

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE UNITATE DE CAZARE S+P+E1+E2r



»

Beneficiar: FORUM PROIECT INVEST S.R.L.

Adresa: JUDEȚUL ARGEȘ, MUNICIPIUL PITESTI, STR. CAPORAL PATRU, NR. 2H, N.C. 106611

MARTIE 2025

BORDEROU

PIESE SCRISE

- STUDIU DE OPORTUNITATE - MEMORIU

PIESE DESENATE

- PLAN ÎNCADRARE ÎN ORTOFOTOPLAN
- PLAN DE ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚII APROBATE P.U.G MUNICIPIUL PITEȘTI - APROBAT H.C.L. 113/1999 SAU ÎN CURS DE APROBARE P.U.G. MUNICIPIUL PITEȘTI – ÎN LUCRU
- PLAN DE ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚII APROBATE P.U.Z. B-DUL REPUBLICII – STR. FRAȚII GOLEȘTI APROBAT H.C.L. 171/1999
- PLAN ANALIZA EXISTENT – FUNCȚIUNI EXISTENTE ÎN TEREN EXISTENTĂ
- PLAN SITUAȚIE PROPUȘĂ - REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- PLAN ILUSTRARE ORIENTATIVĂ

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

Urbansim:



S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.

Șef proiect:

Urb. PRIE IOANA RUXANDRA



Întocmit:

Urb. ZAMFIR ANDRA FILOTEIA

Urb. PRIE IOANA RUXANDRA

Urb. GALETEANU MIHAI

Urb. SUCIU IOAN-AUGUSTIN

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului: ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE UNITATE DE CAZARE
S+P+E1+E2r

Localitatea în care se JUD. ARGEȘ, MUNICIPIUL PITEȘTI, STR. CAPORAL PĂTRU, Nr. 2H,
NC. 106611

Faza de proiectare: STUDIU DE OPORTUNITATE

Denumirea proiectantului: S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.

Denumirea beneficiarului: FORUM PROIECT INVEST S.R.L.

- STUDIU DE OPORTUNITATE -

MEMORIU

1. Introducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării: **STUDIU DE OPORTUNITATE – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE UNITATE DE CAZARE S+P+E1+E2r**

Amplasament: **jud. Argeș, Municipiul Pitești, str. Caporal Pătru, nr. 2H, nc. 106611**

Elaborator studiu de oportunitate: **S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.**

Beneficiar: **FORUM PROIECT INVEST S.R.L.**

Data: **Martie 2025**

1.2 Obiectul lucrării

Prin documentația de urbanism P.U.Z. pentru terenul localizat în partea de sud a Municipiului Pitești, identificat cu n.c. 116611, în suprafață de 728,00 mp conform acte de proprietate si extras de carte funciară, se urmărește crearea tuturor premiselor pentru realizarea unui imobil cu unități de cazare, cu un regim de înălțime S+P+E1+E2r.

Documentația are scopul de a oferi administrațiilor locale Regulamentul Urbanistic Local ca instrument de lucru pentru reglementarea și edificarea zonei respective în strânsă interelaționare cu prevederile de dezvoltare ale localității și are ca obiective:

- definirea clară, cu efect reparatoriu a potențialului funcțional al zonei;

- utilizarea funcțională eficientă a zonei în vederea ridicării ei calitative;
- organizarea circulației în cadrul ansamblului și integrarea acesteia în sistemul de circulații al localității;
- includerea elementelor urbanistice-arhitecturale propuse, în ansamblul măsurilor generale prevăzute în Planul Urbanistic General;
- crearea unei baze coerente din punct de vedere formal, la nivelul standardelor solicitate prin temă;
- implementarea construcțiilor propuse într-un cadru propice, care prin funcțiuni coerente să deservească funcțiunea principală a zonei, respectiv, locuirea.

1.3 Surse de documentare

- Planul Urbanistic General al Municipiului Pitești aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și H.C.L. 90/2010;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Pitești în lucru – disponibil online pe site-ul primăriei Pitești
- Plan Urbanistic Zonal B-dul Republicii – Str. Frații Golești aprobat H.C.L. 171/1999
- Reglementari Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planurilor Urbanistice Zonale, indicativ „GM – 010 – 2000”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N16/16.08.2000;
- Legea 50/1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996, republicată în 2002, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Certificat de urbanism nr. 1091 din 25.11.2024;
- Date de temă;
- Extras de carte funciara nr. 106611;
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Normativul P118/1999 pentru siguranța la foc.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Încadrarea în localitate

Terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal este liber de orice sarcină juridică și se află situat în partea de sud a Municipiul Pitești, în cartierul Craiova.

