

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre inițiat pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a R.L.U. aferent acestuia, elaborate în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective P+2E, sistematizare verticală și refacere împrejmuire teren” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Gârlei nr. 42A

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 Zonal și a R.L.U. aferent acestuia, elaborate în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective P+2E, sistematizare verticală și refacere împrejmuire teren” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Gârlei nr. 42A.

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 SEND 92 DREAM RESIDENCE SRL cu sediul în municipiul Pitești, strada Nicolae Cernescu nr.5, camera 1, județul Argeș, înregistrată sub nr. 3806/28.01.2026, însoțită de proiectul nr. 10/2025 – 2026 faza P.U.Z. elaborat de B.I.A.

Prin tema de proiect se propune reglementarea urbanistică a terenului în suprafață de 1006,00 mp, pentru construirea unei clădiri cu locuințe colective – 9 unități locative cu regim mic de înălțime P+2E și racordarea la utilitățile necesare funcționării, cu următorii indicatori urbanistici:

- POT maxim propus = 23,50 %; CUT maxim propus = 0,7 Acd/mp teren;
- Regim de înălțime: P+2E; H maxim cornișă = 10,50 m.

În interiorul proprietății se vor amenaja 10 locuri de parcare.

Se vor crea spații verzi (amenajate cu gazon sau plante decorative) ce vor reprezenta minim 20,00% 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. 1328 din 14.01.2026.

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.Z. elaborată în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective P+2E, sistematizare verticală și refacere împrejmuire teren” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Gârlei nr. 42A, teren aflat în proprietatea SC SEND 92 DREAM RESIDENCE SRL conform actelor de proprietate.

PRIMAR,
CRISTIAN GENTEA



H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a R.L.U. aferent acestuia, elaborate în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective P+2E, sistematizare verticală și refacere împrejurimi teren” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Gârlei nr. 42A

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 Direcției Arhitect șef nr. 7739/18.02.2026;
- Anunțul nr. referitor la punerea în consultare publică a proiectului de hotărâre;
- Raportul de informare și consultare a publicului nr. 1328 / 14.01.2026;
- Avizul C.T.A.T.U. nr. 1, înregistrat sub nr. 7736/18.02.2026;
- Avizul Arhitectului șef nr. 1 înregistrat sub nr. 7738/18.02.2026;

Văzând prevederile art. 129 alin. (6) lit. c) din Codul Administrativ, 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 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;

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

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 (1) Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și R.L.U. aferent acestuia, elaborate pentru realizarea investiției „Construire imobil locuințe colective P+2E, sistematizare verticală și refacere împrejurimi teren” pe terenul în suprafață de 1006,00 mp situat în municipiul Pitești, strada Gârlei nr. 42A, teren înscris în cartea funciară sub numărul 98055, cu nr. cadastral 98055, aflat în proprietatea SC SEND 92 DREAM RESIDENCE SRL, cu următoarele reglementări:

- a) POT maxim propus = 23,50 %; CUT maxim propus = 0,7 Acd/mp teren;
- b) Regim de înălțime: P+2E; H maxim cornișă = 10,50 m;
- c) Se vor asigura în interiorul proprietății 10 locuri de parcare, cu acces din strada Gârlei și se va amenaja la sol o suprafață de minim 20% spații verzi, potrivit anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se însușește Raportul informării și consultării nr. 1328 din 14.01.2026, întocmit ca urmare a îndeplinirii procesului de informare și consultare a publicului, cu privire la elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a R.L.U. aferent acestuia, elaborate pentru realizarea investiției „Construire imobil locuințe colective P+2E, sistematizare verticală și refacere împrejurimi teren”, parte din documentația de urbanism prevăzută la alin. (1).

(3) Perioada de valabilitate a documentației de urbanism prevăzute la alin. (1) este de 5 (cinci) 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. Direcția Arhitect Șef va duce la îndeplinire dispozițiile prezentei hotărâri, care va fi comunicată acesteia, precum și inițiatoarei SC SEND 92 DREAM RESIDENCE SRL cu sediul în municipiul Pitești, strada Nicolae Cernescu nr.5, 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. / 2026

Raport de specialitate
privind aprobarea P.U.Z. și a R.L.U. aferent acestuia, elaborate în vederea realizării investiției
„Construire imobil locuințe colective P+2E, sistematizare verticală și refacere împrejmuire teren”
pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Gârlei nr. 42A

La inițiativa SC SEND 92 DREAM RESIDENCE SRL cu sediul în municipiul Pitești, strada Nicolae Cernescu nr.5, camera 1, județul Argeș, prin cererea înregistrată sub nr. 3806/28.01.2026, se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a R.L.U. aferent acestuia pentru investiția „Construire imobil locuințe colective P+2E, sistematizare verticală și refacere împrejmuire teren” pe terenul în suprafață de 1006,00 mp, situat în municipiul Pitești, strada Gârlei nr. 42A;

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.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al M.L.P.A.T. indicativ GM 010-2000, a fost întocmită documentația de tip P.U.Z. în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective P+2E, sistematizare verticală și refacere împrejmuire teren” pe terenul în suprafață de 1006,00 mp, situat în municipiul Pitești, strada Gârlei nr. 42A.

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. 1328 din 14.01.2026 – nu au existat obiecții din partea vecinilor adiacenți.

Supunem dezbaterii și aprobării în plenul Consiliului Local al municipiului Pitești documentația P.U.Z. elaborată în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective P+2E, sistematizare verticală și refacere împrejmuire teren” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Gârlei nr. 42A, în forma avizată prin avizul C.T.A.T.U. nr. 1 înregistrat sub nr. 7736/18.02.2026 și avizul Arhitectului șef nr. 1 înregistrat sub nr. 7738/18.02.2026, corelate cu avizele și studiile solicitate prin CU nr. 400/19.05.2025 și AO nr.13/11.08.2025.

Documentația P.U.Z. cuprinde:

- cererea nr. 44640/04.09.2025 pentru inițierea procedurii de informare;
- dosar procedura informare și consultare a publicului;
- cererea pentru aprobarea documentației P.U.Z. nr. 3806/28.01.2026;
- certificatul de urbanism nr. 400/19.05.2025 (valabilitate 12 de luni);
- avizul de oportunitate nr. 13 cu nr. de înregistrare 40144/11.08.2025;
- contractul de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 1114/07.07.2023 SPN Chiran&Dobrin;
- extrasul de carte funciară pentru informare nr. 3933/22.01.2026;
- extrasul de plan cadastral pe ortofotoplan nr. 39713/17.06.2024;
- avizul nr. 9809/19.09.2025, emis de SC APĂ CANAL 2000 SA Pitești + planșa anexă;
- avizul nr. 78112 - 321.350.688 din 09.09.2025 emis de DISTRIGAZ SUD REȚELE S.R.L. + planșe anexă;
- avizul CTE nr. 16696/ 12.09.2025, emis de Distribuție Energie Oltenia S.A.;
- avizul Transelectrica SA nr. 8852/22.09.2025;
- avizul Temo Calor Confort SA nr. 5804/11.09.2025;
- avizul de amplasament favorabil nr. 5988/22.09.2025 emis de DIGI România SA;

- aviz nr. AFO453256/33792/31127 din 19.09.2025 emis de Orange Romania SA + Condiții tehnice SC Protelco SA;
- acordul nr. 8157/08.09.2025 ADP Pitești;
- avizul nr. 2425479/22.09.2025 emis de Poliția Municipiului Pitești - Biroul Rutier;
- avizul nr. 44642/18.09.2025 al Comisiei de sistematizare a circulației rutiere și pietonale în municipiul Pitești;
- decizia etapei de încadrare nr. 50/10.11.2025 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Argeș;
- plan de situație topografic, suport PUZ, recepționat de O.C.P.I. Argeș conform proces-verbal de recepție nr. 2922/21.10.2025;
- studiu hidrologic vizat A.N. Apele Române – Administrația Bazinală de apă Argeș Vedea cu nr. 20760/09.11.2023;
- studiul de însorire proiect nr. 24/2024 elaborat la data de 20.01.2026 de SC Concept Studio Zone arh. + Referat de verificare cerința „D” nr. 4561/24.01.2026 arh.
- studiul geotehnic – proiect elaborat de SC Geoserv Fics SRL - ing. geolog + Referat verificare „Af” nr. 2304/29.10.2025 ing.
- proiectul nr. 10 / 2025 - 2026 faza P.U.Z. pentru „Construire imobil locuințe colective P+2E, sistematizare verticală și refacere împrejurimii teren” pe terenul înscris în cartea funciară numărul 98055, cu nr. cadastral 98055, în suprafață măsurată de 1006,00 mp situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Gârlei nr.42A întocmit de B.I.A. cu drept de semnătură RUR, piese scrise (Memoriul justificativ și RLU) și piese desenate.

Prevederi propuse prin Planul Urbanistic Zonal și R.L.U. aferent acestuia:

Se propune reglementarea urbanistică a terenului în suprafață de 1006,00 mp pentru construirea unei clădiri cu locuințe colective – 9 unități locative cu regim mic de înălțime P+2E.

Indicatori urbanistici maximi propusi:

- **POT maxim propus = 23,50 %; CUT maxim propus = 0,7 Acd/mp teren;**
- **Regim de înălțime: P+2E; H maxim cornișă = 10,50 m.**

Edificabilul propus va respecta următoarele distanțe minime față de limitele de proprietate:

- N – E: minim 3,80 m față de proprietate particular (minim 3,60 de la nivelul balconului);
- S – E: 9,65 m față de limita către strada Gârlei; 8,12 m față de limita balconului și 14,20 m față de axul străzii;
- N – V: 22,90 m față de limita către pâraul Gârlei;
- S – V: 2,00 m față de limita către drumul de acces privat (minim 0,64 m la nivelul elementelor decorative – pergola, ancadramente arhitecturale).
- Alinierea construcțiilor noi va fi la 9,65 față de limita către strada Gârlei.

• *Se interzice închiderea balcoanelor către latura de S – V și transformarea elementelor decorative / pergolelor în spații închise.*

Circulații și accesuri

Accesul auto se realizează din strada Gârlei pe o alee carosabilă ce va avea o lățime de 6,70 m la intrarea pe proprietate, iar în partea cea mai îngustă a proprietății va avea minim 3,50 m, lărgindu-se în partea din spate a proprietății. La intrarea pe proprietate dinspre strada Gârlei accesul auto va fi prevăzut cu barieră, iar în interiorul proprietății la 28,00 m față de stradă se va monta un semafor.

