

**PROCES VERBAL**  
**încheiat în urma ședinței din 17.10.2023**  
**a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism**  
**privind analizarea și avizarea documentațiilor de urbanism**

**1. P.U.Z. – Calea Craiovei nr. 190, C.F. 104275** – inițiator S.C. Prima Residence Cubic S.R.L. în vederea realizării investiției „Construire locuințe plurifamiliale P+2E cu spațiu servicii la parter și refacere împrejurimi” pe terenul în suprafață de 885 m.p., înaintat prin adresa nr. 46518/08.08.2023;

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. 10, Subzona LMb + Isb + Pb** cu locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare admise zonei: instituții publice și servicii nepoluante, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, rețele tehnico-edilitare, cu următoarele reguli de construire:

- P.O.T. maxim admis = 35 %;
- C.U.T. maxim = 0,7Acd/mp;
- Regim de înălțime: minim P+M, maxim P+2E;
- Funcțiuni complementare admise: instituții publice și servicii, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, rețele tehnico-edilitare.
- Interdicții: activități industriale sau alte activități care generează noxe, activități de depozitare en gros;
- Reguli de aliniere și amplasare: la minimum 8,00 de la carosabil - Calea Craiovei.

**PROPUNERI:**

Soluția urbanistică a fost elaborată în vederea amplasării unui imobil de locuințe P+2E (11 apartamente propuse) cu spațiu servicii la parter în suprafață de 50 m.p.

Funcțiunea propusă: locuirea în sistem colectiv - subzona LM - rezidențială cu locuințe colective cu regim mic de înălțime P+2E și funcțiuni compatibile locuirii - subzona IS – servicii / spații comerciale;

P.O.T. maxim propus = 35 %;

C.U.T. maxim propus = 0,84;

Regimul de înălțime propus este P+2E;

H maxim cornișă propus = 9,60 m (măsurată de lăcătroturului);

Număr total de apartamente propuse 11;

Soluția urbanistică propune amplasarea imobilului, astfel:

- retragerea minimă față de aliniamentul străzii Calea Craiovei – latura de Nord – Est – min. 15,80 m;
- retragere minimă față de limita laterală de Nord – Vest – proprietate privată C.F. nr. 95188 – min. 3,60 m;
- retragere minimă față de limita laterală de Sud – Est – proprietate privată – min. 3,30 m;
- retragere minimă față de limita posterioară – latura de Sud – Vest – proprietate privată C.F. nr. 83849 – min. 3,5 m;

Accesul auto și pietonal la terenul studiat se va realiza din Calea Craiovei.

Se asigură un număr de 13 locuri de parcare amenajate la nivelul solului.

Sunt propuse spații verzi la nivelul solului pe o suprafață de 141,00 m<sup>2</sup>, asigurându-se un procent de minim 16 % din suprafața parcelei. Se va amenaja un loc de joacă în suprafață de 30 m.p.

---

*Retras de pe ordinea de zi a ședinței pentru suplimentarea locurilor de parcare și asigurarea accesului autospecialelor pe cel puțin o latură a clădirii*

---

2. **P.U.D. - strada Octavian Goga f.n.**, inițiator S.C. SOFIANTO EXPERT CONSTRUCT S.R.L., cererea nr. 47352/11.08.2023 pentru „Construire clădire cu funcțiuni complementare și împrejmuire teren”.

Terenul ce face obiectul prezentei documentații, este situat în intravilanul municipiului Pitești și are suprafața de 1600,00 mp categoria de folosință „teren arabil” identificat cadastral sub numărul 104059, pentru care a fost emis certificatul de urbanism nr. 1198/28.10.2023.

Accesul auto și pietonal la terenul studiat se realizează din strada Octavian Goga pe latura nord-estică și din drumul propus pe latura nord – vestică identificat cu nr. cadastral 104075, drum propus cu lățimea de 7,50 m din care: carosabil 6,00 m și trotuare de o parte și alta de 1,00 m, respectiv 0,50m.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 284/2005, stabilește următoarele condiții de amplasare și conformare:

Funcțiune dominantă a zonei: locuirea.

Funcțiuni complementare admise: spații comerciale, micropiață agroalimentară, grădinițe, școală, cabinete medicale, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, rețele tehnico – edilitare.

- Indicatori urbanistici: POT maxim – 40%; CUT maxim – 1.20 Adc/mp teren.
- Regimul de înălțime: minim P+M maxim P+1E+M.

#### **PROPUNERI:**

Prin tema de proiect se propune construirea unei clădiri cu locuințe colective și funcțiuni complementare, organizate pe 3 niveluri, respectiv cu următorii indicatori urbanistici:

POT maxim = 35,14 % ; CUT maxim = 0,88 Adc/mp teren.

Regim de înălțime: P+1E+M; H maxim coșă = 12,00 m.

Parter parțial – spațiu comercial în imobilul situat în frontul principal al străzii Octavian Goga cu suprafața construită = 388,50 mp;

Parter - parțial, etaj 1 și mansardă = 14 apartamente.