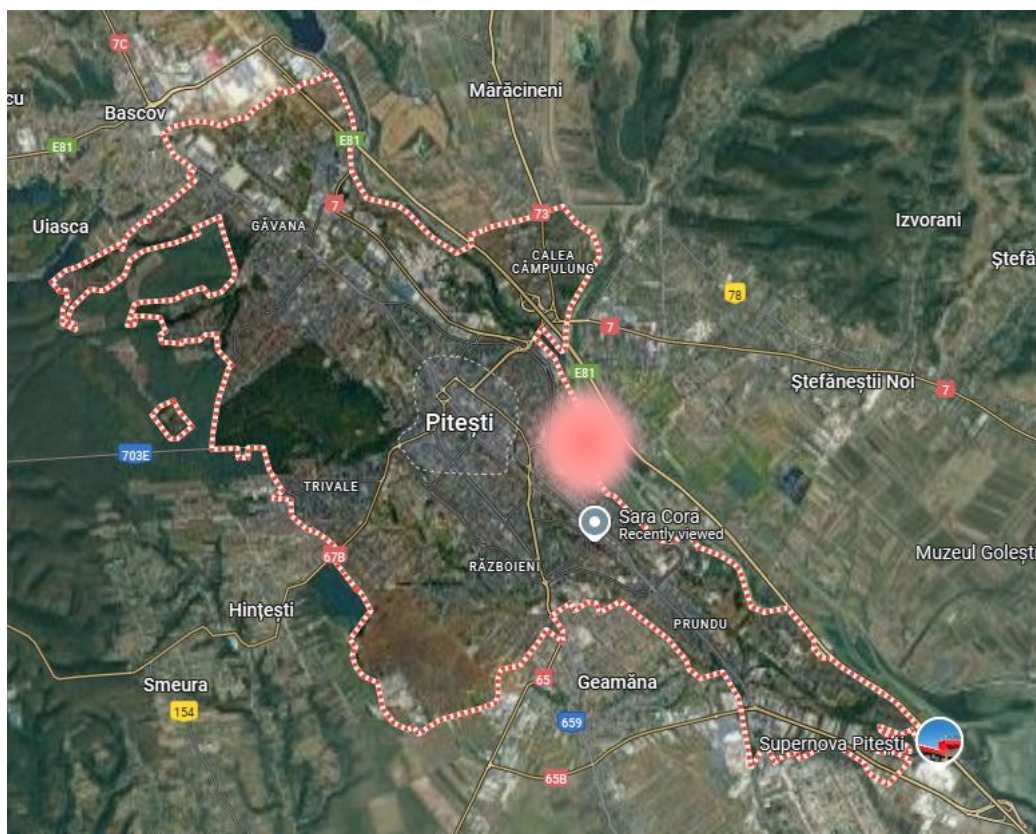


Fig 1. – Localizare la nivelul orașului, sursa: Google Maps

Acesta are o suprafață de 728,00 mp conform acte și face parte din intravilanul orașului.

Accesul pe parcelă se realizează direct din strada Caporal Pătru, stradă de categoria a III-a și acces secundar din Intrarea General Augustin Gorjan, stradă de categoria a IV-a.

Terenul se învecinează:

Vecinătățile proprietății sunt:

NORD-EST: str. Caporal Patru - Domeniul public mun. Pitesti

SUD-EST: str. Caporal Patru, Intr. General Augustin Gorjan - Domeniul public mun. Pitesti ,

SARA CORA S.R.L., Cirstea Maria – proprietăți private a persoanelor fizice și juridice

SUD-VEST: **Nuremberg Herman** – proprietate privată a persoanelor fizice

NORD-VEST: Nuremberg Herman, Petrescu Nicoleta-Cosmina si Petrescu Robin-Gabriel, VI-FI

INDUSTRY S.R.L. – proprietăți private a persoanelor fizice și juridice



Terenul studiat se află poziționat în partea de sud a orașului, într-o zonă cu declivitate a reliefului, într-o enclava cu funcțiuni preponderente de tip locuințe individuale și servicii (servicii, comerț, sănătate, învățământ, etc) cu locuințe colective, dezvoltate la b-dul principal, ceea ce permite dezvoltarea viitoare a unui imobil cu unități de cazare.