Accesul pietonal se va face printr-o alee de 2,00 m lățime, situată pe latura sud vestică.

Parcaje:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor normativelor în vigoare. Suprafetele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, necesare pentru funcțiunea propusă. În fundalul proprietății se vor amenaja 10 locuri de parcare.

Echipare tehnico – edilitară:

Pe strada Gârlei există rețele de alimentare cu apă, canalizare menajeră, deversare ape pluviale, alimentare cu energie electrică de joasă tensiune, alimentare cu gaze naturale și rețea de telefonie și instalațiile speciale (cablu și internet în rețea de fibră optică).

Pentru realizarea investiției vor fi prevăzute bransamente noi și create surse pentru încălzire.

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

Spații verzi:

Se vor crea spații verzi (amenajate cu gazon sau plante decorative) ce vor reprezenta minim 20,00% din suprafața parcelei. Se va crea un loc de joacă pentru copii în suprafața de 20,10 mp în zona spațiului verde amplasat către stradă.

Documentația de urbanism de tip PUZ întocmită pentru „Construire imobil locuințe colective P+2E, sistematizare verticală și refacere împrejmuire teren” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Gârlei nr. 42A, va avea o *valabilitate de 5 (cinci) 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 PUZ și a RLU aferent acestuia, elaborate în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective P+2E, sistematizare verticală și refacere împrejmuire teren” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Gârlei nr. 42A, teren aflat în proprietatea SC SEND 92 DREAM RESIDENCE SRL cu sediul în municipiul Pitești, strada Nicolae Ceaușescu nr.5, camera 1, județul Argeș, conform documentației anexate.

ARHITECT ȘEF
Andrada Toader – Pasti - Dinu


Coordonator C.D.U.
expert Ramona Goleșteanu

Red. insp. ing. F. Titu
2 ex.

Ca urmare a cererii formulate SC SEND 92 DREAM RESIDENCE SRL cu sediul în municipiul Pitești, strada Nicolae Cernescu nr.5, camera 1, județul Argeș, înregistrată sub nr. 3806/28.01.2026 însoțite de proiectul nr. 10/2025 – 2026 faza P.U.Z. elaborat de B.I.A.

pentru investiția „Construire imobil locuințe colective P+2E, sistematizare verticală și refacere împrejurimi teren” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Gârlei nr. 42A, teren în suprafață totală de 1006,00 mp, pentru care au fost emise CU nr. 400/19.05.2025 și AO nr.13/11.08.2025.

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, finalizat prin întocmirea Raportului Informării și Consultării nr. 1328 din 14.01.2026.

Potrivit procesului-verbal numărul 7731/18.02.2026 încheiat în urma ședinței din data de 11.02.2026 a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (C.T.A.T.U.) a Municipiului Pitești, înființată în baza Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a H.C.L. nr. 57 din 15.02.2018, cu completările și modificările ulterioare, documentația analizată a fost avizată *favorabil*.

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

AVIZUL C.T.A.T.U. nr. 1
(raportat la ședința din data de 11.02.2026)

pentru PLANUL URBANISTIC ZONAL și R.L.U. aferent, elaborat pentru reglementarea urbanistică a zonei, stabilirea regimului de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea clădirilor față de aliniament, distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor și de conformare a construcțiilor,

generat de imobilul înscris în cartea funciară numărul 98055, cu nr. cadastral 98055, în suprafață măsurată de 1006,00 mp situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Gârlei nr.42A, județul Argeș, pentru care au fost emise CU nr. 400/19.05.2025 și AO nr.13/11.08.2025.

INIȚIATOR: SC SEND 92 DREAM RESIDENCE SRL cu sediul în municipiul Pitești, strada Nicolae Cernescu nr.5, camera 1, județul Argeș;

ELABORATOR: B.I.A.
semnătură RUR;

cu drept de

Amplasament

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Pitești, teren cu categoria de folosință curți – construcții și arabil, situat în vecinătatea unui curs de apă – pâraul Gârlei, parțial în limita de inundabilitate a acestuia. Terenul beneficiază de acces direct din strada Gârlei.

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

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010 terenul este amplasat în UTR 22 – LM 22(a+b) – subzonă locuințe existente cu posibilitate de îndesire, cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare (instituții și servicii nepoluante, spații verzi amenajate, accesuri pietonale și carosabile, rețele tehnico – edilitare).

Funcțiunea dominantă în zonă: locuirea.

POT maxim = 35 %; CUT maxim = 0,7 Acd/mp teren.

Regim de înălțime: minim P+M, maxim P+2E.

Prevederi propuse prin Planul Urbanistic Zonal și R.L.U. aferent acestuia:

Se propune reglementarea urbanistică a terenului în suprafață de 1006,00 mp pentru construirea unei clădiri cu locuințe colective – 9 unități locative cu regim mic de înălțime P+2E.

Indicatori urbanistici maximi propusi:

Subzona Lm:

- POT maxim propus = 23,50 %; CUT maxim propus = 0,7 Acd/mp teren;

- Regim de înălțime: P+2E; H maxim cornișă = 10,50 m.

Edificabilul propus va respecta următoarele distanțe minime față de limitele de proprietate:

- N – E: minim 3,80 m față de proprietate particulară (minim 3,60 de la nivelul balconului);
- S – E: 9,65 m față de limita către strada Gârlei; 8,12 m față de limita balconului și 14,20 m față de axul străzii;
- N – V: 22,90 m față de limita către pâraul Gârlei;
- S – V: 2,00 m față de limita către drumul de acces privat (minim 0,64 m la nivelul elementelor decorative – pergola, ancadrame arhitecturale).
- Alinierea construcțiilor noi va fi la 9,65 m față de limita către strada Gârlei.

Circulații și accesuri

Accesul auto se realizează din strada Gârlei pe o alee carosabilă ce va avea o lățime de 6,70 m la intrarea pe proprietate, iar în partea cea mai îngustă a proprietății va avea minim 3,50 m, lărgindu-se în partea din spate a proprietății. La intrarea pe proprietate dinspre strada Gârlei accesul auto va fi prevăzut cu barieră, iar în interiorul proprietății la 28,00 m față de stradă se va monta un semafor. Accesul pietonal se va face printr-o alee de 2,00m lățime, situată pe latura sud vestică.

Parcaje:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor normativelor în vigoare.

Suprafetele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, necesare pentru funcțiunea propusă.

În fundalul proprietății se vor amenaja 10 locuri de parcare.

Echipare tehnico – edilitară:

Pe strada Gârlei există rețele de alimentare cu apă, canalizare menajeră, deversare ape pluviale, alimentare cu energie electrică de joasă tensiune, alimentare cu gaze naturale și rețea de telefonie și instalațiile speciale (cablu și internet în rețea de fibră optică).

Pentru realizarea investiției vor fi prevăzute bransamente noi și create surse pentru încălzire.

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

Spații verzi:

Se vor crea spații verzi (amenajate cu gazon sau plante decorative) ce vor reprezenta minim 20,00% din suprafata parcelei. Se va crea un loc de joacă pentru copii în suprafata de 20,10 mp în zona spațiului verde amplasat către stradă.

În urma ședinței din data de 11.02.2026 a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Pitești, documentația de urbanism de tip P.U.Z. elaborată în vederea realizării investiției: „Construire imobil locuințe colective P+2E, sistematizare verticală și refacere împrejmuire teren” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Gârlei nr. 42A, a fost avizată **favorabil**.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. și R.L.U. își asumă în întregime răspunderea pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentele depuse care fac obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, precum și a consecințelor nerespectării condițiilor impuse în avizele de specialitate obținute, conținute în documentația anexă 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.Z., cu obligativitatea respectării întocmai a acestuia, precum și cu respectarea tuturor avizelor și studiilor solicitate.

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

PREȘEDINTE C.T.A.T.U.
PRIMAR
Cristian Găntea



red: insp. ing. F. TITU
2 ex



Raportul informării și consultării publicului

privind Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia,
elaborate în vederea realizării investiției
„Construire imobil locuințe colective P+2E,
sistemizare verticală și refacere împrejurimi teren”
pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Gârlei nr.42A

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 s-a desfășurat respectând prevederile art. 58-61 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, ale 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;

• Se întocmește prezentul raport privind finalizarea procedurii de informare și consultare a publicului pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, elaborate în vederea realizării investiției: „Construire imobil locuințe colective P+2E, sistemizare verticală și refacere împrejurimi teren” pe terenul înscris în cartea funciară numărul 98055, cu nr. cadastral 98055, în suprafață măsurată de 1006,00 mp situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Gârlei nr.42A, județul Argeș.

INITIATOR

SC SEND 92 DREAM RESIDENCE SRL cu sediul în municipiul Pitești, strada Nicolae Ceaușescu nr.5, camera 1, județul Argeș;

ELABORATOR

B.I.A. cu sediul în strada arh.

AMPLASAMENT

Terenul identificat cu nr. cadastral 98055 are categoria de folosință „curți – construcții și arabil” potrivit extrasului de carte funciară pentru informare nr. 58739/18.07.2025 și a extrasului de plan cadastral pe ortofotoplan nr. 39713/17.06.2024 emise de O.C.P.I. Argeș, pentru care au fost emise Certificatul de urbanism nr. 400/19.05.2025 (valabilitate 12 luni) și Avizul de oportunitate nr. 13/11.08.2025.

Terenul care a generat elaborarea PUZ este situat în cartierul Găvana II, cu acces din strada Gârlei și este delimitat:

- la Nord - Iist de proprietate privată;
- la Sud - Est de strada Gârlei;
- la Nord – Vest de pârâul Gârlei;
- la Sud - Vest de drum acces privat.

