

ORDINEA DE ZI a ședinței C.T.A.T.U. din 18.06.2025, ora 14⁰⁰

1. PUD – bulevardul Frații Golești nr. 16, initiator VSC IMOB ARGES S.R.L., cererea nr. 29184 / 11.06.2025 aprobare PUD pentru „Construire clădire cu funcțiune complexă: locuire, servicii și spații administrative, împrejmuire și amenajare teren” pe terenul în suprafață de suprafață de 3629 mp identificat cu numărul cadastral 99950, pentru care a fost emis C.U. nr. 1021/ 04.11.2024 (valabilitate 12 luni).

Potrivit Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 142 din 2007, Planului Urbanistic de Detaliu aprobat prin H.C.L. nr. 174 din 27.04.2017 și H.C.L. nr. 202 din 25.05.2017 terenul studiat este situat în subzonă mixtă cu instituții, servicii și echipamente publice (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere) activități productive mici nepoluante și locuințe.

Regulile de construire stabilite prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 142 din 2007 pentru zona de studiu sunt:

- Funcțiune $\square$ dominanță $\square$ zonei: locuire $\square$

- Indicatorii urbanistici pentru construcții cu funcțiunea de locuire sunt:

P.O.T. = m $\square$ x. 45% și C.U.T. = m $\square$ x. 4,0 Acd/mp teren;

- Pentru construcții de locuințe și cu spații cu alte funcțiuni, indicatorii urbanistici admiși sunt:

P.O.T. m $\square$ x. 70% și C.U.T. = m $\square$ x. 4,0 Acd/mp teren;

Clădirile se dispun cu retragere de la aliniament astfel:

- Aliniament: min 10,00 m de l $\square$ bordură c $\square$ ro $\square$ bil pentru construcții cu H m $\square$ x.=30,00 m l $\square$ cornișă;

- Aliniament: min 19,50 m de l $\square$ bordură c $\square$ ro $\square$ bil pentru construcții cu H m $\square$ x.=45,00 m l $\square$ cornișă;

Regulile de construire stabilite prin PUD aprobat prin H.C.L. nr. 174 din 27.04.2017 și H.C.L. nr. 202 din 25.05.2017 sunt:

- Funcțiunea și regimul de înălțime: clădire cu locuințe colective D+P+7E cu spații comerciale și clădire cu locuințe colective D+P+10E;

- POT m $\square$ x = 33%; CUT m $\square$ x = 3,5 Acd/mp teren.

Terenul în suprafață de 3629 mp a rezultat din dezmembrarea imobilului identificat cu nr. cad. 90236 ce a fost reglementat prin PUD aprobat cu HCL nr. 174/2017 și HCL nr. 202/2017, în baza căruia a fost emisă AC nr. 931/06.12.2017, ulterior alipit la imobilul identificat cu nr. cad. 81756.

PROPUNERI:

Prin tema de proiect se propune edificarea unei clădiri cu locuințe colective (113 apartamente), spații comerciale la subsol și spații administrative la Parter, amenajarea accesurilor carosabile și pietonale și realizarea împrejurii.

Investiția este prevăzută a se concretiza în două corpuri de clădire cu rost între ele, cu un regim de înălțime de 2S+P+11E (retragere succesive) cu următoarea distribuție:

- parcaje și adăpost ALA la Subsol 2;
- spațiu comercial și parcaje la Subsol 1;
- spații administrative (financiar - bancare, servicii etc.) la Parter;
- locuire colectivă la etajele superioare (E1-E11).

Indicatorii urbanistici: POT maxim = 70%, CUT maxim = 4,00 Acd/mp teren.

Necesar locuri de parcare = 145 locuri de parcare, cu acces din bulevardul Frații Golești, calculate astfel:

- Pentru spațiile comerciale (400 mp) = 8 locuri +10 % = 9 locuri;
- Pentru spațiile administrative (450 mp) = 9 locuri +20 % = 11 locuri;
- Pentru apartamente: 113 locuri de parcare + 10 % = 125 locuri.

Necesar spații verzi: 725,80 mp (20% din suprafața totală a terenului);

Platforma pentru colectare deșeuri menajere va fi amplasată la subsolul 1 al clădirii, în zona parcării.