Regim de aliniere și retrageri:

- retragere minimă față de limita posterioară (SV – LOT 2) = 10,00 m;
- retragere minimă față de limita laterala (SE – proprietăți particulare) = 5,00 m;
- retragere minimă față de limita laterala (NV – teren în indiviziune – drum propus) = 5.00 m;
- retragere minimă față de aliniament (NE) = 9.00 m.

Se propune amenajarea parcajelor la nivelul solului (23 locuri de parcare) + platforma gospodărească.

Spații verzi – se propune amenajarea la sol a unei suprafețe de 400,00 mp (20%) spații verzi.

---

*s-au înregistrat: 3 voturi favorabile, 2 voturi nefavorabile și 4 abțineri*

---

3. **P.U.D. – str. Argeșului, F.N, C.F. 102839** – inițiator Văduva Adrian - Nicușor în vederea realizării investiției „Construire locuință P+1E și împrejmuire” pe terenul în suprafață de 502 m.p., înaintat prin adresa nr. 52627/12.09.2023;

Conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 385/2007 terenul este situat în două subzone funcționale: LMb ITCN - zonă predominant rezidențială propusă cu clădiri P+M - P+2(+M) și LIb ITCN - zonă predominant rezidențială propusă cu clădiri P+2- P+4+M și funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construcții noi până la elaborarea și aprobarea P.U.D. cu următoarele reguli de construire:

- Pentru subzona funcțională LMb ITCN: regim de înălțime min. P+M – max. P+2(+M); POT max. = 40%; CUT max. = 1,6;
- Pentru subzona funcțională LIb ITCN: regim de înălțime min. P+2 – max. P+4+M; POT max. = 40%; CUT max. = 2,5;
- Regim de aliniere a clădirilor – retragere de min. 5 m față de drumul propus prin P.U.Z.;
- Retrageri față de limita posterioară a parcelei va fi de cel puțin 5,00 m;
- Este permisă amplasarea de locuințe individuale, colective și de serviciu, de construcții financiar - bancare, comerciale, servicii, sănătate și amenajări aferente;
- Utilizări interzise: Orice fel de construcții care prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei.

#### **PROPUNERI:**

Funcțiunea propusă: L – locuire

P.O.T. maxim propus = 32,00 %;

C.U.T. maxim propus = 0,58 Adc/m<sup>2</sup> teren.

Regim de înălțime propus P+1E; 2 niveluri superterne propuse;

H max. cornișă propusă = 6,50 m;

H max. propusă = 7,50 m;

Accesul pe teren, intrare-ieșire, carosabil și pietonal, se va realiza din str. Argeșului.

**4. P.U.D. – str. Petre Ispirescu nr. 59, C.F. 98441** – inițiatori Ivan Silviu Valentin și Mariana-Raluca în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe colective” pe terenul în suprafață de 362 mp; înaintat prin adresa nr. 65309/16.12.2021 și modificat prin adresele nr. 27025/08.05.2023, nr. 43777/26.07.2023 și 59129/11.10.2023;

Conform P.U.Z. – R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr. 29 /30.01.2008, destinația terenului este de LMa subzonă predominant rezidențială cu clădiri de la P+M la P+3E+M și funcțiuni complementare.

Condițiile de amplasare și conformare conform P.U.Z. – R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr. 29 /2008:

- Regim de înălțime în zonă: minim P+M și maxim P+3E+M;
- P.O.T. maxim = 40 % pentru construcții de locuințe; C.U.T. maxim = 2, 0 Adc/mp teren;

➤ Regim de aliniere, retrageri:

- Retragere față de aliniament: minim 5 m;
- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei: pentru construcții cu un regim de înălțime P+M – P+2 se vor respecta distanțele menționate în Codul Civil, precum și asigurarea normelor de însorire și iluminat natural („pentru orice construcție se va solicita Studiul de însorire”) și distanța între construcții („distanța între construcții va asigura respectarea însoririi și prevederile normelor PSI în vigoare”);

- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de cel puțin 5,00 m; Este admisă așezarea construcțiilor pe limita posterioară a lotului doar atunci când acesta are o adâncime mai mică de 15 m, dar cu respectarea normelor de însorire și iluminat natural („pentru orice construcție se va solicita Studiul de însorire”) și a distanței între construcții („distanța între construcții va asigura respectarea însoririi și prevederile normelor PSI în vigoare”);

#### **PROPUNERI:**

Obiectul lucrării constă în construirea unui bloc de locuințe colective cu un regim de înălțime de P+2E.

- Funcțiunea propusă: de locuire;
- Regim de înălțime maxim propus de P+2E; H max = 8,60 m;
- P.O.T. maxim propus = 40 %; Suprafața construită maxim propusă = 144,60 m<sup>2</sup>;
- C.U.T. maxim propus = 1,2 Adc/mp teren; Suprafața construită desfășurată maxim propusă = 433,80 m<sup>2</sup>;

Regim de aliniere, retrageri:

- Retragerea minimă față de aliniament a imobilului propus (N-V) – min. 5,00 m față de str. Petre Ispirescu;
- Retragerea minimă față de limita posterioară a imobilului propus (S-E) – min. 5,12 m;
- Retragerea minimă față de limitele laterale a imobilului propus: N-E – min. 1,77 m și S-V – min. 0,92 m;

Număr total de parcări: 4;

Locuri pentru proiecte de cămin și locurile de parcare; Se propun 8 de locuri de parcare amenajate la nivelul parterului;

Suprafață spații verzi: minim 67,74 mp, reprezentând minim 18,71 % din suprafața terenului;

Loc de joacă amenajat în suprafață de 31,57 mp, reprezentând minim 8,72 % din suprafața terenului;

Imobilul propus va dispune de platformă sau de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere.