Acesta are acces auto principal din strada Caporal Pătru și acces secundar din Intrarea General Augustin Gorjan și are avantajul din punct de vedere al poziției în teren ceea ce permite dezvoltarea unui imobil cu unități de cazare.

2.3. Căi de comunicație

În partea de nord-est terenul are deschidere directă către str. Ștefan Ciobanu, stradă de categoria a – III – a, cu un profil variabil, cuprins între 8,65 m și 6,65 m, fără trotuare, iar în partea de sud-est deschidere secundară către intrarea General Augustin Gorjan, stradă de categoria a-IV-a, cu profil variabil, fără trotuare.

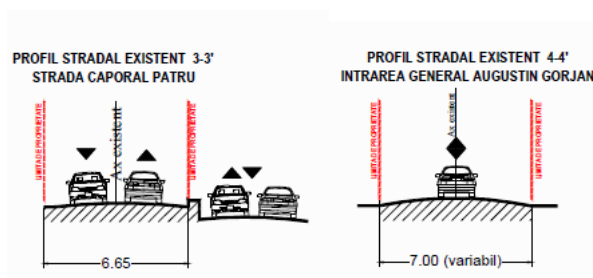


Fig. 3 – Profil stradal existent str. Caporal Pătru și Intrarea General Augustin Gorjan
sursa: Loridan Softing SRL - documentație Studiu de Oportunitate

3. PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNII PROPUSE

Pentru realizarea investiției, a fost întocmită o ridicare topografică, prin care s-au determinat corect caracteristicile amplasamentului: lungimile laturilor parcelei, poziționarea acesteia în raport cu loturile vecine și față de căile de circulație, diferențele de declivitate, etc.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la baza ridicarea topografică realizată în sistem STEREO 70.

3.1. Prevederi ale Planului Urbanistic General al Municipiului Pitești

Conform Certificatului de urbanism, terenul este încadrat parțial în **P.U.G. Municipiul Pitești** aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 terenul este încadrat în **UTR 7 - LM7 (a+b) - subzona locuințe cu regim mic de înălțime și posibilitate de îndesire și funcțiuni complementare (comerț, alimentație publică, servicii, rețele tehnico-edilitare).**

FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- locuire

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- min. P+M, max, P+2E

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T. max = 35%

Coeficienți maximi de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T. max = 0,7

De asemenea, terenul este parțial încadrat și în Planul Urbanistic Zonal B-dul Republicii – str. Frații Golești aprobat prin H.C.L. nr. 171/1999.

FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- locuire

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- min. P+1, max, P+2E

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T. max = 35%

Coeficienți maximi de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T. max = 4

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Pitești aflat în lucru și disponibil pentru consultare pe site-ul primăriei Municipiului Pitești, terenul este de asemenea încadrat în 2 zone funcționale respectiv:

M2 – subzona mixtă cu regim de construire continuu sau discontinuu, cu regim de înălțime mediu, cu coeficienți urbanistici POT = 60%, CUT = 3,5 cu Rh max = P+4E cât și în L2 – subzona locuințe individuale sau colective mici și funcțiuni complementare, cu coeficienți urbanistici POT=50%, CUT = 1,5/1,8, cu Rh max = P+2/P+2+M/3r.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se prevad spatii verzi (min. 25% din suprafata terenului) si se urmareste integrarea propunerii în dezvoltarea zonei.

Pentru pastrarea integritatii peisajului si a cadrului natural se vor lua masuri de protectie, plantand vegetatie de protectie si pastrand caracterul zonei.

3.4. Modernizarea circulației

Din punct de vedere al circulațiilor nu se propune modernizarea străzilor perimetrare.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Reglementarea urbanistică a terenului constă în stabilirea zonei funcționale, a edificabilului în limita căruia imobilul cu unități de cazare să se înscrie, regimul maxim de înălțime al acestuia, împreună cu precizarea coeficienților urbanistici maximali (POT, CUT).

Totodată, se recomandă o soluție optimă de mobilare urbanistică a terenului, astfel încât viitoarea investiție să răspundă cerințelor referitor la asigurarea numărului de locuri de parcare și procent de spațiu verde, în conformitate cu legislația în vigoare.