Construcția propusă va fi retrasă față de limite și/sau construcțiile existente astfel:

- La NORD -EST: minim 10,00 m față de limita carosabilului Bulevardului Frații Golești.
- La SUD - E $\square$ T: min. 5,73 f $\square$ ță de limit $\square$ de propriet $\square$ te*;
- La SUD - VE $\square$ T: min. 18,14 f $\square$ ță de limit $\square$ de propriet $\square$ te*;
- La NORD - VE $\square$ T: min. 7,45 f $\square$ ță de limit $\square$ de propriet $\square$ te*;

*Pentru nivelurile construcției, amplasate sub nivelul pământului se va realiza o retragere de minim 60 cm față de limita de proprietate.

2. PUZ - strada Andrei Marinescu nr. 21 – inițiatori, cererea nr. 12924/13.03.2025, modificat prin adresa 20238/24.04.2025 și prin adresa nr. 29758 / 13.06.2025 pentru lotizarea terenului în suprafața totală de

51736,00 mp și stabilirea reglementărilor urbanistice în vederea construirii de locuințe cu regim mic de înălțime și dotări aferente, servicii de agrement, căi de comunicație, pentru care a fost emis C.U. nr. 873/26.09.2024 (valabilitate 24 luni).

Potrivit P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010, terenurile studiate sunt situate în UTR 5 - subzone gospodărie comunală și construcții industriale propuse, subzone unități producție, depozite, unități de prestări servicii și funcțiuni complementare. Terenurile sunt situate parțial în zona de protecție CN CFR.

POT maxim = 50 %; CUT maxim = 1,5 Acd/mp teren;

Prin P.U.Z. și R.L.U. aferent acestuia se propune schimbarea funcțiunii zonei din „ID” - Construcții industriale și gospodărie comunală în „Lm” – zonă de locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare. Zona este constituită din locuințe cu regim mic de înălțime, echipamente publice și mici activități de producție (servicii tehnice, profesionale, comerț).

PROPUNERI:

Se propune lotizarea și reglementarea suprafeței de 51736,00mp - terenuri agricole situate în intravilanul municipiului Pitești, în zona Bănăni-Prundu.

Terenul are o suprafață totală de 51736,00 mp și se compune din 25 loturi.

Străzile pe care se desfășoară în prezent circulația sunt:

- strada Bănăni gabarit de 9,00m. respectiv 2x3,00m cu trotuar pe ambele laturi.
- strada Andrei Marinescu Prundu gabarit 8.80m cu carosabil de 5.00m rigola parțial deschisă și spațiu verde neamenajat, accesul realizându-se parțial pe podețe.

Proprietarul a dezmembrat din suprafața de 51736,00mp 3 loturi ce au categoria de folosință drum (10.00m lățime) și a solicitat lotizarea terenului în vederea construirii de locuințe cu regim mic de înălțime.

Pentru fluidizarea traficului în zona studiată se propun următoarele:

- crearea a 5 străzi, din care 4 cu lățimea de 10,00 m și una cu lățime de 8,50 m.

Accesurile carosabile propuse vor deservei fiecare lot (în cadrul căruia se vor amenaja 2 locuri de parcare).

Racordul între străzile propuse în incintă și străzile existente se va executa conform normelor specifice cu compoziția și rezistența impusă de normativele în vigoare.

De asemenea între zona servicii și zona locuințe s-a propus plantație protecție de 4.00 m lățime (în cadrul lotului nr. 60) și s-au creat 5 străzi din care 4 cu lățimea de 10,00m și una cu lățime de 8,50m.

Terenul se propune a fi divizat în 63 de loturi și crearea următoarelor zone:

- 59 loturi pentru locuințe din care : 51 loturi individuale (nr.1 - 47, 49,50,51 și 52)
 - 1 lot semicolective (nr.48)
 - 7 loturi înșiruite (nr.53-59)
- 2 loturi pentru servicii de cartier (comert, prestari servicii, birouri, gradinita, creșă) loturile 60 și 61.
- 2 loturi pentru spațiu verde,parc agrement cu acces liber către zona protecție CFR - lot nr.62 și 63.
- 5 loturi pentru străzi, din care 3 cu gabarit de 10,00 m și una de 8,50m.

Se vor crea următoarele zone funcționale:

Lm - 51 loturi individuale (nr.1-47, nr. 49,50,51 și 52) cu suprafețe cuprinse între 351,00 mp și 679,00 mp.

