

PROCES VERBAL
încheiat în urma ședinței din 21.05.2025
a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism
privind analizarea și avizarea documentațiilor de urbanism

1. PUD – strada Henri Coandă nr. 22-24 – initiator SC SEBASTIAN HOUSE INVEST SRL, cererea nr. 11001/04.03.2025 (informare încheiată în data de 09.05.2025 prelungită până la data de 16.05.2025 – răspuns obiecției) pentru „Construire spațiu birouri – sediu administrativ S+P” pe terenul în suprafață de 161,00 mp, cu număr cadastral 103466, pentru care a fost emis CU nr. 356/17.04.2024 (valabilitate 24 de luni).

Terenul are acces carosabil din strada Henri Coandă.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010 terenul este situat în U.T.R.13 - IS13a în subzona pentru institutii publice și servicii existente.

Indicatorii urbanistici aprobați în zonă: POT maxim = 40%, CUT maxim = 1,50 Acd/mp teren

- Funcțiune $\square$ domin $\square$ ntă $\square$ zonei: în $\square$ titutii publice $\square$ $\square$ ervicii;
- Regim de înălțime: H maxim = 8 m;

Din punct de vedere al fondului construit vecinătățile amplasamentului sunt:

- N – domeniul public al municipiului Pitești (ghen $\square$ gunoi);
- V – nr. cad. 91537 (Inspectoratul Școlar Județean Argeș);
- S – nr. cad. 106217 – C1;
- E – strada Henri Coandă cu nr. cad. 91500.

PROPUNERI:

Prin tema de proiect se propune edificarea unei clădiri de birouri, cu regim de înălțime S+P, cu următorii indicatori urbanistici:

- POT maxim = 40%, CUT maxim = 0,80 Acd/mp teren;
- Rh maxim = S+P (Hmaxim la coamă = 3,72 m);
- Suprafață spații verzi: min. 34,11 mp la sol (21,35%)
- Necesari locuri de parcare = 3 locuri, cu acces din strada Henri Coandă.

Retrageri minime față de limitele laterale:

- Limita laterală de S: pe limita de proprietate;
- Limita laterală de N: 8,80 m;
- Limita posterioară: 1,75 m – 2,70 m;
- Retragera minimă față de aliniament: 0,50 m respectiv 1,10 m de la aliniament pe o lungime de 10,6 m, continuând pe aliniament pe o lungime de 2,4 m.

Distanțe față de construcțiile existente:

- față de clădirea Inspectoratului Școlar Județean Argeș, clădirea nou propusă se va amplasa la o distanță minimă de 6,45 m;
- față de imobilul anexă garaj cu regim de înălțime P, se va amplasa pe limita de proprietate pe baza declarației notariale nr. 1263/15.11.2024, urmând a se realiza o mascare astfel încât să se creeze imaginea unei alipiri la calcan.

2. PUZ - strada Andrei Marinescu nr. 21 – cererea nr. 12924/13.03.2025 modificată prin adresa 20238/24.04.2025 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 CU nr. 873/26.09.2024.

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 admis = 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 gospodărire 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 suprafața 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, accesele 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 latime (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.

S-a optat pentru realizarea a 68 loturi și crearea următoarelor zone funcționale:

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

- 1 lot locuințe semicolective (nr.48) S = 1748,00mp.

- 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, prestări 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, L1m

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. = 0,20 ADC/mp

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

Edificabilul propus va păstra următoarele distanțe fata 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 interna propusa
- între 2.50 m si 3.50 m fata 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 interna propusa
- între 3.00 m si 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

Subzona L1m

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 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 propusa

- cate 2 locuri parcare pentru fiecare lot de locuinta individuala sau cuplata

- pentru loturile 60 și 61 se vor amenaja spatii de parcare conform H.G. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și a normativelor în vigoare.

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

Retras de pe ordinea de zi a ședinței CTATU pentru completări

3. SO – strada Mărășești nr. 11 – cererea nr. 20239/24.04.2025 elaborare P.U.Z. pentru „Construire clădire locuințe” pe terenul în suprafață de 520 mp, pentru care a fost emis CU nr. 190/18.03.2025 (valabilitate 24 de luni).

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 UTR 13 – LI 13a – subzone cu locuințe existente în clădiri cu mai mult de trei niveluri și funcțiuni complementare (comerț și alimentație publică, servicii, rețele tehnico -edilitare).

POT $m_{\text{lim}} \cdot d_{\text{mi}} = 40 \%$; CUT $m_{\text{lim}} \cdot d_{\text{mi}} = 1,5 \text{ Acd/mp}$ teren pentru construcțiile existente.

Nu există reguli de construire pentru clădiri noi.

Potrivit extrasului de carte funciară pentru informare nr. 22949/03.03.2025 terenul în suprafață de 520 mp identificat cu nr. cad. 88066 are categoria de folosință teren - curți construcții cu construcții.

