

## REFERAT DE APROBARE

### a proiectului de hotărâre inițiat cu privire la documentația Plan Urbanistic de Detaliu elaborat în vederea realizării investiției „Construire clădire cu locuințe colective și spații comerciale, împrejmuire teren și organizare de șantier” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Republicii, nr. 234

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, în calitate de primar al municipiului Pitești, inițiez proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu elaborat în vederea realizării investiției „Construire clădire cu locuințe colective și spații comerciale, împrejmuire teren și organizare de șantier” pe terenul în suprafață măsurată de 937 m<sup>2</sup>, identificat cadastral sub nr. 82637, situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Republicii, nr. 234.

Proiectul de hotărâre a fost inițiat ca urmare a cererii înregistrate la primăria municipiului Pitești sub nr. 19513/09.04.2021 de către S.C. VSC COMPROD S.R.L. cu sediu în str. Traian, nr. 1, Comuna Albota, jud. Argeș, însoțită de proiectul nr. 01/2021 elaborat de către S.C. A-91 PROIECT S.R.L., arh. urb. Soare Pompiliu cu drept de semnătură R.U.R. și arh. Angheluș Radu, prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru realizarea investiției „Construire clădire cu locuințe colective și spații comerciale, împrejmuire teren și organizare de șantier” pe terenul în suprafață măsurată de 937 m<sup>2</sup>, identificat cadastral sub nr. 82637, situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Republicii, nr. 234.

Promovarea proiectului de hotărâre se face potrivit prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Pe acest teren inițiatorul planului urbanistic de detaliu dorește construirea unui imobil cu locuințe colective și spații comerciale la parter, cu regim de înălțime de P+4E+5Er.

Parcela studiată se află într-o zonă cu caracter rezidențial, cu acces la căile de comunicație (străzi perimetrare asfaltate). Accesul la proprietate se asigură direct din bulevardul Republicii.

Funcțiunea propusă (mixtă - de locuire cu spații comerciale) se încadrează în funcțiunile existente și admise în zonă.

Zona analizată este echipată cu toate rețele tehnico – edilitare necesare: apă, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicații etc.

Obiectul lucrării este de a determina condițiile amplasării obiectivului de investiție propus pe terenul dat, urmărindu-se respectarea reglementărilor în vigoare și utilizarea cât mai eficientă a calitatilor terenului. Prin documentația elaborată se vor stabili condițiile tehnice de construire, respectiv reglementările, rezolvarea acceselor auto și pietonale, a parcajelor, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, conformarea arhitectural – volumetrică, designul spațiilor publice și spațiilor verzi.

Planul urbanistic menționat a fost prezentat în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 23.11.2021 și avizat favorabil prin întocmirea avizului C.T.A.T.U. nr. 25/65177/16.12.2021, fundamentând tehnic emiterea avizului arhitectului – șef nr. 65181/16.12.2021.

Având în vedere că s-au respectat 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 Hotărârii Consiliului Local 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 prin îndeplinirea procedurii de informare și consultare a publicului și întocmirea raportului nr. 23676 din 07.05.2021, supun spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Pitești proiectul de hotărâre cu privire la documentația P.U.D. elaborată în vederea realizării investiției: „Construire clădire cu locuințe colective și spații comerciale, împrejmuire teren și organizare de șantier” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Republicii, nr. 234, în suprafață de 937 m<sup>2</sup>, identificat cadastral sub nr. 82637, deținut de S.C. VSC COMPROD S.R.L. cu sediu în str. Traian, nr. 1, Comuna Albota, jud. Argeș.

PRIMAR,  
CRISTIAN GENTEA



## HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu elaborat în vederea realizării investiției  
„Construire clădire cu locuințe colective și spații comerciale, împrejmuire teren și organizare de  
șantier” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Republicii, nr. 234

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 de informare și consultare a publicului nr. 23676/07.05.2021;
- Avizul C.T.A.T.U. nr. 25 raportat la ședința comisiei din data 23.11.2021, înregistrat sub nr. 65177/16.12.2021;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 25 din 16.12.2021, înregistrat sub nr. 65181/16.12.2021;
- Raportul Direcției Arhitect Șef nr. 65194 din 16.12.2021;

Văzând prevederile art. 136 alin. (3), lit. a) și alin. (8) lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, 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 Hotărârii Consiliului Local 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 Hotărârii Consiliului Local 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 Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1** (1) Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu elaborat în vederea realizării investiției: „Construire clădire cu locuințe colective și spații comerciale, împrejmuire teren și organizare de șantier” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Republicii, nr. 234, în suprafață de 937 m<sup>2</sup>, identificat cadastral sub nr. 82637, deținut de S.C. VSC COMPROD S.R.L. cu sediu în str. Traian, nr. 1, Comuna Albota, jud. Argeș, potrivit anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se însușește raportul nr. 23676 din 07.05.2021 întocmit ca urmare a îndeplinirii procesului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu în vederea realizării investiției „Construire clădire cu locuințe colective și spații comerciale, împrejmuire teren și organizare de șantier” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Republicii, nr. 234, parte componentă a documentației de urbanism prevăzută la alin (1).