Potrivit metodologiei, procesul informării și consultării publicului s-a desfășurat conform documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 45376 / 09.09.2025, prin parcurgerea următoarelor etape:

Etapa I - Etapa pregătitoare elaborării P.U.Z. și R.L.U. aferent acestuia, a fost stabilită pentru perioada **10.09.2025 – 26.09.2025** și s-a desfășurat astfel:

- urmarea cererii nr. 44640/04.09.2025 privind demararea procedurii de informare și consultare a publicului elaborarea Planului Urbanistic Zonal și R.L.U. aferent acestuia, în vederea realizării investiției: „Construire imobil locuințe colective P+2E, sistemizare verticală și refacere împrejurimi teren” pe terenul

situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Gârlei nr.42A, s-a dispus începerea primei etape - implicarea publicului în etapa pregătitoare – *anunțarea intenției de elaborare a P.U.Z. și a R.L.U. aferent acestuia*, care s-a desfășurat folosind următoarele metode și detalii tehnice:

1. Publicarea anunțului de intenție nr. 45385 / 09.09.2025 pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Pitești - www.primariapitesti.ro- secțiunea < **Urbanism / Consultare și informare publică / PUZ/ PUZ strada Gârlei nr. 42A** > însoțit de documentul de planificare, memoriul de prezentare, regulamentul local de urbanism (R.L.U.), planșa „Reglementări Urbanistice – Zonificare” 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.Z. și a R.L.U. aferent acestuia;
2. Afișarea la sediul Primăriei Municipiului Pitești în spațiul special amenajat, a anunțului de intenție însoțit de planșa „Reglementări urbanistice – Zonificare”, conform procesului – verbal de afișare nr. 45552 / 10.09.2025;
3. Publicarea anunțurilor în presa locală „Curierul Zilei” din 29.09.2024 cu privire la propunerile din PUZ și RLU aferent acestuia;
4. Realizarea unui nr. de 4 (patru) fotografii din unghiuri diferite, prin care se face dovada amplasării panoului de afișare a anunțului la terenul care a generat P.U.Z., depuse cu nr. de înregistrare 49225/30.09.2025 și anexate la dosarul de informare și consultare a publicului.

Pe parcursul derulării acestei etape s-a oferit posibilitatea cetățenilor afectați sau interesați de această propunere să formuleze în scris observații, sugestii și opinii cu valoare de recomandare, prin transmiterea acestora prin e-mail la adresa primaria@primariapitesti.ro, prin poștă la adresa din bulevardul Republicii nr.71, sau depuse direct la registratura Primăriei Municipiului Pitești.

În termenul stabilit pentru derularea etapei I privind implicarea publicului în etapa pregătitoare – *anunțarea intenției de elaborare a P.U.Z. și a R.L.U. aferent acestuia*, **nu s-au primit obiecții privind intenția investițională.**

Etapă II - a de elaborare a propunerilor din P.U.Z. și R.L.U. aferent acestuia stabilită în intervalul: **11.12.2025 – 08.01.2026**, s-a desfășurat folosind următoarele detalii tehnice și metode:

1. Întocmirea și publicarea anunțului nr. 61634 / 08.12.2025 privind implicarea publicului în etapa II - elaborarea propunerilor preliminare pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal și RLU aferent acestuia privind investiția: „Construire imobil locuințe colective P+2E, sistematizare verticală și refacere împrejmuire teren” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Gârlei nr.42A, pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Pitești - www.primariapitesti.ro- secțiunea < **Urbanism / Consultare și informare publică / PUZ/ PUZ strada Gârlei nr.42A** > însoțit de documentele aferente propunerii P.U.Z. memoriul de prezentare, regulamentul local de urbanism, planșa „Reglementări urbanistice – Zonificare”, 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.Z.;
2. Afișarea în data de 10.12.2025 la sediul Primăriei Municipiului Pitești, în spațiul special amenajat, a anunțului privind demararea etapei a II-a de elaborare a propunerilor preliminare P.U.Z. și R.L.U. aferent acestuia și a planșei de „Reglementări urbanistice - Zonificare”, conform procesului – verbal de afișare nr. 62287/10.12.2025;
3. Notificarea prin adresa nr. 61636 / 08.12.2025 a vecinilor adiacenți lotului reglementat ale căror proprietăți pot fi afectate de propunerile P.U.Z. Au fost identificați un nr. de 2 vecini adiacenți.
4. Publicarea anunțurilor în presa locală „Curierul Zilei” din 11.12.2025 și din 15.12.2025 cu privire la propunerile din PUZ și RLU aferent acestuia;
5. Realizarea unui nr. de 2 (două) fotografii din unghiuri diferite, prin care se face dovada amplasării panoului de afișare a anunțului la terenul care a generat P.U.Z., transmise cu adresa nr. 64375/19.12.2025 și anexate la dosarul de informare și consultare a publicului.

Obiecțiile, observațiile, propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare ale cetățenilor interesați cu privire la propunerea elaborată, au putut fi exprimate în scris în intervalul **11.12.2025 – 08.01.2026**, prin transmiterea acestora prin e-mail la adresa primaria@primariapitesti.ro, prin poștă la adresa din bulevardul Republicii nr.71, sau prin înregistrarea directă la sediul Primăriei Municipiului Pitești.

De asemenea, li s-a oferit ocazia celor posibil afectați sau interesați de această investiție de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectantul și de a-și exprima rezerve, de a formula observații sau de a sesiza probleme pertinente legate de propunerile din P.U.Z.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la sediul instituției Direcția Arhitect șef, Compartimentul Dezvoltare Urbană, în zilele programului cu publicul: marți în intervalul 8,00 – 12,00 și joi în intervalul 14,00 - 18,00.

Pe parcursul elaborării propunerilor P.U.Z. cetățenii au fost în permanență informați pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Pitești.

În perioada stabilită pentru derularea etapei a II-a de consultare a propunerilor preliminare privind elaborarea P.U.Z. și RLU aferent acestuia, **nu s-au primit obiecții**, observații, obiecții, recomandări.

Etapa III – a de elaborare a propunerii finale P.U.Z. și R.L.U. aferent acestuia în vederea supunerii autorităților competente spre avizare și aprobare:

Redactarea anunțului nr. 1317 / 14.01.2026 referitor la elaborarea propunerii finale a P.U.Z. și R.L.U. aferent acestuia în vederea realizării investiției: „Construire imobil locuințe colective P+2E, sistematizare verticală și refacere împrejmuire teren” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Gârlei nr.42A și publicarea acestuia pe site-ul Primăriei Municipiului Pitești.

Întrucât au fost parcurse toate etapele procedurii de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. și R.L.U. aferent acestuia, considerăm oportună încheierea procesului de informare și consultare a publicului prin redactarea raportului informării și consultării publicului.

Rezultatul informării și consultării 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/ PUZ / PUZ strada Gârlei nr.42A >

Prezentul raport a fost întocmit în scopul fundamentării deciziei consiliului local cu privire la aprobarea sau respingerea documentației de urbanism.

Raportul se va prezenta Consiliului Local al Municipiului Pitești spre însușire sau respingere.

În baza raportului informării și consultării publicului, consiliul local poate solicita modificarea și/sau completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

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

ARHITECT ȘEF
Andrada Toader – Pasti - Dinu

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

Red: insd. ing. Florentina Tițu
2 ex.



Ca urmare a cererii formulate SC SEND 92 DREAM RESIDENCE SRL cu sediul în municipiul Pitești, strada Nicolae Cernescu nr.5, camera 1, județul Argeș, înregistrată sub nr. 3806/28.01.2026 însoțită de proiectul nr. 10/2025 – 2026 faza P.U.Z. elaborat de B.I.A.

pentru investiția „Construire imobil locuințe colective P+2E, sistematizare verticală și refacere împrejmuire teren” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Gârlei nr. 42A, teren în suprafață totală de 1006,00 mp, pentru care au fost emise CU nr. 400/19.05.2025 și AO nr.13/11.08.2025;

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. 1 din 18.02.2026

pentru **PLANUL URBANISTIC ZONAL** și **R.L.U. aferent**, elaborate pentru reglementarea urbanistică a zonei, stabilirea regimului de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea clădirilor față de aliniament, distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor și de conformare a construcțiilor,

generat de imobilul înscris în cartea funciară numărul 98055, cu nr. cadastral 98055, în suprafață măsurată de 1006,00 mp situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Gârlei nr.42A, județul Argeș, pentru care au fost emise CU nr. 400/19.05.2025 și AO nr.13/11.08.2025.

Inițiator: SC SEND 92 DREAM RESIDENCE SRL cu sediul în municipiul Pitești, strada Nicolae Cernescu nr.5, camera 1, județul Argeș;

Elaborator: B.I.A.

cu drept de semnătură RUR;

Amplasament

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Pitești, teren cu categoria de folosință curți – construcții și arabil, situat în vecinătatea unui curs de apă – pâraul Gârlei, parțial în limita de inundabilitate a acestuia. Terenul beneficiază de acces direct din strada Gârlei.

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

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010 terenul este amplasat în UTR 22 – LM 22(a+b) – subzonă locuințe existente cu posibilitate de îndesire, cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare (instituții și servicii nepoluante, spații verzi amenajate, accesuri pietonale și carosabile, rețele tehnico – edilitare).

Funcțiunea dominantă în zonă: locuirea.

POT maxim = 35 %; CUT maxim = 0,7 Acd/mp teren.

Regim de înălțime: minim P+M, maxim P+2E.

Prevederi propuse prin Planul Urbanistic Zonal și R.L.U. aferent acestuia:

Se propune reglementarea urbanistică a terenului în suprafață de 1006,00 mp pentru construirea unei clădiri cu locuințe colective – 9 unități locative cu regim mic de înălțime P+2E.

Indicatori urbanistici maximi propusi:

- POT maxim propus = 23,50 %; CUT maxim propus = 0,7 Acd/mp teren;

- Regim de înălțime: P+2E; H maxim cornișă = 10,50 m.

Edificabilul propus va respecta următoarele distanțe minime față de limitele de proprietate:

- N – E: minim 3,80 m față de proprietate particular (minim 3,60 de la nivelul balconului);
- S – E: 9,65 m față de limita către strada Gârlei; 8,12 m față de limita balconului și 14,20 m față de axul străzii;
- N – V: 22,90 m față de limita către pâraul Gârlei;

- S – V: 2,00 m față de limita către drumul de acces privat (minim 0,64 m la nivelul elementelor decorative – pergola, ancadrame arhitecturale).
- Alinierea construcțiilor noi va fi la 9,65 față de limita către strada Gârlei.