Se propune încadrarea terenului în subzona funcțională - **IS - SUBZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII**

- Edificabilul propus va avea următoarele retrageri:
 - Față de limita nord: retragerea va fi de minim 4,00 m pentru S+P+Etaj 1 și 7,60 m la nivelul etajului 2 (etaj retras);
 - Față de limitele laterale: față de latura de vest, retragere cuprinsă între min de 2,00 m și min. 4,00 m, iar față de limita de est retragere cuprinsă între min. de 3,00 m și min. 5,00 m;
 - Față de limita posterioară: retragere va fi de minim 2,00 m la nivelul etajului 1 și de 5,60 m la nivelul etajului 2 (etaj retras) .

- Bilant teritorial – Indicatori urbanistici

- P.O.T. maxim = 35.00%;
- C.U.T. maxim = 1.2;
- $RH_{max} / H_{max} = S+P+E1+E2r / 16.00 \text{ m}$ (de la C.T.A.);

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL PROPUȘ						
	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT - conf. PUG		EXISTENT - conf. PUZ		PROPUȘ	
		Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
1	SUPRAFATA TEREN CONF. MASURATORI	728	100	728	100	728	100
2	Suprafata construibila (edificabil)	-	-			255	35
3	Suprafata desfasurata	-	-			873.60	-
4	P.O.T.	35		35		35	
5	C.U.T.	0,7		4		1.2	
6	Suprafata circulatii carosabile si pietonale	-	-	-	-	291.20	40
7	Suprafata spatii verzi	-	-	-	-	182.00	25
8	Regim de inaltime	P+2E		P+2E		S+P+E1+E2r	

- În ceea ce privește accesul, parcajele auto și spațiile verzi amenajate:

- Accesul carosabil și accesul pietonal se vor realiza direct din str. Caporal Pătru cât și din Intrarea General Augustin Gorjan;
- Locurile de parcare / garare se propun a fi rezolvate în cadrul incintei – aprox. 10 locuri amenajate în interiorul parcelei respectand H.C.L. Mun. Pitești nr. 428 din 29.11.2007;
- Avand in vedere natura si configuratia terenului, se impun lucrari de sistematizare verticala pentru realizarea platformei cladirii și a platformelor drumurilor, in vederea asigurarii pantelor necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice la rigolele stradale;Terenul va fi sistematizat astfel încât panta sa nu fie mai mare de 5% la urcare;
- Se vor prevedea spații verzi amenajate în procent de minim 25% din suprafața terenului;

- Date tehnice ale investitiei:

Pe teren se propune spre construire o unitate de cazare cu destinația de hostel, având regimul de înălțime S+P+E1+E2r. Construcția propusă va avea o infrastructură din beton armat și o suprastructură din zidărie portantă din blocuri ceramice, cu planșee, stâlpi, grinzi și centuri realizate din beton armat. Pereții exteriori vor fi realizați din zidărie de cărămidă în grosime de 25 cm, finisată

la exterior cu tencuieli decorative aplicate pe termosistem din vată minerală bazaltică în grosime de 15 cm. Acoperirea propusă va fi de tip terasă circulabilă termohidroizolată.

Din punct de vedere funcțional se dorește obținerea unor spații necesare funcționării unei unități de cazare de tip hostel. Accesul principal în imobil se va realiza pe latura de sud-est, conform planului de situație anexat prezentei documentații.

Orientativ, se propune dezvoltarea următoarelor spații:

- La subsol (cota -3.20) se regăsesc următoarele spații:
 - Lounge, hol, spălătorie, uscătorie, grupuri sanitare separate pe sexe și adăpost de protecție civilă.
- La parter (cota ±0.00) se regăsesc următoarele spații:
 - Recepție, oficiu, hol cu casa scării și lift, un apartament alcătuit din dormitor și salon, o garsonieră adaptată pentru persoane cu dizabilități.
- La etajul 1 (cota +3.50) se regăsesc următoarele spații:
 - Hol cu casa scării și lift, trei apartamente alcătuite din dormitor și salon, din care două au acces la balcon.
- La etajul 2 (cota +7.50) se regăsesc următoarele spații:
 - Hol cu casa scării și lift, un apartament alcătuit din două dormitoare și salon cu chichinetă, cu acces la o terasă.