(3) Perioada de valabilitate a documentației prevăzute la alin. (1) este de **trei ani** de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

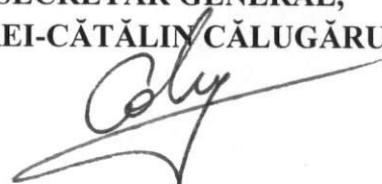
**Art. 2.** Arhitectul Șef, Serviciul Urbanism și Autorizații de Construire și Compartimentul Dezvoltare Urbană vor duce la îndeplinire dispozițiile prezentei hotărâri, care va fi comunicată acestora, precum și inițiatorului planului urbanistic, S.C. VSC COMPROD S.R.L. cu sediu în str. Traian, nr. 1, Comuna Albota, jud. Argeș de către Secretarul General al municipiului Pitești.

Prezenta hotărâre intră în vigoare la data de 01.02.2022.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Avizează proiectul de hotărâre  
SECRETAR GENERAL,  
ANDREI-CĂTĂLIN CĂLUGĂRU

Pitești,  
Nr. .... / ..... 2022



**Raport de specialitate**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu elaborat pentru realizarea investiției**  
**„Construire clădire cu locuințe colective și spații comerciale, împrejmuire teren și**  
**organizare de șantier” pe terenul situat în intravilanul municipiul Pitești, bulevardul**  
**Republicii, nr. 234**

Având în vedere:

Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Pitești, în calitate de inițiator al proiectul de hotărâre;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu elaborat în vederea realizării investiției „Construire clădire cu locuințe colective și spații comerciale, împrejmuire teren și organizare de șantier” pe terenul situat în intravilanul municipiul Pitești, bulevardul Republicii, nr. 234;

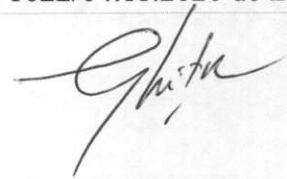
Direcția Arhitect Șef precizează următoarele :

Urmare cererii înregistrate sub nr. 19513/09.04.2021, cu modificările și completările ulterioare, înregistrate sub nr. 28199/31.05.2021, 23468/06.05.2021, 37803/22.07.2021, 60045/17.11.2021, 63422/08.12.2021 și 64431/13.12.2021, de către S.C. VSC COMPROD S.R.L. cu sediu în str. Traian, nr. 1, Comuna Albota, jud. Argeș, însoțită de proiectul nr. 01/2021 elaborat de către S.C. A-91 PROIECT S.R.L., arh. urb. Soare Pompiliu cu drept de semnătură R.U.R. și arh. Angheluș Radu pentru realizarea investiției „Construire clădire cu locuințe colective și spații comerciale, împrejmuire teren și organizare de șantier” pe terenul în suprafață măsurată de 952 m<sup>2</sup>, identificat cadastral sub nr. 82637, situat în intravilanul municipiul Pitești, bulevardul Republicii, nr. 234;

În acord cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu 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 Hotărârii Consiliului Local 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, prin care au fost parcurse toate etapele procesului de implicare a publicului în elaborarea planurilor de urbanism, proces finalizat prin întocmirea Raportului informării și consultării publicului nr. 23676 din 07.05.2021;

Supunem Consiliului Local al municipiului Pitești documentația elaborată Plan Urbanistic de Detaliu în vederea realizării investiției: „Construire clădire cu locuințe colective și spații comerciale, împrejmuire teren și organizare de șantier” pe terenul în suprafață totală de 937 m<sup>2</sup> (din acte 891 m<sup>2</sup>, iar conform actualizării informațiilor tehnice cadastrale 952 m.p.), identificat cadastral sub nr. 82637, situat în intravilanul municipiul Pitești, bulevardul Republicii, nr. 234, proprietate privată deținută de S.C. VSC COMPROD S.R.L. cu sediu în str. Traian, nr. 1, Comuna Albota, jud. Argeș, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1022/04.11.2020 de Biroul



Individual Notarial Alecsioiu Constantin și a extraselor de carte funciară pentru informare nr. 63410/22.09.2021 și nr. 64441/10.12.2020, pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 104 din 03.02.2021.

### **Prevederi P.U.G. și R.L.U. / P.U.Z. și R.L.U. aprobate anterior:**

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 U.T.R. 3, subzona LI3a cu locuințe existente înalte (mai mult de 3 niveluri).

