizare

Conform Planului Urbanistic Zonal aprobat de Municipiul Pitești prin H.C.L. nr.29/30.01.2003, terenul studiat se încadrează în zona LMa+LMB - zonă predominant rezidențială

Funcțiunea dominantă a zonei: locuirea.
Construcțiile propuse se pot amplasa izolat sau în regim
cuplat.

Funcțiuni complementare admise-dotări aferente:
comerț, servicii, sănătate, financiar-bancare, rețele
edilitare, spații verzi.

Regim de înaltă: min. $P+M$ max. $P+3+M$
 $POT_{maxim}=40\%$

DATE TERN:

Suprafață teren Nr.cad. 99762 din acte = 800,00mp
Suprafață teren Nr.cad. 99762 măsurat = 797,00mp

[illegible][illegible]