• **Se interzice închiderea balcoanelor către latura de S – V și transformarea elementelor decorative / pergolelor în spații închise.**

Circulații și accesuri

Accesul auto se realizează din strada Gârlei pe o alee carosabilă ce va avea o lățime de 6,70 m la intrarea pe proprietate, iar în partea cea mai îngustă a proprietății va avea minim 3,50 m, lărgindu-se în partea din spate a proprietății. La intrarea pe proprietate dinspre strada Gârlei accesul auto va fi prevăzut cu barieră, iar în interiorul proprietății la 28,00 m față de stradă se va monta un semafor.

Accesul pietonal se va face printr-o alee de 2,00 m lățime, situată pe latura sud vestică.

Parcaje:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, necesare pentru funcțiunea propusă.

În fundalul proprietății se vor amenaja 10 locuri de parcare.

Echipare tehnico – edilitară:

Pe strada Gârlei există rețele de alimentare cu apă, canalizare menajeră, deversare ape pluviale, alimentare cu energie electrică de joasă tensiune, alimentare cu gaze naturale și rețea de telefonie și instalațiile speciale (cablu și internet în rețea de fibră optică).

Pentru realizarea investiției vor fi prevăzute bransamente noi și create surse pentru încălzire.

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

Spații verzi:

Se vor crea spații verzi (amenajate cu gazon sau plante decorative) ce vor reprezenta minim 20,00% din suprafața parcelei. Se va crea un loc de joacă pentru copii în suprafața de 20,10 mp în zona spațiului verde amplasat către stradă.

Potrivit procesului-verbal numărul 7731/18.02.2026 încheiat în urma ședinței din data de 11.02.2026 a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (C.T.A.T.U.) a Municipiului Pitești, documentația de urbanism de tip P.U.Z., elaborată în vederea realizării investiției: „Construire imobil locuințe colective P+2E, sistematizare verticală și refacere împrejurimi teren” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Gârlei nr. 42A, a fost avizată **favorabil**.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. și R.L.U. își asumă în întregime răspunderea pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentele depuse care fac obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, precum și a consecințelor nerespectării condițiilor impuse în avizele de specialitate obținute, conținute în documentația anexă 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.Z., cu obligativitatea respectării întocmai a acestuia precum și cu respectarea tuturor avizelor și studiilor solicitate.

Avizul Arhitectului Șef nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobarea documentației de urbanism.

ARHITECT ȘEF
arh. Andrada Toader – Pasti - Dinu

red./insp. ing. F. Titu
2ex./

Proiectant

Birou Individual Arhitectura Assenza Gabriela Eugenia
Str. Sf. Vineri, Bl. VG1, Sc B, Ap.15, Pitesti ,judet Arges

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea obiectivului de investitii:

Plan Urbanistic Zonal pentru reglementare urbanistica in construirii
“Imobil locuinte colective P+2E sistematizare verticala si refacere imprejmuire”

Amplasamentul obiectivului si adresa :

Strada Strada Garlei nr.42A
Municipiul Pitesti, Judet Arges

Faza de proiectare: P.U.Z.**Proiectant Urbanism**

Arh.

Beneficiarul lucrarilor :

SC Send 92 Dream Residence SRL
Municipiul Pitesti, Arges

Data: iunie 2025- ianuarie 2026

INTOCMIT

arh.

Proiectant

Birou Individual Arhitectura Assenza Gabriela Eugenia
Str. Sf. Vineri, Bl. VG1, Sc B, Ap. 15, Pitesti, judet Arges

CUPRINS

1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul lucrarii
 - 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
 - 2.1. Evolutia zonei
 - 2.2. Incadrare in localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulatia
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echipare edilitara
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale PUG
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulatiei
 - 3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant territorial, indici urbanistici
 - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7. Protectia mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Proiectant

Birou Individual Arhitectura Assenza Gabriela Eugenia
Str. Sf. Vineri, Bl. VG1, Sc B, Ap.15, Pitesti, judet Arges

MEMORIU PREZENTARE

1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii:

– **Plan Urbanistic Zonal** – pentru reglementare urbanistica

“Imobil locuinte colective P+2E sistematizare verticala si refacere imprejmuire”

Amplasament si adresa:

Strada Garlei nr.42A

Municipiul Pitesti, Judet Arges

Beneficiar

SC Send 92 Dream Residence SRL

Municipiul Pitesti, judet Arges

Proiectant urbanism:

Birou Individual de Arhitectura Gabriela Eugenia Assenza, Pitesti

1. PREZENTARE INVESTITIE/OPERATIUNI PROPUSE

Documentatia PUZ se elaboreaza pentru a reglementa suprafata de 1006,00mp. teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat pe strada Garlei, zona Gavana in vederea constituirii unui imobil de locuinte cu regim mediu de inaltime respectiv P+2E. (9 apartamente)

In acest scop s-a emis de catre Primaria Pitesti Certificatul de Urbanism nr.400 din data de 19-05-2025 prin care se solicita intocmirea unui PUZ pentru zona respectiva.

Se propune reglementarea suprafetei de 1006,00mp. teren curti constructii situat in intravilanul Municipiului Pitesti, UTR22.

Prin documentatie se va stabili **destinatia corespunzatoare a terenului proprietate privata**, care se va face conform Lg. 350/2001 reactualizata prin care se mentioneaza ca “Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de

alinament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise."

1.2. Descriere amplasament, încadrare P.U.G.

Amplasat în intravilanul municipiului Pitești în UTR22, cu acces din strada Garlei, terenul este liber de construcții. Zona strazii Garlei a fost intens construită prin îndesirea locuințelor existente, sau demolarea celor vechi și refacere cu o altă tipologie de locuit în sensul creșterii regimului de înălțime.

Terenul în suprafață totală de 1006,00 mp. aparține societății SC Send 92 Dream Residence SRL conform Contract de Vanzare Cumparare autentificat sub nr. 1114 din data de 07-07-2023. (cf cu nr. cadastral 98055).

Conform PUG Municipiul Pitești aprobat prin HCL nr. 119/1999 terenul este situat în UTR22 zona **ZLM, LM22(a+b)**- zona locuințe și funcțiuni complementare.

ZL-locuințe de tip urban existente în clădiri cu regim înălțime de la parter la P+2E

Funcțiuni complementare-instituii publice, servicii, spații verzi, accese pietonale și carosabile, parcaje, garaje.

În cadrul subzonelor P.O.T.=35% și C.U.T.=0,70

Vecinătățile amplasamentului sunt;

- N-E - proprietar
- S-E - strada Garlei
- N-V – paraul Garlei
- S-V – drum acces

Folosința actuală-teren curți construcții și teren agricol.

Accesele carosabile și pietonale la teren din strada Garlei.

Terenul nu prezintă disfuncționalități legate de zonare sau rețele tehnico edilitare.

Pe latura nord vestică amplasamentul se învecinează cu paraul Garlei, realizându-se un studiu de inundabilitate în vederea organizării judicioase a incintei.

1.3 SURSE DOCUMENTARE Documentații de urbanism și amenajarea teritoriului superioare Planului urbanistic zonal

- Planul urbanistic general și Regulamentul local de urbanism al municipiului Pitești.

Studii de fundamentare care au stat la baza Planului Urbanistic Zonal

- Ridicare topografică în sistem STEREO 70 ;

- Studiu geotehnic

- Studiu inundabilitate

- -Avis Apa Canal
- -Avis Distrigaz
- -Avis energie termică
- -Avis CEZ Distribuție
- -Avis mediu
- -Avis telefonie

- -Avis RCS-RDS
- -Avis Politia rutiera-birou Circulatie
- -Avis Comisia de sistematizare a circulatiei rutiere Pitesti
- -Avis ADP -amenajare acces

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona din care face parte terenul supus studiului este situata la limita cu cartier Gavana I si a avut o intensa dezvoltare in ultimii ani- adiacent avand cladiri preponderent rezidentiale.Terenul este liber de constructii.

2.2.INCADRARE IN LOCALITATE

Prin Planul Urbanistic General al municipiului Pitesti (aprobat prin HCL nr.52/1999) ,terenul este amplasat in UTR22- ZLM, LM22(a+b)- zona locuinte si functiuni complementare.

ZL-locuinte de tip urban existente in cladiri cu regim inaltime de la parter la P+2E
Functiuni complementare-institutii publice,servicii,spatii verzi,accese pietonale si carosabile,parcaje,garaje.

In cadrul subzonelor P.O.T.=35% si C.U.T.=0,70

Accesele carosabile si pietonale la teren din strada Garlei sistematizata vertical, amplasata pe latura sud a proprietatii.

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat din punct de vedere geomorfologic apartine zonei de terasa de pe partea dreapta a raului Arges. Litografia terenului este relativ uniforma. Terenul este construibil fara amenajari,fara fenomene de genul alunecari de teren, eroziuni,surpari de mal,terenuri mlastinoase... Categoria geotehnica 2 cu "risc geotehnic moderat".Apa subterana nu a fost interceptata pana la adancimea investigata.

Terenul de fundare va fi argila nisipoasa prafoasa si pietris si bolovanis.Adancimea de inghet intre-0.90-1.00m.Adancimea minima de fundare-2.00m.,presiunea conventionala 220/300kPa.Se vor lua masuri privind organizarea executiei lucrarilor de fundatii pe pamant cu umflaturi si contractii mari conform normativ NP126/2010.

2.4. CIRCULATIA EXISTENTA

Terenul se afla amplasat la strada Garlei ce are gabarit de 10,72m. respectiv carosabil de 6,12m cu trotuar pe ambele laturi ale strazii 1,90, respectiv 0,40m. +spatiu parcare pe latura opusa amplasamentului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat este liber de constructii. Din punct de vedere al regimul juridic al terenurilor, avem de a face cu un teren in proprietate privata in suprafata de 1006,00 mp.

-teren intravilan curti constructii si arabil.

2.6. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

Alimentare cu apa,canalizare

Pe strada Garlei exista retea alimentare cu apa ,retea canalizare menajera si retea evacuare ape pluviale.

Alimentarea cu energie electrica

Pe strada Garlei exista retea alimentare cu energie electrica de joasa tensiune.

Alimentare cu gaze naturale

Pe strada exista retea de alimentare cu gaze naturale.