- 1 lot locuințe semicolective (nr.48) S = 1748,00 mp.
- 7 loturi locuințe înșiruite (nr.53-59) cu suprafața între 410,65mp și 566,90mp și 10.50 m lățime lot.

IS - 2 loturi pentru servicii de cartier (comert, prestari servicii, birouri, reprezentanță firmă, grădiniță, creșă) cu suprafața de 2900,00 mp respectiv 2342,55 mp.

V - 2 loturi pentru spațiu verde, parc agrement cu acces comun S = 1663,40mp și S=2810,00mp.

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUȘI:

Subzona Lm

POT = 35%; C.U.T. = 0,90 ADC/mp

Regim de înălțime maxim admis: P+1E+M (H = 9,00 m la cornișă)

Subzona IS

POT = 45%; C.U.T. = 1,20 ADC/mp

Regim de înălțime maxim admis: P+2E (H = 10,00 m la cornișă)

Subzona V

POT = 10%; C.U.T. = 0,10 ADC/mp

Regim de înălțime maxim admis: P+1E (H = 7,00 m la cornișă)

Edificabilul propus va păstra următoarele distanțe față de proprietățile învecinate:

Subzona Lm

Pentru loturile de la 1 la 38 edificabilul propus se va amplasa la :

- 5.00 m fata de fundalul proprietății
- 5.00 m fata de strada internă propusă
- între 2.50 m și 3.50 m față de lateralele proprietății

Pentru loturile de la 39 la 47,50,51,52 edificabilul propus se va amplasa la :

- 5.00 m fata de fundalul proprietății
- 5.00 m fata de strada internă propusă
- între 3.00 m și 3.60 m fata de lateralele proprietății

Pentru lotul 49 edificabilul propus se va amplasa la :

- 5.00 m fata de fundalul proprietății
- 5.00 m fata de strada interna propusa
- între 3.50 m si 9.95 m fata de lateralele proprietății

Pentru lotul nr. 48 edificabilul propus se va amplasa la :

- 10.00 m fata de fundalul proprietatii
- 11.40 m fata de strada interna propusa
- între 3.00m si 4.00m față de lateralele proprietatii

Pentru loturile de la 53 la 56 edificabilul propus se va amplasa la :

- 5.00 m fata de fundalul proprietății
- 5.00 m pentru lot 53 și 11,40 m pentru lot 56 fata de strada interna propusa
- între 3.00 m si 3.30 m fata de lateralele proprietății în zona în care nu se cuplează la calcan

Pentru loturile de la 57 la 59 edificabilul propus se va amplasa la :

- 5.00 m fata de fundalul proprietatii
- între 11,60 m si 13,30 m fata de drum intern (40,00m fata de ax CFR)
- între 3.00 m si 3.30 m fata de lateralele proprietatii în zona în care nu se cuplează la calcan

Pentru loturile nr. 54, 55 edificabilul propus se va amplasa la:

- 5.00 m fata de fundalul proprietatii
- 5.00 m pentru lot 54 și 11.40 m pentru lot 55 față de strada interna propusa
- 0.00 m față de lateralele parcelei

Pentru lotul nr. 58 edificabilul propus se va amplasa la:

- 12.00 m fata de fundalul proprietatii
- 11.60 m fata de strada interna propusa - 40.00m din ax CFR
- 0.00 m fata de lateralele parcelei

Subzona L1m

Pentru lotul 48 edificabilul propus se va amplasa la :

- 10.00 m fata de fundalul proprietatii
- 11.40 m fata de strada interna propusa
- între 3.00 m si 4.00 m față de lateralele proprietății

Subzona IS

Pentru lotul 60 edificabilul propus se va amplasa la :

- între 9,00 m și 21.60 m fata de fundalul proprietatii
- 10,53 m fata de drum intern (40,00m fata de ax CFR)
- 9,00 m fata de laterala proprietatii (spre zona locuinte)
- 7,00 m fata de strada interna propusa

Pentru lotul 61 edificabilul propus se va amplasa la :

- 5,00 m fata de fundalul proprietatii
- 7,00 m fata de strada interna
- 5,00 m fata de lateralele proprietatii (spre zona locuinte)
- 6,50 m fata de lateralele proprietatii (spre zona parc)

Subzona V

Pentru lotul 62 edificabilul propus se va amplasa la :

- 2.50 m fata de fundalul proprietatii
- 5,00 m fata de drum intern
- 20,00 m fata de laterala proprietatii(fata de ax CFR)
- 2,50 m fata de laterala (lot 61)

Pentru lotul 63 edificabilul propus se va amplasa la :

- 20,00 m fata de fundalul proprietatii (fata de ax CFR)
- 4,00 m fata de drum intern
- 2,50 m fata de laterala

Alinierea constructiilor noi se va face la:

- 5,00 m fata de limita către strada internă sau retras. Retragerea constructiilor fata de alinierea stradala se poate face cu conditia pastrarii distantei de 5,00 m fata de fundalul parcelei, numai daca se respecta coerenta si caracterul frontului stradal.

