

PRIMĂRIA COMUNEI BALOTEȘTI
COMPARTIMENT URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. 16308 din 27-07-2026

RAPORT DE SPECIALITATE

cu privire la Planul Urbanistic Zonal – pentru obiectivul
de investitii **„PARCELARE SI DEZMEMBRARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENTIAL DE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ,COMERT, SERVICII, AGREMENT, IMPREJMUIRE , ACCESE , RETELE TEHNICO EDILITARE , AMENAJARE INCINTA , CIRCULATII AUTO SI PIETONALE ,PARCAJE AUTO, RACORDURI , BRANSAMENTE UTILITATI,,** obiectiv amplasat în comuna Balotesti, sat Balotesti, strada Prel Fabricii , T 96 P 322/19, pe teren în suprafață de 169999 mp cu nc 68543 , documentatie intocmita de CONSILIERE URBANISTICA SRL

Subscrisa IEG INCEPTION ELITE DEVELOPMENT SRL cu domiciliul în municipiul Bucuresti , strada Sos Alexandria , nr 98, bl L27, sc 1, et 6, ap 28, sector 5 , au depus documentația pentru Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul de **„PARCELARE SI DEZMEMBRARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENTIAL DE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ,COMERT, SERVICII, AGREMENT, IMPREJMUIRE , ACCESE , RETELE TEHNICO EDILITARE , AMENAJARE INCINTA , CIRCULATII AUTO SI PIETONALE ,PARCAJE AUTO, RACORDURI , BRANSAMENTE UTILITATI,,** obiectiv amplasat în comuna Balotesti, sat Balotesti, strada Prel Fabricii , T 96 P 322/19,

Terenul proprietatea IEG INCEPTION ELITE DEVELOPMENT SRL in suprafata de 169996 mp nc 68543 este situat in intravilanul propus si aprobat conf HCL nr 10/29-02-2008 prelungit al comunei Balotesti. Pentru realizarea acestei investiții s-a eliberat Certificatele de urbanism nr. 731 din 08-09-2022 si 655 din 24-09-2024 , iar documentația depusă pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal respecta condițiile si cuprinde toate avizele solicitate prin acesta .

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr.2701/2010 privind aprobarea metodologiei de consultare și informarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a procedat la informarea și consultarea populației în perioada 15-09-2025 pana in data de 30-10-2025 , neavand inregistrate in perioada de consultare sesizari sau comentarii .

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior - conform PUG aprobat cu H.C.L. nr. 10/ 29.02.2008, prelungit cu H.C.L. nr. 45/ 05.03.2018, terenul se află în intravilanul localității, zonă pentru locuințe cu POT max de 35% și CUT max de 1,0 mp ADC/mp teren.

PREVEDERILE P.U.Z. - R.L.U. PROPUSE:

Zona funcțională L - locuire:

- o Subzona funcțională Li - locuire individuală:
- o Regim de construire: izolat;
- o Funcțiuni predominante: locuire;
- o RH max = P+2E;
- o Hmax la cornișă = 10,00m;
- o POT max = 35%;
- o CUT max = 1,0 mp ADC/mp teren;

Zona funcțională Is - instituții și servicii de interes general:

- o Subzona funcțională Is1 - instituții și servicii:
- o Regim de construire: izolat;
- o Funcțiuni predominante: instituții și servicii;
- o RH max = P+2E;
- o Hmax la cornișă = 10,00m;
- o POT max = 35%;
- o CUT max = 1,0 mp ADC/mp teren;

Pentru reducerea riscului la inundații, cota +0,00 a parterului construcțiilor civile va fi stabilită peste cota maximă a terenului amenajat, în conformitate cu principiile de prevenție și protecție împotriva riscurilor naturale.