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

**Condițiile de amplasare și conformare** conform P.U.Z. – R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr. 171 /1999:

- Regim de înălțime în zonă: minim P+2E și maxim P+5E;
- P.O.T. maxim = 75 % pentru construcții cu funcțiuni mixte;
- P.O.T. maxim = 35 % pentru construcții de locuințe;
- C.U.T. maxim = 4 (conform legii nr. 350/2000 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, zonele cu coeficienți de utilizare a terenului (C.U.T.) cu valoare mai mare de 4 se stabilesc numai prin Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent);
- Aliniere: retragere minimă de 9 m față de limita carosabilului - bulevardul Republicii.

**Utilizări admise:** servicii-birouri, hoteluri, prestări servicii; comerț en detail, alimentație publică; învățământ superior; cultură și culte; locuire și activități complementare; staționarea, gararea și alimentarea cu combustibil a autovehiculelor în construcții și spații colective speciale amenajate; sedii de companii și firme în construcții specializate pentru birouri, servicii financiar-bancare și de asigurări; biblioteci; edituri, centre media; hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție; expoziții, galerii de artă; servicii pentru întreținere și grupuri sanitare; restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase; centre comerciale, galerii comerciale; centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite; parcaje multietajate de descongestionare a circulației în zonă etc.

**Utilizări interzise:** activități industriale și alte activități care generează noxe, depozitări de materiale refolosibile, depozitări de materiale refolosibile; activități de depozitare și comerciale en gros; stații de întreținere auto etc.

Spațiul dintre aliniament și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale.

Terenul este situat în zona de protecție C.F.R.

Accesul la proprietate se asigură din bulevardul Republicii.

### **Prevederi propuse prin Planul Urbanistic de Detaliu elaborat:**

Obiectul lucrării constă în construirea unui imobil cu locuințe colective și spații comerciale la parter, cu regimul de înălțime de P+4E+5Er.

Funcțiunea propusă: mixtă - locuire cu spații comerciale;

Regim de înălțime maxim propus de **P+4E+5Er**, **H max atic = 21 m (înălțimea maximă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt al clădirii față de cota terenului amenajat nu va depăși 21 m); 6 niveluri supraterane propuse;**

P.O.T. maxim propus = **45 %**; Suprafața construită maxim propusă = 421,65 m<sup>2</sup>;

C.U.T. maxim propus = **2,5**; Suprafața construită desfășurată maxim propusă = 2.342,50 m<sup>2</sup>;

Suprafață spațiu comercial = 33,40 m<sup>2</sup>;

Număr total de apartamente propus: 22;

Soluția urbanistică propune amplasarea imobilului astfel:

- retragerea minimă față de limita carosabilului (N-E) – 9,00 m față de bulevardul Republicii;
- retragere minimă față de limita S-E – proprietate privată – min. 3,80 m măsurată de la conturul exterior în plan al construcției, în care se include și balcoanele/logiile prevăzute;
- distanța față de limita S-V – proprietate privată – min. 2,50 m măsurată de la conturul exterior în plan al construcției, în care se include și balcoanele/logiile prevăzute;
- distanța față de limita laterala N-V – proprietate privată – amplasată pe limita de proprietate, alipire la calcanul existent (declarația autenticată sub nr. 5723/06.11.2020 privind utilizarea

limitei de proprietate comună pentru realizarea de construcții).

Se propunea realizarea accesului carosabil și pietonal din bulevardul Republicii.

Parcajele necesare funcționării obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul parcelei fără a ocupa partea carosabilă și vor fi dimensionate și organizate, conform legislației. Se asigură **un număr de 26 de locuri de parcare** amenajate la nivelul parterului.

Sunt propuse **spații verzi** la nivelul solului pe o suprafață de **187,4 m<sup>2</sup>**, asigurându-se un procent de **minim 20 % din suprafața parcelei**.

*Suprafețele delimitate ca spații verzi și parcaje nu vor putea primi o altă destinație.*

Zona este echipată cu toate rețelele tehnico-edilitare necesare. Clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă (apă, canalizare menajera și pluviala, energie electrică, gaze și telefonie), necesare funcționării în condiții optime.

Imobilul propus va dispune de un spațiu destinat colectării selective a deeurilor menajere amplasat la parterul clădirii.

Documentația de urbanism întocmită pentru realizarea investiției „Construire clădire cu locuințe colective și spații comerciale, împrejmuire teren și organizare de șantier” pe terenul identificat cadastral sub nr. 82637, situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Republicii, nr. 234, va avea o valabilitate **de trei ani**, perioadă în care vor trebui demarate investițiile prevăzute în documentație.

Față de cele prezentate, supunem dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local proiectul de hotărâre elaborat conform documentației anexate.

**ARHITECT ȘEF,**  
**Direcția Arhitect Șef,**  
**Arh. Victor-Cătălin Ghiță**



**Coordonator,**  
**Compartiment Dezvoltare Urbană**  
**Florentina Tițu**



Red. C. Ciungu  
2 ex.