Telecomunicatii

Pe strada Garlei exista retea de telefonie si instalatiile speciale (cablu,internet,etc) in retea de fibra optica.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiata nu prezinta probleme de alunecari de teren sau eroziune a solului, dar prezinta probleme de inundabilitate datorat paraului Garlei. Existenta in vecinatate pe latura N-V a terenului paraului Garlei. Din concluziile studiului de inundabilitate a reiesit ca exista posibilitatea inundarii terenului la depasirea cotelor Q intre 1% si 5%,fiind necesare lucrari de amenajare hidroedilitara. Acestea se vor finaliza prin realizarea unui zid de sprijin si inaltarea platformei carosabile cu cca.1.50m.

Conform Ordinului MAPPM nr.214 RT/1999 nr.164/199 si a Ghidului de aplicare, investitorul va lua masurile necesare pentru neafectarea factorilor de mediu protectia apei,aerului si solului, reducerea zgomotelor si vibratiilor pe durata executiei lucrarilor, colectarea si controlarea apelor meteorice de pe platforme si a apelor uzate de la grupurile sanitare.

3. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Fiind vorba de o zona ce se modernizeaza si dezvolta, investitia dorita este sustenabila si oportuna pentru municipiu.

Studiile de fundamentare care au stat la baza planului urbanistic zonal, sunt favorabile realizarii investitiei propuse si sunt prezentate in continuare.

Studiul topografic s-a finalizat cu receptia lucrarilor pentru suportul topografic pentru PUZ, conform legislatiei specifice de la momentul intocmirii si avizarii documentatiei la OCPI.

Studiul geotehnic nu a scos in evidenta probleme de inundabilitate sau instabilitate ale terenului studiat-teren cu risc geotehnic 2,moderat si stabilitate buna.

Astfel nu exista restrictii pentru elaborarea documentatiei de urbanism.

Studiul de inundabilitate realizat pentru paraul Garlei considera posibilitatea inundarii terenului la depasirea cotelor Q intre 1% si 5%, fiind necesare lucrari de amenajare hidroedilitara. Acestea se vor finaliza prin realizarea unui zid de sprijin si inaltarea platformei carosabile cu cca. 1.50m.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Conform PUG Municipiul Pitesti aprobat prin HCL nr. 119/1999 terenul este situat in UTR22 zona **ZLM, LM22(a+b)**- zona locuinte si functiuni complementare. **ZL**-locuinte de tip urban existente in cladiri cu regim inaltime de la parter la P+2E Functiuni complementare-institutii publice, servicii, spatii verzi, accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje.

In cadrul subzonelor P.O.T.=35% si C.U.T.=0,70

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu este cazul.

Prin investitia propusa a se realiza nu se afecteaza mediul inconjurator ci se imbunatateste aspectul vizual, utilizandu-se judicios terenul studiat.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Strazile pe care se desfasoara in prezent circulatia sunt:

- **strada Garlei** are gabarit 10,72m. respectiv carosabil de 6,12m cu trotuar pe ambele laturi ale strazii de 1,90, respectiv 0,40m. + spatiu parcare pe latura opusa amplasamentului.

Accesul pe teren se va mentine din strada Garlei. propunandu-se mentinerea tramei stradale existente conform plan anexat. (plan U4, U4c)

Pentru fluidizarea traficului in zona studiata se propun urmatoarele:

- acces carosabil pe latura nord estica a proprietatii compus dintr-o alee carosabila pornind de la 6,70m. la 3,50m. latime si 28,00m. lungime, ce va lega spatiul de parcare (10 autovehicule) amplasat pe fundalul proprietatii cu strada Garlei.
- accesul carosabil va putea fi marcat cu covor antiderapant colorat
- accesul va fi iluminat pe timpul noptii si se vor monta indicatoare rutiere
- catre strada Garlei accesul carosabil va fi prevazut cu bariera si cu semafor amplasat la 28,00m. fata de strada.
- acces pietonal printr-o alee de 1,75m. latime situata pe latura sud vestica.

Conform studiului de inundabilitate este necesara crearea unui zid de sprijin ca lucrare hidroedilitara pe latura nordica si partial est si vest. Se va tine cont de panta naturala a terenului de la sud-est catre nord-vest si la realizarea unui zid de sprijin catre garla si lateralele parcelei. El se va trata intr-un mod decorativ si se va realiza din dale autoblocante in care se vor insera plante agatatoare.

Aceste ziduri vor facilita amenajarea platformei exterioare pentru parcare autoturisme inaltand astfel cota platformei parcare cu minim 1,50m. fata de nivelul garlei si cu -2,00m. sub nivelul strazii Garlei. Imprejmuirea locului de joaca va avea inaltimea maxim de 1.80m. si se va realiza din plasa sarma si stalpi metalici. Trotuarul va avea latime de 0.70m. cu panta catre exteriorul cladirii.

Mentionam ca in zona exista transport public si statii de transport in comun. Fiecare segment de drum si intersectie are propuneri conform normativelor in vigoare,avand ca scop cresterea gradului de siguranta a participantilor la trafic.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Tema solicitata de beneficiar pe acest teren este realizarea unui imobil de locuinte cu regim inaltime P+2 E.(9 apartamente).

Aliniera cladirilor la strada Garlei este discontinua in zona caselor situate pe aceasi parte a strazii.

-8.65m aliniera in zona blocurilor(pe latura opusa 4,14m.)

-intre 2,74 si 6,78m. in zona locuintelor individuale(5,10m. pe latura opusa)

Se propune:

-mentinerea functiunii existente in PUG-respectiv subzonei **Lm**. locuinte cu regim mic de inaltime maxim P+2E cu mentinerea indicatorilor POT si CUT din PUG in vigoare, P.O.T.=23,50% si C.U.T.=0,70

-aliniera constructiei propuse la aliniamentul cladirii situate pe latura sud-vest a terenului pe aceasi parte a strazii.

-se propune realizarea accesului carosabil catre latura nord estica si a celui pietonal de catre latura sud vestica,ambele din strada Garlei.

-se va crea un loc de joaca pentru copii in suprafata de 20,10mp. in zona spatiului verde amplasat catre strada.

-se vor crea spatii verzi(amenajate cu gazon sau plante decorative) ce vor reprezenta minim 20,00% din suprafata parcelei.

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUSE/lot:

Subzona Lm

POT = 23,50%

C.U.T. = 0,70ADC/mp

Regim de inaltime maxim admis:P+2E (H= 10,50 m la cornisa)

Spatii verzi minim 20% pe lot.

-vegetatie tip gazon pana la ocuparea procentului sus amintit

Retragerile propuse fata de limitele parcelei vor fi :

- N-E - minim 3,80m. fata de limita catre proprietar
(minim 3,60m.la nivel balcon)

- S-E – 9,65m. fata de limita catre strada Garlei
- 14,50m. fata de ax strada si 8,12m. fata de limita balcon
- N-V – minim 22,90m. fata de limita catre paraul Garlei
- S-V – 2,00m. fata de limita catre drum acces

Alinierea constructiilor noi se va face la:

- 9,65m. fata de limita catre strada Garlei.

Bilant teritorial

Nr crt	Zonificare Functionala	Suprafata (mp)	Procent %
1.	Unitati rezidentiale Arie desfasurata	236,40 699,00	23,50
2.	Cai de comunicatie Carosabil pietonal,trotuare	478,35 90,05	
3.	Total	568,40	56,50
	Spatii verzi- -spatiu verde tip gazon -loc joaca copii	201,20 181,10 20,10	20,00
4.	TOTAL	1006,00	100,00

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentare cu apa

Se va realiza prin racord la retea alimentare municipala.

Apele menajere ce provin de la grupurile sanitare vor fi evacuate prin conducte in canalizarea municipala. Apele pluviale – de pe acoperisuri si terase si apele din spatiile verzi vor fi deversate si preluate in retea municipala pe strada Garlei.

Canalizare

Se va realiza prin racord la retea canalizare municipala.

Alimentarea cu energie electrica

Pentru asigurarea necesarului de putere instalata se va executa un racord subteran al constructiilor conform solutie furnizor energie. Proiectarea si executia racordului electric catre obiectiv va fi executata de catre firme autorizate de CEZ Distributie S.A.

Alimentare cu gaze naturale

Se va realiza prin racord la retea alimentare stradala.

Alimentarea cu caldura

Incalzirea spatiilor se va face prin intermediul unor radiatoare cu agent termic. Alimentarea cu energie termica a obiectivului se va realiza din surse proprii.

Telecomunicatii

In functie de necesitatea beneficiarului se va asigura racordul la reseaua de telefonie fixa si instalatiile speciale (cablu,internet,etc) in retea de fibra optica.

Gospodaria comunală

Deseurile menajere rezultate vor fi amplasate pe o platforma betonata special amenajata catre strada. Ele vor fi containerizate si redistribuite in vederea reciclarii de catre diversi furnizori de servicii pe baza de contracte. Este interzisa depozitarea in spatii neamenajate corespunzator. Conform HG1076/2004 ,investitorul va lua masurile necesare pentru neafectarea factorilor de mediu pe durata executiei lucrarilor,colectarea si controlarea apelor meteorice de pe platforme si a apelor uzate de la grupurile sanitare.

3.7.PROTECTIA MEDIULUI

Realizarea investitiei va accentua caracterul nepoluant al zonei.

Se va amenaja terenul pentru a evita posibilitatea inundarii lui la depasirea cotelor Q intre 1% si 5%,fiind necesare lucrari de amenajare hidroedilitara. Acestea se vor finaliza prin realizarea unui zid de sprijin pe latura nord si partial est si vest si inaltarea platformei carosabile cu minim 1.50m.

La executarea lucrarilor se vor folosi numai utilaje si mijloace de transport dotate cu motoare care nu produc emisii de Pb. si foarte putin monoxide de carbon. Spatiile verzi rezultate vor fi plantate pt reabilitarea urbana si refacerea peisagistica.Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare ,epurarea si preepurarea apelor uzate ,depozitarea controlata a deseurilor. Folosirea unor utilaje si tehnologii performante duc la protejarea factorilor de mediu.Datorita masurilor constructive prevazute , precum si faptului ca vor exista spatii speciale pentru depozitarea temporara a fiecarui tip de deseu se apreciaza ca posibilitatea de poluare a apei, aerului si solului este nula.

