

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

**COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM**  
**Nr. 31941 din 14.06.2022**

Ca urmare a cererii înaintate pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal, înregistrată la primăria municipiului Pitești sub nr. 29423/31.05.2022, de către [redacted] în calitate de reprezentant al societăților Square 7 Properties S.R.L., cu sediul social în București, Sector 2, str. Gara Herăstrău, nr. 2 - 4, etaj 7, biroul nr. 7 și S7 Pitești Property S.R.L. cu sediul social în București, Sector 2, str. Gara Herăstrău, nr. 2 - 4, etaj 7, biroul nr. 26, cerere însoțită de documentația P.U.Z. elaborată, proiect nr. 6/mai 2022, de către S.C. Goldbach Design & Build S.R.L., cu sediul în București, Sector 1, Calea Floreasca, nr. 165, One Tower, etaj 4, arh. urb. Laura-Adriana Micu, cu drept de semnătură R.U.R., pentru realizarea investiției „Construire complex comercial compus din 5 clădiri cu regim de înălțime Parter înalt sau P+1E, construcții anexe, gospodărire apă pentru incendiu, post trafo, amenajări exterioare în incintă, instalații interioare și rețele lucrări tehnico-edilitare, accese rutiere, pietonale și racorduri la drumurile publice, împrejmuire teren, amplasare panouri publicitare, bransamente la utilități și organizare de șantier” pe terenurile în suprafață totală de 60.917 m.p., identificate cadastral sub nr. 103583 și 103582, situate în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Nicolae Bălcescu nr. 180A și 180B (fost nr.186);

Având în vedere Procesul - Verbal nr. 30983/08.06.2022 întocmit în urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 08.06.2022, 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. 13**  
**raportat la ședința comisiei din data de 08.06.2022**  
**pentru PLANUL URBANISTIC ZONAL elaborat**

**în vederea realizării investiției** „Construire complex comercial compus din 5 clădiri cu regim de înălțime Parter înalt sau P+1E, construcții anexe, gospodărire apă pentru incendiu, post trafo, amenajări exterioare în incintă, instalații interioare și rețele lucrări tehnico-edilitare, accese rutiere, pietonale și racorduri la drumurile publice, împrejmuire teren, amplasare panouri publicitare, bransamente la utilități și organizare de șantier”

**generat de imobilele** înscris în cartea funciară nr. 103583 și 103582 Pitești, cu numerele cadastrale 103583 și 103582, în suprafață de 18.000 m.p., respectiv 42.917, situate în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Nicolae Bălcescu nr. 180A și 180B (foste nr. 186), județul Argeș, proprietatea societăților Square 7 Properties S.R.L. și S7 Pitești Property S.R.L., conform contractelor de vânzare autentificate sub nr. [redacted] respectiv nr. [redacted] de SPN Dragomir/Bunea, notar public Bunea Raluca și extraselor de carte funciară pentru informare nr. 22388/05.04.2022 și 21726/01.04.2022, pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 1317 din 22.10.2021;

**Inițiatori :**

S.C. Square 7 Properties S.R.L., cu sediul social în București, Sector 2, str. Gara Herăstrău, nr. 2 - 4, etaj 7, biroul nr. 7 și

S.C. S7 Pitești Property S.R.L. cu sediul social în București, Sector 2, str. Gara Herăstrău, nr. 2 - 4, etaj 7, biroul nr. 26;

**Elaborator:**

S.C. Goldbach Design & Build S.R.L., cu sediul în București, Sector 1, Calea Floreasca, nr. 165, One Tower, etaj 4, șef proiect arh. urb. Laura-Adriana Micu, urb. Rucsandra Mihaela Ivan;

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. urb. Laura-Adriana Micu

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

**Potrivit P.U.G. 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. nr. 25 – Subzona I 25a – Unități industriale existente*** cu P.O.T. max. = 50% și C.U.T. max. = 1,5.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt: unități agricole, servicii, accese pietonale și carosabile, rețele tehnico-edilitare.

Funcțiuni permise: unități industriale, agroindustriale și funcțiunile complementare ale acestora.

Utilizări interzise: unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei.

Terenul care urmează a fi reglementat se află parțial în zona de protecție a infrastructurii feroviare – C.F.R.