**Raport de informare și consultare a publicului privind elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu în vederea realizării investiției „Construire clădire cu locuințe colective și spații comerciale, împrejmuire teren și organizare de șantier” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Republicii, nr. 234**

- 1) Având în vedere solicitarea de demarare a procedurii de informare și consultare a publicului cu privire la Planul Urbanistic de Detaliu elaborat în vederea realizării investiției „Construire clădire cu locuințe colective și spații comerciale, împrejmuire teren și organizare de șantier” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Republicii, nr. 234, înregistrată sub nr. 20049/13.04.2021;
- 2) 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 Hotărârii Consiliului Local 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;

Se întocmește prezentul raport de finalizare a procedurii de informare și consultare a publicului privind documentația P.U.D. elaborată în vederea realizării investiției „Construire clădire cu locuințe colective și spații comerciale, împrejmuire teren și organizare de șantier” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Republicii, nr. 234, identificat cadastral sub nr. 82637, C.F. nr. 82637, în suprafață totală măsurată de 937 m<sup>2</sup>.

**Inițiatorul documentației P.U.D.**

S.C. VSC COMPROD S.R.L. cu sediul în comuna Albota, str. Traian, nr. 1, jud. Argeș;

**Elaboratorul documentației P.U.D.**

S.C. A-91 PROIECT S.R.L., punct de lucru: I.C. Brătianu, nr. 24, etaj 8, cam. 3;  
arh. urb. Soare Pompiliu cu drept de semnătură R.U.R, arh. Angheluș Radu  
proiect nr. 01/2021

Potrivit metodologiei, informarea și consultarea publicului în etapa pregătitoare și în etapa de elaborare a propunerilor P.U.D. în vederea realizării investiției „Construire clădire cu locuințe colective și spații comerciale, împrejmuire teren și organizare de șantier” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Republicii, nr. 234, s-au desfășurat astfel:

- întocmirea și publicarea anunțului de intenție nr. 20641/15.04.2021 privind elaborarea P.U.D. în vederea realizării investiției „Construire clădire cu locuințe colective și spații comerciale, împrejmuire teren și organizare de șantier” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Republicii, nr. 234, însoțit de documentele aferente propunerii P.U.D.: memoriul justificativ și planșele desenate (Planul de reglementări urbanistice și Planul cu posibilități de mobilare urbanistică) pe pagina de internet a primăriei municipiului Pitești - [www.primariapitești.ro](http://www.primariapitești.ro) - secțiunea Informații publice / Informații urbanistice și administrative / Consultare și informare publică / P.U.D., în data de 15.04.2021, 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.D.;

- afișarea în data de 20691/15.04.2021, la sediul primăriei municipiului Pitești, în spațiul special amenajat, a anunțului de intenție și a planșei „Reglementări urbanistice”, conform procesului – verbal de afișare nr. 20691/15.04.2021;
- anunț publicat în presa locală privind intenția investițională: Argeșul 22.04.2021;
- prezentarea a cinci fotografii din unghiuri diferite, realizate prin încadrarea în fotografie a unor repere urbane locale prin care se face dovada amplasării panoului cu anunțul de intenție la parcela care a generat P.U.D., anexate la dosarul de informare și consultare a publicului;
- notificarea vecinilor adiacenți proprietății care a generat Planul Urbanistic de Detaliu prin adresa cu numărul de înregistrare 20680 din data 15.04.2021: Mutu Sorin Constantin, Diaconu Emanoil, proprietarii bl. VSC 4 și S.C. En Vogue Club S.R.L.

Observațiile, propunerile, sugestiile și opiniile cu valoare de recomandare ale cetățenilor au putut fi exprimate în scris prin transmiterea acestora în format electronic prin e-mail la adresa [primaria@primariapitesti.ro](mailto:primaria@primariapitesti.ro), fax la nr. 0248.212166, poștă la adresa din str. Victoriei, nr. 24 sau depuse la registratura primăriei municipiului Pitești în perioada 19.04.2021-06.05.2021.

De asemenea, li s-a oferit ocazia celor afectați sau interesați de această investiție de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectantul și de a-și exprima rezerve, a formula observații sau a sesiza probleme pertinente legate de propunerile din P.U.D., înainte de supunerea spre analiză în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și aprobare în Consiliul Local al municipiului Pitești a documentației elaborate.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la sediul instituției - Direcția Arhitect Șef – Compartiment Dezvoltare Urbană, cam. 27, etaj 1, marți între orele 08<sup>00</sup>- 12<sup>00</sup> și joi între orele 14<sup>00</sup>-18<sup>00</sup> și pe pagina de internet a primăriei municipiului Pitești și să formuleze observații, recomandări, propuneri în scris.

Documentația disponibilă la sediul instituției nu a fost consultată de niciun cetățean.