Deseurile menajere rezultate vor fi amplasate pe o platforma betonata special amenajata. Ele vor fi containerizate si redistribuite in vederea reciclarii de catre diversi furnizori de servicii pe baza de contracte. Este interzisa depozitarea in spatii neamenajate corespunzator.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publica vor fi dotarile aferente retelelor utilitare – respectiv bransarea la retelele tehnico edilitare din zona studiata.De asemenea realizarea unei borduri tesite la nivel trotuar in zona acces carosabil pe parcela.

Prin mentinerea pe terenul sus amintit a zonei de locuinte Lm se va contura si mobila un front de cladiri noi catre strada. La nivel de UTR 22 se va reglementa circulatia auto si se vor crea noi spatii pentru locuire.

4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

Terenul studiat se afla in intravilanul Municipiului Pitesti fiind situat in UTR22 zona LM-subzona locuinte existente si propuse si functiuni complementare.

Categoria de folosinta -teren curti constructii.

Se propune reglementarea suprafetei de 1006,00mp cu mentinerea zonificarii din PUG in vigoare **Lm-subzona locuinte cu maxim P+2E.**

In zona studiata se vor urmari aspectele legate de:

-mentinerea functiunii dominante si a regimului de inaltime din zona mentinerea indicatorilor urbanistici P.O.T.=23,50% si C.U.T.=0,70

-crearea de spatii verzi in corelare cu functiunea propusa

-organizarea circulatiei in zona studiata

-bransarea noii constructii la utilitatile din zona

Aceste categorii de interventie sustin modernizarea programului de dezvoltare urbanistica si sociala a zonelor mari de teren neconstruite situate pe strada Garlei.

Intocmit,
Arh.

CUPRINS:

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului cultural si construit
2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime POT, CUT
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto,pietonale), a parcarilor
5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Zone si subzone functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

Lm – SUBZONA LOCUINTE CU REGIM MIC INALTIME

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor. Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor.
- Prezentul regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de regulament al Planului de Urbanism Zonal cu un nivel mai mare de detaliere decat Planul Urbanistic General. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local al Municipiului Pitesti. Prezentul regulament local de urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor.

I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in conformitate cu Ordin nr. 176/N/2000, pentru aprobarea Ghidului privind Metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000, impreuna cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificarile si completarile ulterioare, Sectiunea II- Documentatii de Urbanism, precum si a celorlalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se mentioneaza:

- Constitutia Romaniei;
- Codul civil;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul impreuna cu completarile ulterioare, ordin 233/2016 Normele metodologice de aplicare a Lg.350/2001
- HGR nr.525/1996 modificata privind aprobarea RGU.
- Legea nr. 50/1991 impreuna cu completarile ulterioare, Normele metodologice de aplicare a Lg. 50/1991, nr. 1430/2005
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, cu completarile ulterioare;
- Legea nr. 41/1993, OG 68/94 privind protejarea patrimoniului cultural national
- OG nr. 195/2000 privind protectia mediului aprobata prin Legea 265/2006;
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara cu completarile si modificarile ulterioare

1.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Prescriptiile cuprinse in Regulamentul local de urbanism aferent PUZ (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ- in nord vestul municipiului Pitesti, intre strada Garlei, paraul Garlei si proprietati private.

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile Regulamentului Local de Urbanism este format din: terenul ce face obiectul prezentului PUZ, ce se afla situat in intravilanul localitatii, in limitele teritoriului unitatii administrative ale municipiului Pitesti si cuprinde, terenul ce a generat PUZ impreuna cu terenurile adiacente astfel:

- N-E - proprietar
- S-E - strada Garlei
- N-V – paraul Garlei
- S-V – drum acces

Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe teritoriul sus mentionat.

- domeniul de aplicare : zona studiata prin PUZ conform Aviz de oportunitate 1006,00mp. ce este si zona reglementata prin prezentul regulament.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Zona studiata in prezentul PUZ nu face parte din zona protejata sau istorica a municipiului Pitesti astfel ca interventia in zona nu afecteaza patrimoniul construit sau natural. Zona nu este expusa la riscuri naturale sau antropice (alunecari de teren, nisipuri miscatoare, eroziuni, terenuri mlastinoase), dar exista in vecinatate pe latura N-V a terenului paraul Garlei. Din concluziile studiului de inundabilitate a reiesit ca exista posibilitatea inundarii terenului la depasirea cotelor Q intre 1% si 5%, fiind necesare lucrari de amenajare hidroedilitara. Acestea se vor finaliza prin realizarea unui zid de sprijin si inaltarea platformei carosabile cu cca. 1.50m.

Imobilul propus se va amplasa la distanta de 22,90m. fata de fundalul proprietatii.

Funciunea propusa spre dezvoltare in zona studiata este o continuare naturala a dezvoltarii localitatii- zona cu functiunea de locuinte cu regim mic de inaltime. Pentru constructiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice, avizate de organele specializate in protectia mediului si sanatate publica.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Obiectivul prezentei documentatii PUZ este reglementarea suprafetei de 1006,00mp. in vederea construirii unui imobil de locuit cu 9 apartamente cu regim mic de inaltime P+2E imprejmuirea si racordarea la utilitati.

Cladirea se incadreaza in zona, prin amplasarea ei nu contravine interesului public ci mobileaza si raspunde necesitatilor beneficiarului. siguranta constructiilor se va realiza prin inaltarea platformei carosabile catre latura vestica a proprietatii si amplasarea unui zid de sprijin catre paraul Garlei.

Pentru constructiile amplasate in aceasta zona, volumetria va fi de natura a determina un ansamblu coerent si unitar. Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Pitesti, prin PUG aprobat prin HCL nr.119/1999 terenul este situat in UTR22 zona **ZLM, LM22(a+b)** - zona locuinte si functiuni complementare. În cadrul subzonelor P.O.T.= 35% si C.U.T.= 0,70.

ZL-locuinte de tip urban existente in cladiri cu regim inaltime de la parter la P+2E

Funcțiuni complementare-instituii publice, servicii, spații verzi, accese pietonale și carosabile, parcaje, garaje.

Distanța între cladiri trebuie să permită: întreținerea acestora, salubritatea, accesul echipelor de intervenție.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Terenul ce a generat PUZ se afla amplasat la drum public - strada Garlei ce are gabarit de 10,72m. respectiv carosabil de 6,12m cu trotuar pe ambele laturi ale strazii 1,90, respectiv 0,40m. +spațiu parcare, pe o latura.

Atât circulația pietonală cât și cea carosabilă se vor desfășura fără a perturba circulația existentă în zona, asigurând fluenta traficului.

2.5. Reguli cu privire la echipare edilitara

Echiparea edilitară pentru lotul studiat constringerile legate de disfuncționalitățile echipării tehnico-edilitare sau lipsa acestora precum și asigurarea echipării edilitare se prezintă în planșa de echipare edilitară a PUZ - U4.

Pe strada există rețele de: alimentare cu apă, canalizare, deversare ape pluviale, alimentare cu gaz, iluminat public de 0,4kv.

Pentru realizarea investiției vor fi prevăzute bransamente noi și create surse pentru încălzire.

Deseurile menajere se vor colecta pe platforma amplasată la minim 10 m de ferestrele imobilului, cu acces din strada Garlei. (se poate amplasa platforma subterană colectare)

Se interzic depozitarile întâmplătoare ale gunoierului în zonele verzi plantate, protejate. În caz contrar se vor lua măsuri necesare, faptele în cauză fiind sancționate, conform legilor în vigoare. Activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, să polueze mediul sau să degradeze imaginea civilizată.

2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

În zona studiată parcela generatoare PUZ are o suprafață de 1006,00mp ce o face construibilă pentru activități aferente locuirii.

Pe latura sud-est se va face accesul carosabil din strada Garlei asigurând distanțele de siguranță pentru autospeciale de stingere a incendiilor sau autoutilitare prestări servicii.

Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

3. REGULI DE BAZA PRIVIND AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Pitesti in zona cartierului Gavana I. Planul Urbanistic General în vigoare și regulamentul local de urbanism aferent reglementează zona de teren cu locuințe și funcțiuni complementare.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accesul pe teren se va mentine din strada Garlei. S-a tinut cont de panta naturala a terenului de la sud-est catre nord-vest si de concluziile studiului de inundabilitate, propunandu-se realizarea unui zid de sprijin catre garla. Aceasta va facilita amenajarea platformei exterioare pentru parcare autoturisme, inaltandu-se cota terenului fata de parau. In sectiune, malul drept al paraului Garlei pe care este amplasat terenul studiat, este mult mai inalt decat malul stang.

Accesul pietonal se va face printr-o alee situata la nivelul solului pe latura sud-vestica.

Accesul carosabil se va realiza pe latura nord estica a proprietatii printr-o alee carosabila de 3,50m. latime ce va lega spatiul de parcare (10 autovehicule) amplasat pe fundalul proprietatii cu strada Garlei.

Imprejmuirea locului de joaca va avea inaltimea maxim de 1,80m si se va realiza din plasa sarma si stalpi metalici.

Trotuarul va avea latime de 0.70m. cu panta catre exteriorul cladirii.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPARE EDILITARA

Echiparea edilitara va fi rezolvata, prin bransamente la reseaua publica, sau extinderea utilitatilor. Extinderea retelelor se va face obligatoriu in subteran. Orice investitie privind asigurarea racordarii la retelele de utilitati se va face pe cheltuiala investitorului, conform prevederilor legale in vigoare. Parcelele ce nu au asigurata echiparea edilitara sunt neconstruibile.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Terenul ce face obiectul de studiu al prezentei documentatii are forma rectangulara cu acces din strada Garlei. Suprafata totala a terenului este de 1006,00 mp. permitand realizarea functiunii propuse-locuinte, cai comunicatie, asigurandu-se accesele necesare si dotarile aferente.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Sunt propuse pentru amenajare spatii verzi in suprafata de minim 20%. Spatiile verzi au rol de imbunatarea calitatii aerului si atenuarea zgomotului generat de activitatea din zona. Imprejmuirea se va realiza pe limita de definire a proprietatii.

4. ZONIFICARE FUNCTIONALA

4.1. Generalitati, caracterul zonei

Prin PUG in vigoare pentru terenul aflat in UTR22 este propusa ZLM, LM22(a+b) – zona locuinte si functiuni complementare.

ZL-locuinte de tip urban existente in cladiri cu regim inaltime de la parter la P+2E

Functiuni complementare-institutii publice, servicii, spatii verzi, accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje.