Accesul la teren se realizează din strada Mărășești.

Terenul studiat se află între blocul nr.7 cu regim înălțime P+4E și locuinte cu regim mic de înaltime S+P+1E. Construcția propusă a încercat să facă trecerea între cele două regimuri de înaltime și sa mascheze calcanele existente.

PROPUNERI:

Se dorește reglementarea suprafetei de 520,00 mp în vederea constituirii unui imobil de locuinte cu regim mediu de înălțime respectiv D+P+2E (5 apartamente).

P.O.T. $m_{\text{lim}} \text{ propu} = 40,00\%$;

C.U.T. $m_{\text{lim}} \text{ propu} = 1,5 \text{ Acd/mp}$ teren;

H $m_{\text{lim}} \text{ cornișă} = 10,50 \text{ m}$;

Spatii vezi minim 20% pe lot și loc de joacă (S = 8,50 mp).

Retragerile propuse fata de limitele parcelei vor fi:

- N – între 1,73m si 2,43 m fața de limita către strada Marasesti

- S – 3,79 m fata de limita catre proprietar si IE 88700

- E – între 6,73 m si 7,90 m fata de limita către bloc nr.7

- V – între 0.15m si 0,78 m fata de limita catre propr. si

Carosabilul propus in interiorul parcelei va avea 4,50 m latime.

Se propune realizarea unui nr. de 6 locuri de parcare amplasate la demisolul clădirii, din care unul este pentru persoane cu dizabilități.

s-au înregistrat: 7 voturi favorabile și o abținere;

4. SO – str. Cornel Chiriac nr. 20 – elaborare PUZ pentru construire ansamblu de locuințe colective – pe terenul în suprafață de 2.900 mp cu nr. c.d. 84684; studiul a fost înaintat prin înregistrarea nr. 27443/25.04.2025;

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999, terenul este situat în U.T.R. 4, LÎ4a subzonă pentru locuințe înalte existente (cu mai mult de trei niveluri) și funcțiuni complementare cu indicatorii urbanistici: $P.O.T. = 40\%$ și $C.U.T. = 1,5 \text{ Acd/mp teren}$.

Terenul se află în zona de protecție a infrastructurii feroviare.

PROPUNERI:

Se propune construirea unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime P+5Er (30 de apartamente).

Accesul pe teren, intrare-ieșire, carosabil și pietonal, se va realiza din str. Cornel Chiriac cu nr. cad. 97510.

Regim de înălțime propus P+5Er; H maxim = 22,00 m;

P.O.T. maxim = 16 %; C.U.T. maxim = 1;

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

- Retrageră minimă față de aliniament: min. 15,70 m;

- Retrageră minimă față de limită posterioară: minim 2,00 m;

- Retrageri minime față de limitele laterale: min. 5,00 și min. 25,55 m.

Conform propunerii de mobilare se asigură un număr de 35 de locuri de parcare amenajate pe platforme betonate la nivelul solului.

Pentru funcțiunea propusă pentru zona studiată și reglementată au fost prevăzute, conform propunerii de mobilare, spații verzi pe o suprafață de 862,80 m.p. reprezentând 29,73 % din suprafața terenului.

s-au înregistrat: 5 voturi favorabile, un vot nefavorabil și două abțineri;

5. SO – bd. Nicolae Bălcescu nr.185, inițiator SC ASCENDENT IMOB 24 SRL, cererea nr. 19025 / 15.04.2025 (adresă clarificări 24252/14.05.2025) pentru emiterea avizului de oportunitate în vederea elaborării PUZ pentru realizarea investiției: „Locuințe colective P+10E (C1 – etapa I, C2 – etapa II) cu spații comerciale la parter, clădire garaje (demisol + terasă circulabilă auto) și împrejmuire teren” pe terenul înscris în cartea funciară numărul 106099, cu nr. cadastral 106099, în suprafață măsurată de 9661,00 mp, pentru care a fost emis CU nr. 125/03.03.2025.

Potrivit PUG aprobat prin H.C.L. nr.113/1999, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. nr. 90/2010, terenul este situat în U.T.R. nr. 22 - I22a - subzonă industrială „unități de producție, depozite, unități de prestări servicii existente”;

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

PROPUNERI:

Se dorește reglementarea suprafeței de 9661,00 mp în vederea construirii a două corpuri de clădire cu locuințe colective (aproximativ 200 apartamente) și a unui corp de clădire – garaje (Sc = 1350 mp).

P.O.T. maxim propus = 45%; CUT maxim propus = 2,2 Acd/mp teren;

Regim de înălțime propus = P+10 E; H maxim = 33 m;

Regim de înălțime clădire garaje = D +T (terasă circulabilă); H maxim = 3 m;

Nr. locuri de parcare = 240 locuri;

Suprafață spații verzi = 2200 mp (23% din suprafața totală a terenului).

s-au înregistrat: 7 voturi favorabile și o abținere;