-7.00 m fata de strada interna sau retras pentru loturile 60 si 61.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor normativelor în vigoare. Suprafetele parcajelor se determina în functie de destinatia si de capacitatea constructiei-necesar pentru functiunea propusă:

- câte 2 locuri p[ar]c[are] pentru fiecare lot de locuință individuală cu cupl[ă];

- pentru loturile 60 și 61 (funcțiunea IS) se vor amenaja spatii de parcare conform HCL 428/2007 privind asigurarea locurilor de parcare pe raza administrative teritorială a municipiului Pitești.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și vor reprezenta minim 20% pe lot.

3. P.U.D. – str. Nicolae Iorga nr. 21 – inițiator TWENTY ONE BUSINESS S.R.L. – cererea nr. 4509/30.01.2025, modificat prin adresa nr. 25610/02.06.2025 în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective” pe terenul în suprafață de 605 mp, cu nr. cad. 106558, pentru care a fost emis C.U. nr. 822 din 05.09.2024 (cu valabilitate de 24 de luni);

Accesul la teren se realizează din str. Nicolae Iorga și din str. profesor Nicolae Brânzeu (lot de colt).

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

Destinația stabilită conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 223/2002: teren situat în zonă de locuințe cu regim maxim de înălțime S+P+2E, posibil cu spații comerciale la parter, H max. = 15 m. Prevederi aprobate anterior (reguli de construire conform P.U.Z. – R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr. 223/2002):

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

PROPUNERI:

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

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

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

Soluția urbanistică propune amplasarea imobilului, astfel:

- retragerea minimă față de aliniamentul cu str. profesor Nicolae Brânzeu – latura de nord-est – 5,35 m;
- retragerea minimă față de aliniamentul cu str. Nicolae Iorga – latura de nord-vest – 8,60 m;
- retragere minimă față de limita de sud-est – proprietate privată – 3,00 m;
- retragere minimă față de limita de sud-vest – proprietate privată – 2,60 m.

Se va asigura un procent minim de spații verzi de 24,00 % din suprafața parcelei.

Se vor amenaja 7 locuri de parcare.

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

4. P.U.D. – bd. Frații Golești nr. 112 – inițiator SC RO GROUP INTERNATIONAL SRL, în calitate de proprietar și SC RO GROUP LOGISTIC PARK SRL, în calitate de superficial – înaintat prin adresa nr. 68456/13.12.2024 în vederea realizării investiției „Construcție cu funcțiuni mixte și împrejmuire” pe terenul în suprafață de 595 mp, cu nr. cad. 99601, pentru care a fost emis C.U. nr. 305 / 09.04.2024 (valabilitate de 24 de luni);

Accesul pietonilor și autovehiculelor se face din bulevardul Frații Golești.

Destinația stabilită conform P.U.Z. – R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr. 171 /1999, este teren situat în subzonă cu propuneri de instituții, servicii publice și locuințe cu spații comerciale.

Prevederi aprobate anterior (reguli de construire conform P.U.Z. – R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr. 171 /1999):