Pe perioada desfășurării acestei etape nu s-au primit obiecții/observații față de această intenție investițională.

Întrucât procedura de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea P.U.D. a fost îndeplinită, considerăm oportună încheierea raportului de informare și consultare a publicului privind elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu în vederea realizării investiției „Construire clădire cu locuințe colective și spații comerciale, împrejmuire teren și organizare de șantier” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Republicii, nr. 234.

Toate înscrisurile menționate în acest raport sunt parte componentă a dosarului de informare și consultare a 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](http://www.primariapitesti.ro) la secțiunea Informații publice / Informații urbanistice și administrative / Consultare și informare publică / P.U.D.

Raportul de informare și consultare a publicului întocmit ca urmare a îndeplinirii procesului de informare și consultare a publicului cu privire la documentația P.U.D. elaborată în vederea realizării investiției „Construire clădire cu locuințe colective și spații comerciale, împrejmuire teren și organizare de șantier” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Republicii, nr. 234, se va prezenta în Consiliul Local spre însușire sau respingere.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local al municipiului Pitești poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Informarea și consultarea publicului s-a efectuat respectând principiul transparenței în administrația publică și liberului acces la informațiile de interes public.

**ARHITECT ȘEF,**  
**Direcția Arhitect Șef,**  
**Ruxandra Crutescu**

Red. C. Ciungu

2 ex

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL ARGEȘ**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PITEȘTI**  
**DIRECȚIA ARHITECT ȘEF**  
**COMPARTIMENT DEZVOLTARE URBANĂ**

**COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM**  
**Nr. 65177 din 16.12.2021**

Ca urmare a cererii prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu de către S.C. VSC COMPROD S.R.L. cu sediu în str. Traian, nr. 1, Comuna Albota, jud. Argeș, însoțită de proiectul nr. 01/2021 elaborat de către S.C. A-91 PROIECT S.R.L., arh. urb. Soare Pompiliu cu drept de semnătură R.U.R. și arh. Angheluș Radu pentru realizarea investiției „Construire clădire cu locuințe colective și spații comerciale, împrejmuire teren și organizare de șantier” pe terenul în suprafață măsurată de 952 m<sup>2</sup>, identificat cadastral sub nr. 82637, situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Republicii, nr. 234, cerere înregistrată la primăria municipiului Pitești sub nr. 19513/09.04.2021, cu modificările și completările ulterioare, înregistrate sub nr. 28199/31.05.2021, 23468/06.05.2021, 37803/22.07.2021, 60045/17.11.2021, 63422/08.12.2021 și 64431/13.12.2021;

Având în vedere Procesul - Verbal nr. 60.979/23.11.2021, întocmit în urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 23.11.2021, înființată în baza art. 37 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și a H.C.L. nr. 57 din 15.02.2018, modificată și completată prin H.C.L. nr. 375/26.10.2020, H.C.L. nr. 31/28.01.2021, H.C.L. nr. 83/25.02.2021 și H.C.L. 273/15.07.2021;

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

**AVIZ C.T.A.T.U. nr. 25**  
**raportat la ședința comisiei din data de 23.11.2021**  
**pentru PLANUL URBANISTIC de DETALIU**

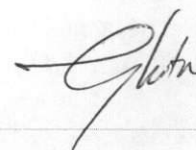
în vederea realizării investiției „Construire clădire cu locuințe colective și spații comerciale, împrejmuire teren și organizare de șantier” generat de imobilul înscris în cartea funciară numărul 82637 Pitești, cu numărul cadastral 82637, în suprafață totală de 937 m<sup>2</sup> ( din acte 891 m<sup>2</sup>, iar conform actualizării informațiilor tehnice cadastrale 952 m.p.), situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Republicii, nr. 234, județul Argeș, proprietatea lui S.C. VSC COMPROD S.R.L., conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1022/04.11.2020 de Biroul Individual Notarial Alecsioiu Constantin și a extraselor de carte funciară pentru informare nr. 63410/22.09.2021 și nr. 64441/10.12.2020, pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 104 din 03.02.2021.

**Inițiator :** S.C. VSC COMPROD S.R.L. cu sediul în comuna Albota, str. Traian, nr. 1, jud. Argeș;  
**Elaborator / Proiectant:** S.C. A-91 PROIECT S.R.L, arh. urb. Soare Pompiliu, arh. Angheluș Radu  
Proiect nr. 01/2021;

**Specialist cu drept de semnătură R.U.R.:** arh. urb. Soare Pompiliu

Terenul studiat prin P.U.D., cu nr. cadastral 82637, înscris în C.F. nr. 82637, în suprafață totală de 937 m<sup>2</sup> ( din acte 891 m<sup>2</sup>, iar conform actualizării informațiilor tehnice cadastrale din 2021 a rezultat o suprafață de 952 m.p.), având categoria de folosință curți construcții, este situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Republicii, nr. 234. În prezent, terenul este liber de construcții.