Se reglementeaza si se propune :

-mentinere functiune -subzona Lm locuinte.

a) Tipul de zona functionala

Lm -subzona locuinte propusa

Regim de inaltime maxim admis P+2E: (H= 10,50 m la cornisa, baza atic)

4.2 Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonelor

a) utilizari premise

Este permisa amplasarea de constructii pentru locuinte colective cu regim mic de inaltime si functiuni complementare in corelare cu functiunea propusa

- locuințe cu partiu obisnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale, birouri la nivelul parterului în procent de max. 50% din suprafața parterului.
- servicii pentru consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- echipamente publice specific zonei rezidențiale;
- spații libere pietonale și carosabile;
- rețele tehnico edilitare
- zone verzi amenajate
- parcage la sol

b) utilizări permise cu condiții

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice, de zonarea seismică și de studiul de inundabilitate;
 - parcare autovehiculelor este obligatoriu să se realizeze în incinta parcelei;
- orice intervenții în zonele cu restricții pentru construit, se vor realiza în conformitate cu cerințele specifice impuse de studiile geotehnice/hidrotehnice, cele de zonare seismică și zonele de protecție impuse de detinatorii de rețele.

c) utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze; stații de întreținere auto și spalatorii auto;
- spalatorii chimice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

Condiții de amplasare pe parcela. Amplasarea clădirilor pe aceeași parcela.

Distanțele față de limitele parcelei

Retragerile propuse față de limitele parcelei vor fi :

- N-E - minim 3,80m față de limita către proprietar (minim 3,60m la nivel balcon);
- S-E - 9,65m. față de limita către strada Garlei, 14,50m față de ax strada și 8,12m față de limita balcon;
- N-V - minim 22,90m față de limita către paraul Garlei
- S-V - 2.00m față de limita către drum acces și minim 0,64m la nivel elemente decorative-pergola, ancadramente arhitecturale.

Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Alinierea construcțiilor noi se va face la:

- 9,65m. față de limita către strada Garlei.

4.3.Circulatii, Accese si stationarea autovehiculelor

Accesurile carosabile si pietonale în zona studiată – parcaje, salubritate, pompieri –se vor realiza din strada Garlei propunandu-se un acces de 6,70 m la intrarea pe proprietate dinspre strada Gârlei, latime ce se îngustează până la 3,50 m, urmand apoi deschiderea catre parcare situată pe fundalul proprietatii.

Accesul la teren va fi semaforizat in interiorul parcelei. Se va realiza un spatiu de parcare la sol pentru 10 autoturisme in cadrul lotului.

Accesul pietonal se va face printr-o alee situata la nivelul solului pe latura sud-vestica.

Parcajele necesare functionarii obiectivului propus, vor fi amenajate in interiorul parcelei, fara a ocupa partea carosabila, si vor fi dimensionate si organizate, conform H.G.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism si Normativului PI32 – 93 si HCL nr. 428/2007 aprobata in municipiul Pitesti, pentru realizarea locurilor de parcare.Stationarea autovehiculelor, atat cele ale rezidentilor cat si ale vizitatorilor, se va face numai in interiorul proprietatii, pe locurile special amenajate, conform legislatiei in vigoare.

4.5 Inaltimea maxima a cladirilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depasasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate. Inaltimea maxima va fi P+2E (H= 10,50 m la cornisa-baza atic sau streasina).

4.7 Conditii de echipare edilitara

Viitoarele constructii vor fi racordate la utilitatile edilitare necesare funcționării în condiții optime a funcțiunii propuse.

Utilitatile vor fi asigurate astfel:

Alimentarea cu apa se va realiza din retea municipala.

Apele menajere ce provin de la grupurile sanitare vor fi evacuate prin conducte in canalizarea municipala.Apele pluviale – de pe acoperisuri si terase si apele din spatiile verzi vor fi deversate si preluate in retea municipala pe strada Garlei.

-alimentarea cu **energie electrica** se face din retea existenta in zona.

-alimentarea cu **energie termica** a obiectivului se realizeaza individual prin centrala ce foloseste combustibil gazos sau electric,sau energie alternativa pentru functionare.

4.8. Spatii libere si spatii plantate,imprejmuiri

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon si vor reprezenta minim 20,00% din suprafata parcelei;

Se va acorda atentie reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolati,aranjamente peisajere cu arbuști, partere florale, gazon.

Imprejmuirile nu vor depasi inaltimea de 1,80m. si vor fi de tip opac pe fundalul parcelei si transparent catre strada.Pe laterale se pot executa atat imprejmuiri opace cat si transparente.

4.9 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Indicatori urbanistici maximi propusi pe lot

P.O.T. = 23,50% maxim - exprima limita maxima de suprafata permisa a fi ocupata de constructii.(reprezinta raportul dintre suprafata la sol si suprafata terenului considerat)

C.U.T = 0,70 maxim - coeficientul de ocupare al terenului reprezinta raportul dintre aria desfasurata si suprafata terenului considerat.

Regim de inaltime maxim admis P +2E, inaltimea maxima a constructiilor
(H= 10,50 m la cornisa - baza atic).

DISPOZITII FINALE

In vederea emiterii autorizatiei de construire, autoritatile administratiei publice locale vor urmari articolele cuprinse in prezentul regulament si solicita avizele si acordurile legale ale organelor administratiei publice specializate, centrale si locale, necesar a fi respectate in elaborarea documentatiilor tehnice si prezentate odata cu aceasta. In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor trebuie sa tina seama de Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Mentionam ca distantele maxime de protectie sanitara pentru obiectivele ce produc disconfort din cadrul intravilanului, se iau pe directia vantului dominant conform (rozei vanturilor). Aceste distante pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institutii specializate.

Prezentul regulament este parte integranta din prezenta documentatie si contine regulile de contruire ale functiunii propuse prin documentatie.

Intocmit,

Arh.

Proiectant

Birou Individual Arhitectura Assenza Gabriela Eugenia
Str. Sf. Vineri, Bl. VG1, Sc B, Ap. 15, Pitesti, judet Arges

PLAN DE ACTIUNE

IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:

– Plan Urbanistic Zonal -pentru reglementare urbanistica in construirii
“Imobil locuinte colective P+2E sistematizare verticala si refacere imprejmuire”

Amplasament si adresa:

Strada Strada Garlei nr.42A
Municipiul Pitesti, Judet Arges

Beneficiar

SC Send 92 Dream Residence SRL
Municipiul Pitesti, Arges

Proiectant urbanism:

Birou Individual de Arhitectura Gabriela Eugenia Assenza, Pitesti

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar /proprietar /investitor.

Lucrări necesare a fi realizate din fonduri publice.

Nu vor fi necesare lucrări realizate din fonduri publice.

2. ETAPIZARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

- a. După aprobarea în cadrul Consiliului Local al Primăriei Pitesti a prezentei documentatii PUZ se vor efectua urmatoarele operatiuni gestionate de

beneficiarul PUZ:

b. Demarare proiect de amenajare hidroedilitara catre paraul Garlei

- realizare zid sprijin protectie catre paraul Garlei si lateralele parcelei
- amenajare strat suport parcare catre parau
- dupa terminarea acestor lucrari se va reface ridicarea topo-reambulare, pentru verificarea cotelor terenului de amenajat in raport cu strada Garlei.

Finantarea, proiectarea si executia vor fi facute de catre beneficiarul PUZ.

c. Demararea proiectelor pentru obtinere Autorizatie de Construire

Aceste documentatii vor fi gestionate de beneficiarul PUZ.

Finantarea, proiectarea si executia vor fi facute de catre beneficiarul PUZ.

-Estimat aprilie 2026-iunie 2026

Categorii de lucrari necesare investitiei vor fi:

I Constructii noi

- realizarea constructiei propuse pe structura din cadre beton
 - se va realiza intai infrastructura apoi structura din stalpi, grinzi armate beton, acoperis tip terasa, tamplarie exterioara metalica sau lemn.
 - imobilul va avea regim inaltime P+2E
- Inchiderile interioare si exterioare din zidarie de caramida. Realizare instalatii interioare, finisaje interioare.
- realizare finisaje exterioare, montare parapeti balcoane, elemente decorative fatada.
 - amenajari exterioare-imprejmuiri, alei pietonale si carosabile, spatii verzi
 - amenajare loc joaca, spatiu parcare, montare bariera pentru acces carosabil
 - datorita pantei terenului sistematizat vertical se va crea un sistem preluare ape pluviale in cadrul incintei

II Racorduri la drumurile publice pentru asigurarea acceselor carosabile

-accesul pe parcela se va face direct din strada Garlei.

Carosabilul in incinta va avea 6,70m latime la strada Garlei, urmand a se ingusta la 3,50m. latime pe o adancime de 28,00m.

-realizare bordura tesita la nivel trotuar pentru acces carosabil pe parcela

Se propune:

- realizare semnalizare verticala si orizontala a acceselor carosabile si pietonale, pentru asigurarea sigurantei publice.
- catre strada Garlei accesul carosabil in sens unic (intrare sau iesire) va fi prevazut cu bariera si cu semafor amplasat la 28,00m. fata de strada.

- accesul carosabil intern va fi iluminat, se vor monta limitatoare de viteza si covor antiderapant colorat.
- realizare platforma betonata parcare incinta pentru un numar de 10 autovehicule. Se pot amenaja in incinta spatii de parcare pentru autoturisme electrice.
- se interzice deversarea apelor pluviale in drumul public sau pe proprietatile invecinate.

III Amenajarea spatiilor verzi si plantate, iluminat incinta

- spatii verzi tip gazon, amenajari florale sau arbusti decorativi,
- amenajare si dotare spatiu joaca
- realizarea iluminat exterior al incintei si a acceselor carosabile si pietonale
- iluminatul exterior nu va prezenta fascicule luminoase orientate in sus.

IV Racorduri la retele tehnico edilitare

- se vor crea bransamente noi la retelele utilitare din zona.

d. Obtinere Autorizatie Construire

- estimat iunie 2026

Incepere lucrari "Imobil locuinte colective P+2E sistematizare verticala si refacere imprejmuire " conform Autorizatie de Construire.

- estimat iulie 2026

e. Incheiere lucrari conform Autorizatie Construire

- estimat iulie 2028

f. Receptie lucrari realizate conform Autorizatie Construire

- Intabulare in cartea funciara
- estimat noiembrie 2028

Intocmit,
Arh.