- Utilizări admise: servicii-birouri, hoteluri, prestări servicii; comerț en detail, alimentație publică; învățământ, cultură și culte; locuire și activități complementare; staționarea, gararea și alimentarea cu combustibil a autovehiculelor în construcții și spații colective special amenajate; sedii de companii și firme; servicii financiar - bancare și de asigurări; biblioteci, edituri, centre media, expoziții, galerii de artă, parcaje multietajate;
- Utilizări interzise: activități industriale și alte activități care generează noxe; depozitări de materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; activități de depozitare și comercializare en gros; stații de betoane; autobaze și stații întreținere auto;
- Aliniament: aliniament front I min. 8 m de la carosabil;
- Regim de înălțime în zonă: minim P+3E și maxim P+8E;
- Înălțimea maximă la cornișă în raport cu terenul amenajat nu poate depăși cu mai mult de două niveluri înălțimea construcțiilor alăturate (va fi luată în calcul înălțimea construcției cea mai înaltă din cele situate alipit parcelei), fără a depăși înălțimea la cornișă stabilită prin zonificări în planul de reglementări; înălțimea clădirilor la cornișe nu va fi mai mare decât distanța până la alinierea spre stradă admisă pentru clădirile situate pe frontul opus al aceleiași străzi; se admite depășirea cu max. 2 niveluri retrase față de planul fațadei în interiorul unui cerc cu raza de 4 m și tangenta la 45 grade de acesta; atunci când noua construcție depășește ca înălțime construcția alăturată propusă a fi menținută este obligatoriu ca volumul care se înalță să fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fațadă conform Codului Civil;
- P.O.T. maxim = 75 % și C.U.T. maxim = 4 pentru construcții cu funcțiuni mixte;
- P.O.T. maxim = 35 % și C.U.T. maxim = 1,5 pentru locuințe.

PROPUNERI:

Construcția propusă va avea o funcțiune mixtă, una de locuire, dotată cu spațiile specifice acesteia (18 apartamente) și una de sănătate în suprafață de 157,40 mp.

P.O.T. m² x propu² = 49,31%; C.U.T. m² x propu² = 3,2;

Regim de înălțime propus de 2/3 (parțial) S+P+5E, H max. = 20,25 m (de la cota str. Caporal Pătru) și H max. = 26,25 m (de la cota bd. Frații Golești);

Retragerea construcției față de limita de proprietate se va face, astfel:

Spre nord-est – min. 3,15 m;

Spre nord-vest – min. 0,80 m;

Spre sud-est – min. 2,32 m (min. 0,60 sub cota +/- 0,00);

Spre sud-vest – min. 5,55 m;

Circulația pietonală și auto se va realiza din strada Caporal Pătru și bulevardul Frații Golești.

Prin proiect s-au prevăzut spații verzi pe o suprafață de 84,00 mp, asigurându-se un procent de 14,12 % din suprafața parcelei. Suplimentar este prevăzut spațiu verde pe terasă în suprafață de 127,30 mp și un loc de joacă pentru copii pe o suprafață de 16,60 mp (2,79%).

Prin proiect sunt propuse 23 locuri de parcare.

5. Studiu de oportunitate – extravilan, DN 65B, km 3 + 810 m, C.F. nr. 106678 – inițiator ASSETACTIVE INVEST SRL – elaborare P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan și reglementare urbanistică – pe terenul în suprafață de 32.912 mp; Studiul de oportunitate înaintat prin adresa nr. 27342/02.06.2025;

Accesul la teren se realizează din autostrada Pitești-București DN 65B.

Potrivit Planului Urbanistic General al municipiului Pitești aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010, terenul studiat este situat în extravilanul municipiului Pitești.

Prin H.C.L. nr. 385/26.11.2003 a fost aprobat Planul Urbanistic de Detaliu în vederea realizării investiției – Construire complex comercial, cu regim de înălțime parter înalt – pentru imobilul situat pe DN65B, Km 3 + 820 m în suprafață de 19.889,13 m.p.

Pe acest teren se află următoarele construcții: supermarket, bazin decantare, cabină poartă, depozit auxiliar și atelier reparații.

PROPUNERI:

Se dorește introducerea în intravilan a terenului și reglementarea urbanistică a acestuia pentru stabilirea funcțiunii de IS – Încălzire și servicii;

Încadrarea terenului în subzona funcțională - IS – Subzonă de încălzire și servicii;

P.O.T. m² x propu² = 50,00%; C.U.T. m² x propu² = 1,5;

Regimul de înălțime propus este P+2E; H maxim propu² = 17,00 m;

Accesul la teren se propune a se realiza din DN 65B, Km 3+810m și din drumul situat pe partea de sud.

Observații Studiul de oportunitate a fost analizat în ședința CTATU din 30.04.2025 și avizat favorabil.

Deși s-a emis avizul de oportunitate nr. 09 din 12.05.2025 cu acces doar din DN65B, beneficiarul revine cu alt studiu de oportunitate care prevede acces și din drumul situat în partea de sud.