Amplasamentul este deservit de artere de comunicație în vederea asigurării accesului pietonal și carosabil din bulevardul Republicii.





### **Prevederi P.U.G. și R.L.U. / P.U.Z. și R.L.U. aprobate anterior:**

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 U.T.R. 3, subzona LI3a cu locuințe existente înalte (mai mult de 3 niveluri).

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

**Condițiile de amplasare și conformare** conform P.U.Z. – R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr. 171 /1999:

- Regim de înălțime în zonă: minim P+2E și maxim P+5E;
- P.O.T. maxim = 75 % pentru construcții cu funcțiuni mixte;
- P.O.T. maxim = 35 % pentru construcții de locuințe;
- C.U.T. maxim = 4 (conform legii nr. 350/2000 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, zonele cu coeficienți de utilizare a terenului (C.U.T.) cu valoare mai mare de 4 se stabilesc numai prin Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent);
- Aliniere: retragere minimă de 9 m față de limita carosabilului - bulevardul Republicii.

**Utilizări admise:** servicii-birouri, hoteluri, prestări servicii; comerț en detail, alimentație publică; învățământ superior; cultură și culte; locuire și activități complementare; staționarea, gararea și alimentarea cu combustibil a autovehiculelor în construcții și spații colective speciale amenajate; sedii de companii și firme în construcții specializate pentru birouri, servicii financiar-bancare și de asigurări; biblioteci; edituri, centre media; hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție; expoziții, galerii de artă; servicii pentru întreținere și grupuri sanitare; restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase; centre comerciale, galerii comerciale; centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite; parcaje multietajate de descongestionare a circulației în zonă etc.

**Utilizări interzise:** activități industriale și alte activități care generează noxe, depozitari de materiale refolosibile, depozitari de materiale refolosibile; activități de depozitare și comerciale en gros; stații de întreținere auto etc.

Spațiul dintre aliniament și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale.

Terenul este situat în zona de protecție C.F.R.

Accesul la proprietate se asigură din bulevardul Republicii.

### **Prevederi propuse prin Planul Urbanistic de Detaliu elaborat:**

Obiectul lucrării constă în construirea unui imobil cu locuințe colective și spații comerciale la parter, cu regimul de înălțime de P+4E+5Er.

Funcțiunea propusă: mixtă - locuire cu spații comerciale;

Regim de înălțime maxim propus de **P+4E+5Er**, **H max atic = 21 m (înălțimea maximă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt al clădirii față de cota terenului amenajat nu va depăși 21 m); 6 niveluri supraterane propuse;**

P.O.T. maxim propus = **45 %**; Suprafața construită maxim propusă = 421,65 m<sup>2</sup>;

C.U.T. maxim propus = **2,5**; Suprafața construită desfășurată maxim propusă = 2.342,50 m<sup>2</sup>;

Suprafață spațiu comercial = 33,40 m<sup>2</sup>;

Număr total de apartamente propus: 22;

Soluția urbanistică propune amplasarea imobilului astfel:

- retragerea minimă față de limita carosabilului (N-E) – 9,00 m față de bulevardul Republicii;
- retragere minimă față de limita S-E – proprietate privată – min. 3,80 m măsurată de la conturul exterior în plan al construcției, în care se include și balcoanele/logiile prevăzute;
- distanța față de limita S-V – proprietate privată – min. 2,50 m măsurată de la conturul exterior în plan al construcției, în care se include și balcoanele/logiile prevăzute;
- distanța față de limita laterala N-V – proprietate privată – amplasată pe limita de proprietate, alipire la calcanul existent (declarația autenticată sub nr. 5723/06.11.2020 privind utilizarea limitei de proprietate comună pentru realizarea de construcții).

Se propunea realizarea accesului carosabil și pietonal din bulevardul Republicii.

Parcajele necesare funcționării obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul parcelei fără a ocupa partea carosabilă și vor fi dimensionate și organizate, conform legislației. Se asigură **un număr de 26 de locuri de parcare** amenajate la nivelul parterului.

Sunt propuse *spații verzi* la nivelul solului pe o suprafață de **187,4 m<sup>2</sup>**, asigurându-se un procent de **minim 20 % din suprafața parcelei**.

*Suprafețele delimitate ca spații verzi și parcaje nu vor putea primi o altă destinație.*

Zona este echipată cu toate rețelele tehnico-edilitare necesare. Clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă (apă, canalizare menajera și pluvială, energie electrică, gaze și telefonie), necesare funcționării în condiții optime.

Imobilul propus va dispune de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere amplasat la parterul clădirii.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 23.11.2021 se avizează **favorabil** Planul Urbanistic de Detaliu elaborat pentru realizarea investiției „Construire clădire cu locuințe colective și spații comerciale, împrejmuire teren și organizare de șantier” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Republicii, nr. 234.