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
- LIMITA LOTURI
- ALINIERE PROPUZA

FUNCȚIUNI, ZONE

- ZONA LOCUINTE CU REGIM ÎNALȚIME
- ZONA LOCUINTE CU REGIM MEDIU ÎNALȚIME
- EDIFICABIL PROPUS

CAI DE COMUNICATIE

- STRAZI EXISTENTE
- TROTUARE EXISTENTE
- ZONA APE
- ZONA ÎNUNDABILĂ

RETELE

- LINIE ELECTRICĂ 0,4kV
- ZONA PROTECTIE
- 1,00m, Tâla de rețea LEA 0,4kV
- REȚEA ALIMENTARE APA
- REȚEA CANALIZARE
- REȚEA CANALIZARE PLUVIALĂ
- REȚEA GAZ NATURAL

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

P.O.T. maxim 23,50%

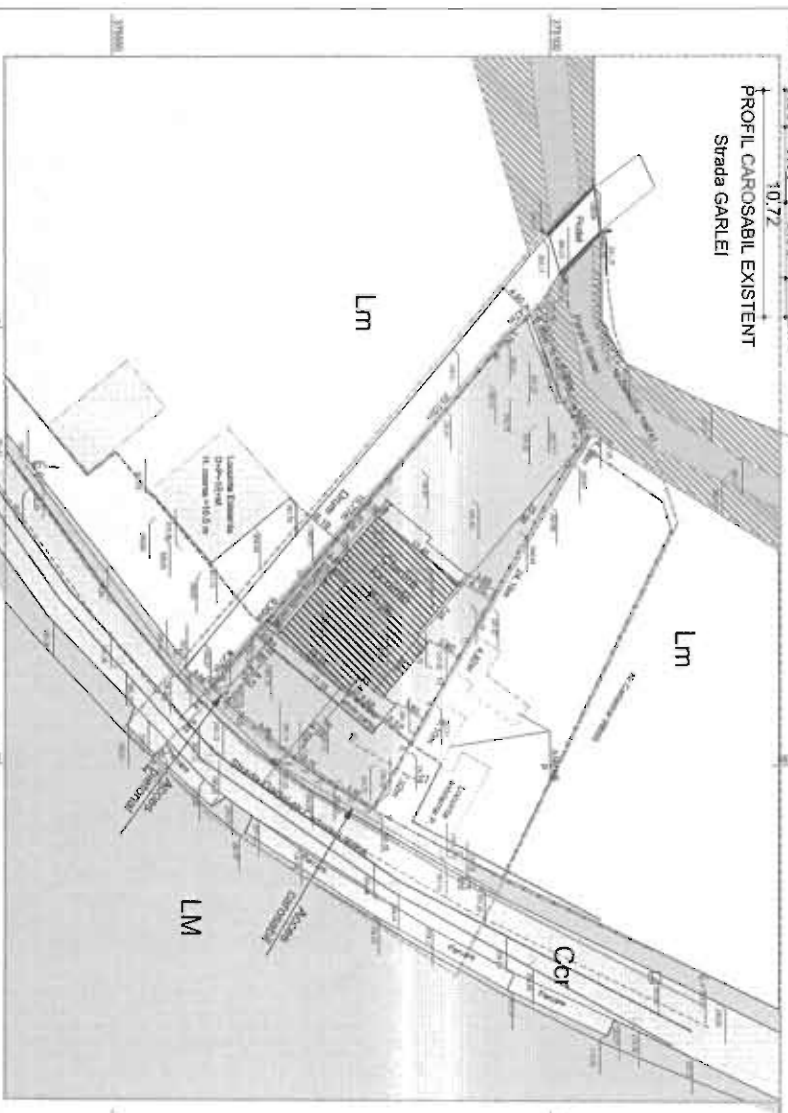
C.U.T. maxim 0,70

Regim maxim înălțime=P+2E

Înălțime la cornișă 10,50m.

ZONE FUNCȚIONALE

Lm Locuințe cu regim mic înălțime



PROFIL CAROSABIL PROPUȘ 1-1

PROFIL CAROSABIL EXISTENT
Strada GARLEI

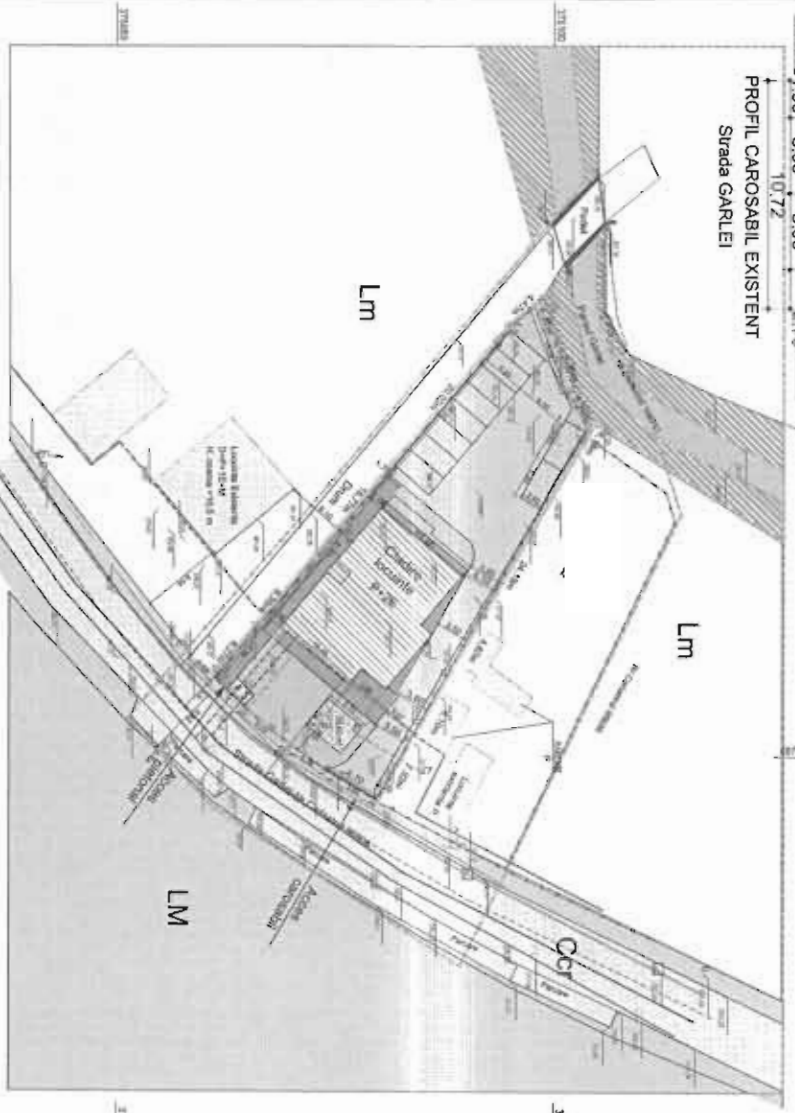
BILANT TERITORIAL			
NR. CRT.	ZONA FUNCȚIONALĂ	SAFĂȘURATĂ (m ²)	PROCENT (%)
1	UNITĂȚI LOCUINTE	23% 40	23,50%
2	CAI DE COMUNICATIE	56% 100	56,50%
3	SPĂȚII VERZI	20% 20	20,00%
4	TOTAL	100% 100	100,00%

Spații parcare
la nivel sol-10 spații



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
GABRIELA EUGENIA ASSENZA
STRADA SF. VASILE BLOC VGI SC.B AP.15
PITEȘTI, JUDEȚ ARGEȘ
TELEFON 0726/734008

BENEFICIAR: SC. Săd 92 Dream Residence SRL	PR. NR. 10
strada Garlei nr. 42A	
Municipal Pitești, Județ Argeș	
DENUMIRE PROIECT: PUZ pentru	
reglementare urbanistică "Imobil locuințe	
colective P+2E, sistematizare verticală și	
refacere împrejurimi	
SCARA 1:500	FAZA P.U.Z.
DATA 01/2026	
DENUMIRE PLANȘA:	
REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE	Planșa U 3



SUGERARE MOBILARE

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
- LIMITA LOTURI
- ALINIERE PROPUȘA

FUNCȚIUNI, ZONE

- ZONA LOCUINTE CU REGIM MIC ÎNALȚIME
- ZONA LOCUINTE CU REGIM MEDIU ÎNALȚIME
- EDIFICABIL, PROPUȘ

CAI DE COMUNICATIE

- STRAZI EXISTENTE
- TROTUARE EXISTENTE
- ZONA APE
- ZONA ÎNUNDABILĂ

- ACCES CAROSABIL PROPUȘ
- TROTUAR PIETONAL PROPUȘ
- SPATII VERZI PROPUȘE
- PLATFORMA GIUNCI PROPUȘA

RETELE

- LINE ELECTRICĂ 0,4kV
- ZONA PROTECTIE
- 1,00m, distanță de protecție LEA 0,4kV
- RETEA ALIMENTARE APA
- RETEA CANALIZARE
- RETEA CANALIZARE PLUVIALĂ
- RETEA GAZ NATURAL
- RACORD PROPUȘ ENERGIE ELECTRICĂ
- RACORD PROPUȘ ALIMENTARE APA
- RACORD PROPUȘ CANALIZARE
- RACORD PROPUȘ GAZ NATURAL

Spații parcare
la nivel sub-10 spații

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
P.O.T. maxim 23.50%
C.U.T. maxim 0.70
Regim maxim înălțime=P+2E
înălțime la cornișă 10.50m.
ZONE FUNCȚIONALE
LM Locuințe cu regim mic înălțime



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA		BENEFICIAR: SC Șend 92 Dream Residence SRL	
GABRIELA EUGENIA ASSENZA		Strada Garlei nr. 42A	
PITEȘTI JUDEȚ ARGEȘ		Municipiul Pitești, Județ Argeș	
TELEFON 0726734008		PR. Nr. 10	
PROIECTAT		DENUMIRE PROIECT: PUZ pentru	
DESEINAT		reglementare urbanistică "Imobil locuințe	
		colective P+2E, sistematizare verticală și	
		refacere împrejurimi	
		SCARA 1:500	
		DATA 01/2026	
		DENUMIRE PLANȘĂ:	
		SUGERARE MOBILARE	
		PL. U6	