Retragerea minimă față de aliniament: conform planșei de reglementări urbanistice;

Retrageri minime față de limitele laterale: conform planșei de reglementări urbanistice;

Retrageri minime față de limitele posterioare: conform planșei de reglementări urbanistice;

Zona funcțională Sp - spații verzi:

- o Subzona Sp2 - spații verzi de agrement și sport;
- o Regim de construire: -;
- o Funcțiuni predominante: spații verzi;
- o RH max = -;
- o Hmax la atic = 5,00m;
- o POT max = 10%;
- o CUT max = 0,1 mp ADC/mp teren;

Zona funcțională C - căi de comunicație, subzona Cr - căi de comunicație rutieră: Accesul în zona studiată se va face astfel:

- o Din De325 situat în vestul zonei studiate cu un profil reglementat de 20,00m detaliat astfel: carosabil de 14,00m (câte două benzi pe sens de 3,50m), rigolă de 0,50m de o parte și de alta a drumului, spațiu verde de 1,00m pe ambele sensuri și trotuare de 2,00m;
- o Din str. Prelungirea Fabricii (De321) situată în estul zonei studiate cu un profil reglementat de 20,00m detaliat astfel: carosabil de 14,00m (câte două benzi pe sens de 3,50m), rigolă de 0,50m de o parte și de alta a drumului, spațiu verde de 1,00m pe ambele sensuri și trotuare de 2,00m;

Drumurile din interiorul ansamblului vor avea profile de 12,00m, respectiv 9,00m.

Parcarea se va realiza în incintă. Profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta prevederile P.U.G. și ale Regulamentului Local de Urbanism al comunei Balotești, precum și ale prezentului

Suprafața de **24.691,24mp** se propune a fi trecută în domeniul public, cu titlu gratuit, după realizarea infrastructurii rutiere și a utilităților aferente conform planșei Proprietatea asupra terenurilor și circulație juridică.

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea specificațiilor planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare. Retragerile astfel definite sunt obligatorii - depășirea lor nu se admite.

SPAȚIU VERDE ȘI PLANTAT: În conformitate cu prevederile R.L.U și ale avizului Agenției pentru Protecția Mediului nr. 64/ 22.07.2025 - 30% pentru zona de locuire; 20% pentru zona de instituții; 90% pentru zona de spații verzi. Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi, nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr.114/2007;

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică prin extinderea rețelilor publice. Apele pluviale provenite de pe suprafețele carosabile (publice sau cu servitute de trecere) și parcări vor fi dirijate prin rigole într-un bazin de retenție cu separator de hidrocarburi, urmând a fi deversate în rețeaua publică de evacuare a apelor pluviale.

Potrivit Regulamentului general de urbanism aprobat cu H.G. nr.525 din 27.06.1996, art.13, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de finalizarea rețelilor edilitare (apă, canal-ape menajere, canal-ape pluviale, electricitate, gaze).

CONDIȚII DIN AVIZE: Conform avizului nr. 64 din 22.07.2025 al Agenției pentru Protecția Mediului și al Administrației Naționale apele Române - Adiministrația Argeș Vedea cu nr. AA/ 5346 din 16.06.2025, apele pluviale vor fi colectate într-un bazin de retenție printr-un separator de hidrocarburi; apoi vor fi evacuate într-un bazin de retenție, de unde vor fi folosite la întreținerea spațiilor verzi. Conform avizului nr. 26203 din 09.09.2025 al Autorității Aeronautice Civile Române, se va respecta înălțimea maximă de 15,00m, respectiv cota absolută maximă de 110,53m (95,53m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,00m înălțimea maximă a construcției).

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face 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.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Totodată, conform prevederilor art. 5, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

În temeiul art.129, alin.(6), lit.(c) , art.139 alin (3) lit (e) si art 196 alin (1) lit (a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare si in baza prevederilor articolului 56 alin (1) , alin. (6) și anexa 1 din Legea 350/2001,privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul republicată cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului MDRT nr.2701/2010 privind aprobarea metodologiei de consultare și informarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism , propun aprobarea proiectului de hotărâre în forma prezentată.

Documentația cuprinde :

1. Piese scrise aferent studiului (P.U.Z.)
2. Piese desenate – planșele aferente studiului de amplasament (P.U.Z.)

Am întocmit prezentul raport de specialitate pentru a însoți Proiectul de Hotărâre ce va fi supus dezbaterii și aprobării Consiliului local.

Arhitect Șef ,

Simona Maria MOSCOVICI