Elaboratorul și inițiatorul P.U.D. își asumă în întregime răspunderea pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în Planul Urbanistic de Detaliu 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 și asupra consecințelor nerespectării condițiilor impuse în avizele de specialitate obținute, conținute în documentația anexă, conform borderoului, care a stat la baza emiterii prezentului aviz. Semnarea documentației de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 104 din 03.02.2021, emis de primăria municipiului Pitești.

**PREȘEDINTE C.T.A.T.U.  
PRIMAR,  
Cristian Gentea**



**ARHITECT ȘEF,  
COMPARTIMENT DEZVOLTARE URBANĂ  
arh. Victor-Cătălin Ghiță**



Red. C. Ciungu  
2 ex





Ca urmare a cererii adresate de către S.C. VSC COMPROD S.R.L. cu sediu în str. Traian, nr. 1, Comuna Albota, jud. Argeș, însoțită de proiectul nr. 01/2021 elaborat de către S.C. A-91 PROIECT S.R.L., arh. urb. Soare Pompiliu cu drept de semnătură R.U.R. și arh. Angheluș Radu pentru realizarea investiției „Construire clădire cu locuințe colective și spații comerciale, împrejmuire teren și organizare de șantier” pe terenul în suprafață măsurată de 952 m<sup>2</sup>, identificat cadastral sub nr. 82637, situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Republicii, nr. 234, cerere înregistrată la primăria municipiului Pitești sub nr. 19513/09.04.2021 prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu cu modificările și completările ulterioare, înregistrate sub nr. 28199/31.05.2021, 23468/06.05.2021, 37803/22.07.2021, 60045/17.11.2021, 63422/08.12.2021 și 64431/13.12.2021;

**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. 25 din 16.12.2021**  
**pentru PLANUL URBANISTIC DE DETALIU**

**în vederea realizării investiției** „Construire clădire cu locuințe colective și spații comerciale, împrejmuire teren și organizare de șantier”;

**generat de imobilul** înscris în cartea funciară numărul 82637 Pitești, identificat cadastral sub nr. 82637, în suprafață totală de 937 m<sup>2</sup> (din acte 891 m<sup>2</sup>, iar conform actualizării informațiilor tehnice cadastrale 952 m.p.), situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Republicii, nr. 234, județul Argeș, proprietatea lui S.C. VSC COMPROD S.R.L., cu sediu în str. Traian, nr. 1, Comuna Albota, jud. Argeș, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1022/04.11.2020 de Biroul Individual Notarial Alecsioiu Constantin și a extraselor de carte funciară pentru informare nr. 63410/22.09.2021 și nr. 64441/10.12.2020, pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 104 din 03.02.2021.

**Inițiator :** S.C. VSC COMPROD S.R.L. cu sediul în comuna Albota, str. Traian, nr. 1, jud. Argeș;

**Elaborator / Proiectant:** S.C. A-91 PROIECT S.R.L, arh. urb. Soare Pompiliu, arh. Angheluș Radu Proiect nr. 01/2021;

**Specialist cu drept de semnătură R.U.R.:** arh. urb. Soare Pompiliu;

**Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.D.:**

Terenul studiat prin P.U.D., cu nr. cadastral 82637, înscris în C.F. nr. 82637, în suprafață totală de 937 m<sup>2</sup> (din acte 891 m<sup>2</sup>, iar conform actualizării informațiilor tehnice cadastrale din 2021 a rezultat o suprafață de 952 m.p.), având categoria de folosință curți construcții, este situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Republicii, nr. 234. În prezent, terenul este liber de construcții.

Amplasamentul este deservit de artere de comunicație în vederea asigurării accesului pietonal și carosabil din bulevardul Republicii.

Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului terenul se învecinează, după cum urmează:

- la Nord – Est – proprietate publică, bulevardul Republicii, identificată cadastral sub nr. 102530;
- la Sud – Est – proprietate privată, identificată cadastral sub nr. 101986;
- la Sud – Vest - proprietate privată, drum propus, identificat cadastral sub nr. 103563;

- la Nord – Vest – proprietate privată, identificată cadastral sub nr. 81311.

### **Prevederi P.U.G. și R.L.U. / P.U.Z. și R.L.U. aprobate anterior:**

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 U.T.R. 3, subzona LI3a cu locuințe existente înalte (mai mult de 3 niveluri).

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

**Condițiile de amplasare și conformare** conform P.U.Z. – R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr. 171 /1999:

- Regim de înălțime în zonă: minim P+2E și maxim P+5E;
- P.O.T. maxim = 75 % pentru construcții cu funcțiuni mixte;
- P.O.T. maxim = 35 % pentru construcții de locuințe;
- C.U.T. maxim = 4 (conform legii nr. 350/2000 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, zonele cu coeficienți de utilizare a terenului (C.U.T.) cu valoare mai mare de 4 se stabilesc numai prin Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent);
- Aliniere: retragere minimă de 9 m față de limita carosabilului - bulevardul Republicii.