Circulația pe verticală în interiorul clădirii se va realiza prin intermediul unei scări din beton armat, cu rampe drepte la 180°, cu podest intermediar. Accesul către terasa circulabilă va fi realizată prin intermediul unei scări metalice balansate, cu rampe drepte la 180°, fără podest intermediar. Scara va fi prevăzută cu mână curentă și balustradă cu înălțime minimă de 90 cm. De asemenea, circulația pe verticală este asigurată prin intermediul unui lift de persoane ce asigură legătura între subsol și zona de terasă circulabilă.

Pereții de compartimentare sunt realizați din zidărie de 25 cm grosime, respectiv 11.5 cm. Pardoselile în casa scării, recepție, oficiu, saloanele cu chichinetele spațiilor de cazare, spălătorie, uscătorie, adăpostul de protecție civilă, băile spațiilor de cazare și grupurile sanitare vor fi finisate cu gresie antiderapantă. În dormitoarele spațiilor de cazare pardoseala va fi finisată cu parchet LVT. Terasale și balcoanele vor fi finisate cu plăci ceramice rezistente la intemperii și antiderapante. Băile și grupurile sanitare vor fi placate cu faianță până la înălțimea de +2.10 m.

Tâmplăria exterioară va fi confecționată din PVC și pereți cortină din aluminiu cu geam termoizolant de tip Low-e, culoare gri antracit, iar tâmplăria interioară din lemn MDF. Suprafețele vitrate vor fi prevăzute cu garnituri de etanșare.

La exterior, se va finisa cu vopsea decorativă de exterior rezistentă la intemperii de culoare alb și gri închis, plăci HPL din lemn tratat pentru exterior, precum și placări decorative din panouri compozite.

Categoria de importanță a obiectivului

- Categoria de importanță: D (redușă) conform HG 766/1997;
- Clasa de importanță: IV conform P 100-1/2013;
- Gradul de rezistență la foc: II conform P 118/1999;
- Riscul de incendiu: mic conform P 118/1999.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Din punct de vedere al echipării tehnico-edilitare, clădirea vor fi racordată la rețelele publice de apă și canalizare, energie electrica sau gaze naturale.

Pentru funcționarea optimă, se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- **Alimentarea cu apă potabilă** se va realiza prin extinderea rețelei de apă existente;
- **Evacuarea apelor uzate menajere** se va realiza prin extinderea rețelei de canalizare existente;
- **Alimentarea cu energie electrică** se va face prin record la rețeaua existentă.
- **Alimentarea cu agent termic** sistemul de încălzire a imobilului se va realiza prin intermediul unor pompe de căldură de tip aer-apă. Încălzirea spațiilor se va face prin pardoseală.
- **Evacuarea apelor meteorice de pe terasă** – se vor colecta prin intermediul unor burlane metalice inoxidabile Ø110 mm, zincate sau vopsite în câmp electrostatic, mascate la interior în ghene verticale din gips-carton. Apele vor fi conduse către un sistem de canalizare pluvială amplasat îngropat.

3.7. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorul privat și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Toate costurile generate de investiția propusă, inclusiv cele cu obiectivele de utilitate publică (extinderi, redimensionări de rețele – dacă este cazul, branșări) vor fi suportate exclusiv de beneficiar.

4. CONCLUZII

Pentru zona reglementată se prevăd accese carosabile, parcaje, spații verzi ce deserveșc imobilul cu unități de cazare, dimensionate și configurate conform destinației și funcțiunii specifice, conform legislației în vigoare.

S-a urmărit integrarea optimă în sit a propunerii de zonificare funcțională.

Propunerile de sistematizare a teritoriului s-au făcut ținând cont de:

- particularitățile terenului;
- posibilitățile de asigurare a utilităților în zonă;
- integrarea în prevederile de dezvoltare generală a teritoriului.

Aspectul exterior al clădirii va lua în considerare propunerile prevăzute prin R.L.U. aferent P.U.G. - Municipiul Pitești.

Soluția aleasă a avut în vedere prevederile normativelor în vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea față de punctele cardinale, care să permită o bună însorire a fatadelor clădirii.

Intocmit,
Urb. PRIE IOANA RUXANDRA
Urb. ZAMFIR ANDRA-FILOTEIA
Urb. GALETEANU MIHAI
Urb. SUCIU IOAN-AUGUSTIN