**Prevederi propuse prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent planului elaborat:**

Suprafața zonei studiate este de 66.710 m<sup>2</sup>, iar cea a teritoriului care urmează a fi reglementată prin P.U.Z. și R.L.U. aferent planului este de 60.917 m<sup>2</sup> (conform măsurătorilor cadastrale).

Pentru realizarea obiectivului se propune schimbarea zonificării funcționale în Zonă pentru instituții publice și servicii IS25b având destinația principală de complex comercial de tip hipermarket, servicii alimentație publică și comerț;

Funcțiune propusă: **IS25b - Zonă pentru instituții publice și servicii;**

Regim de construire: discontinuu;

Indicatori urbanistici propuși pentru subzona de instituții și servicii – IS:

P.O.T. maxim = 50 %;

C.U.T. maxim = 1,5 Adc/m<sup>2</sup> teren;

Regim maxim de înălțime: P + 1E;

H max. construcții = 15,0 m;

Înălțimea maximă totem/pilon/panou publicitar = 25,00 m.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

- Retragere minimă față de aliniamentul bulevardului Nicolae Bălcescu: min. 6,00 m;
- Retragerile minime față de limitele laterale și limita posterioară de proprietate:
  - față de limita laterală din partea de nord – vest a terenului reglementat, care se învecinează cu terenuri proprietate privată  $H_{max.}/2$ , dar nu mai puțin de 5 m;
  - față de limita laterală din partea de sud – est a terenului reglementat, care se învecinează cu terenuri proprietate privată  $H_{max.}/4$ , dar nu mai puțin de 5 m;
  - față de limita de sud a terenului reglementat, care se învecinează cu terenul proprietate privată necadastrat  $H_{max.}/4$ , dar nu mai puțin de 4 m;
  - față de limita posterioară, latura de nord – est  $H_{max.}/2$ , dar nu mai puțin de 5 m și cu respectarea condițiilor impuse de administratorul infrastructurii feroviare C.N. C.F.R.

Accesul pe teren, intrare-ieșire, carosabil și pietonal, se va realiza dinspre partea de sud – vest din bulevardul Nicolae Bălcescu. Atât circulația pietonală, cât și cea carosabilă se vor desfășura fără a perturba circulația existentă în zonă, asigurând fluența traficului. Se va asigura accesul mijloacelor de intervenție pentru stins incendii și a autoutilitarelor de gospodărie comunală conform normativelor în vigoare.

Parcajele necesare funcționării obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul parcelei fără a ocupa partea carosabilă și vor fi dimensionate și organizate, conform legislației, cu asigurarea necesarului de locuri de parcare, conform funcțiunii propuse. Conform propunerii orientative de amenajare, se va realiza un număr minim de 585 de locuri de parcare.

În incintă vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, de minimum 5% din suprafața totală a terenului.

Echiparea tehnico-edilitară va fi finanțată integral de către investitor. Clădirea va fi racordată la utilitățile tehnico-edilitare existente în zonă, necesare funcționării în condiții optime a funcțiunii propuse. Echiparea edilitara este detaliată în planșa 4 – Reglementări echipare edilitară.

Imobilul propus va dispune de platformă sau de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din drumul public.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 08.06.2022 se avizează **favorabil** documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia elaborat pentru realizarea investiției „Construire complex comercial compus din 5 clădiri cu regim de înălțime Parter înalt sau P+1E, construcții anexe, gospodărire apă pentru incendiu, post trafo, amenajări exterioare în incintă, instalații interioare și rețele lucrări tehnico-edilitare, accese rutiere, pietonale și racorduri la drumurile publice, împrejmuire teren, amplasare panouri publicitare, bransamente la utilități și organizare de șantier” pe terenurile în suprafață totală de 60.917 m.p., identificate cadastral sub nr. 103583 și 103582, situate în intravilanul municipiului Pitești, bulevardul Nicolae Bălcescu nr. 180A și 180B (fost nr.186).

Elaboratorul și inițiatorul Planului Urbanistic Zonal răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în Planul Urbanistic Zonal 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. 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. 1317 din 20.10.2021 emis de primăria municipiului Pitești.

**PREȘEDINTE C.T.A.T.U.  
PRIMAR,  
CRISTIAN GENTEA**