**Utilizări admise:** servicii-birouri, hoteluri, prestări servicii; comerț en detail, alimentație publică; învățământ superior; cultură și culte; locuire și activități complementare; staționarea, gararea și alimentarea cu combustibil a autovehiculelor în construcții și spații colective speciale amenajate; sedii de companii și firme în construcții specializate pentru birouri, servicii financiar-bancare și de asigurări; biblioteci; edituri, centre media; hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție; expoziții, galerii de artă; servicii pentru întreținere și grupuri sanitare; restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase; centre comerciale, galerii comerciale; centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite; parcaje multietajate de descongestionare a circulației în zonă etc.

**Utilizări interzise:** activități industriale și alte activități care generează noxe, depozitari de materiale refolosibile, depozitari de materiale refolosibile; activități de depozitare și comerciale en gros; stații de întreținere auto etc.

Spațiul dintre aliniament și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale.

Terenul este situat în zona de protecție C.F.R.

Accesul la proprietate se asigură din bulevardul Republicii.

### **Prevederi propuse prin Planul Urbanistic de Detaliu elaborat:**

Obiectul lucrării constă în construirea unui imobil cu locuințe colective și spații comerciale la parter, cu regimul de înălțime de P+4E+5Er.

Funcțiunea propusă: mixtă - locuire cu spații comerciale;

Regim de înălțime maxim propus de **P+4E+5Er**, **H max atic = 21 m (înălțimea maximă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt al clădirii față de cota terenului amenajat nu va depăși 21 m); 6 niveluri supratereane propuse;**

P.O.T. maxim propus = **45 %**; Suprafața construită maxim propusă = 421,65 m<sup>2</sup>;

C.U.T. maxim propus = **2,5**; Suprafața construită desfășurată maxim propusă = 2.342,50 m<sup>2</sup>;

Suprafața spațiu comercial = 33,40 m<sup>2</sup>;

Număr total de apartamente propus: 22;

Soluția urbanistică propune amplasarea imobilului astfel:

- retragerea minimă față de limita carosabilului (N-E) – 9,00 m față de bulevardul Republicii;
- retragere minimă față de limita S-E – proprietate privată – min. 3,80 m măsurată de la conturul exterior în plan al construcției, în care se include și balcoanele/logiile prevăzute;
- distanța față de limita S-V – proprietate privată – min. 2,50 m măsurată de la conturul exterior în plan al construcției, în care se include și balcoanele/logiile prevăzute;
- distanța față de limita laterala N-V – proprietate privată – amplasată pe limita de proprietate, alipire la calcanul existent (declarația autenticată sub nr. 5723/06.11.2020 privind utilizarea limitei de proprietate comună pentru realizarea de construcții).

Se propunea realizarea accesului carosabil și pietonal din bulevardul Republicii.

Parcajele necesare funcționării obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul parcelei fără a ocupa partea carosabilă și vor fi dimensionate și organizate, conform legislației. Se asigură **un număr de 26 de locuri de parcare** amenajate la nivelul parterului.

Sunt propuse *spații verzi* la nivelul solului pe o suprafață de **187,4 m<sup>2</sup>**, asigurându-se un procent de **minim 20 % din suprafața parcelei**.

*Suprafețele delimitate ca spații verzi și parcaje nu vor putea primi o altă destinație.*

Zona este echipată cu toate rețelele tehnico-edilitare necesare. Clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă (apă, canalizare menajera și pluvială, energie electrică, gaze și telefonie), necesare funcționării în condiții optime.

Imobilul propus va dispune de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere amplasat la parterul clădirii.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 23.11.2021, se avizează **favorabil** Planul Urbanistic de Detaliu elaborat pentru realizarea investiției „Construire clădire cu locuințe colective și spații comerciale, împrejmuire teren și organizare de șantier” pe terenul identificat cadastral sub nr. 82637, situat în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Republicii, nr. 234.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și inițiatorul P.U.D. își asumă în întregime răspunderea pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în Planul Urbanistic de Detaliu 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 și asupra 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.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia, cât și a cerințelor impuse de legislația în vigoare.

În conformitate cu 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 și ale Hotărârii Consiliului Local 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 toate etapele procesului de implicare a publicului în elaborarea planurilor de urbanism, proces care s-a finalizat prin întocmirea Raportului informării și consultării publicului nr. 23676 din 07.05.2021.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 104 din 03.02.2021, emis de primăria municipiului Pitești.

**ARHITECT - ȘEF,  
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF  
arh. Victor-Cătălin Ghiță**



Red./C. Ciungu