*s-au înregistrat: 1 vot nefavorabil, 6 abțineri, 2 voturi neexprimate (din care un vot neexprimat este al unui membru al comisiei în calitate de autor al documentației, care nu a participat la luarea deciziei)*

**5. Studiu de oportunitate – bulevardul Nicolae Bălcescu”, FN (fost 185), C. F. nr. 81126** – inițiator S.C. ANN REEVES & FRANCESCA S.A. – pentru schimbare funcțiune din zonă industrială în zonă rezidențială cu funcțiuni complementare – pe terenul în suprafață de 23.611 m<sup>2</sup>; studiul a fost înaintat prin adresa nr. 53834/15.09.2023;

Potrivit P.U.G. al municipiului Pitești aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90 din 2010, terenul studiat este situat în U.T.R. nr.22, I22a subzonă industrială existentă „unități de producție, depozite, unități de prestări servicii existente” și funcțiuni complementare, cu următoarele reguli de construire:

- P.O.T. maxim = 50 %;
- C.U.T. maxim propus = 1,5 Adc/m<sup>2</sup> teren;
- Retragere minimă 8 m de la limita carosabilului, bulevardul N. Bălcescu.

#### **PROPUNERI:**

Schimbare funcțiune din zonă industrială în zonă rezidențială cu funcțiuni complementare locuirii;

Funcțiune propusă: Locuire în imobile tip locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii, cu următoarele regimuri de înălțime:

- P +10E, H max propus = 40,00 m;
- P + 8E, H max = 36,00 m
- P (P în alt) + 4E, H max propus = 18,00 m;

P.O.T. maxim propus = 30 %;  
C.U.T. maxim propus = 1,8 Adc/m<sup>2</sup> teren.

---

*s-au înregistrat: 4 voturi favorabile și 5 abțineri*

---

**6. Studiu de oportunitate - Str. Digului f.n.** – inițiator S.C. DENIS DTH TV S.R.L., nr. cerere 44615/23.08.2022, revenire cu cererea nr. 48864/23.08.2023 – elaborare P.U.Z. pentru „Construire spațiu depozitare, parcare, firmă luminoasă, totem și împrejmuire teren” pe terenul în suprafață de 7130 mp, teren situat în intravilan în zona cuprinsă între râul Argeș și Autostrada A1 București – Pitești.

Potrivit P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 114/2008 rectificat prin H.C.L. nr. 287/2014, terenul studiat este situat în IS cdst1 – subzona pentru construcții comerciale, servicii, turism, depozitare și funcțiuni complementare admise (zone verzi, rețele edilitare, circulație rutieră), afectat de zonă de protecție sanitară cu regim sever IDCN- zonă verde cu interdicție definitivă de construcții noi.

În prezent, pe terenul studiat se află o construcție cu o suprafață de 599 mp – cort industrial pentru depozitare.

Accesul la teren, intrare-ieșire, carosabil și pietonal, se poate realiza din strada Digului cu care se învecinează pe latura de sud- vest.

**PROPUNERI:**

Se propune construirea unui spațiu de depozitare în suprafață de 768,43 mp parcare, firmă luminoasă, totem și împrejmuire teren, cu următorii indicatori urbanistici:

P.O.T. maxim admis = 60 % ; C.U.T. maxim admis = 3,00 Adc/m<sup>2</sup>teren;

Regim de înălțime: Pmax în teren; Hmax propus = 12,00 m.

Se propune majorarea profilului actual al străzii Digului de la 4,5 m la 6,00 m cu un trotuar de 1,5 m pe una din laturi.

Retrageri:

- față de aliniament = minim 2,50 m;
- față de limita laterală nord-vest = minim 5 m și laterală sud-est = 1,3 m;
- față de limita posterioară = 7,00 m.

Se va respecta distanța minimă de 6 m între clădiri.

Se vor asigura spații verzi pe minim 25 % din suprafața reglementată a terenului.

Se vor amenaja 25 locuri de parcare.

---

*s-au înregistrat: 7 voturi favorabile, 1 vot nefavorabil și o abținere*

---

**7. Studiu de oportunitate – strada Ștefan Ciobanu nr. 22**, inițiator SC SIMCOS HOME CONCEPT SRL, cererea nr. 30738/25.05.2023, revenire cu cererea nr. 55441/25.09.2023 revizuită prin adresa nr. 57813/04.10.2023 pentru emiterea avizului de oportunitate în vederea elaborării PUZ pentru „Construire imobil locuințe colective și împrejmuire teren” pe terenul în suprafață de 2007 mp cu acces auto și pietonal din strada Ștefan Ciobanu.

Conform P.U.G. Municipiul Pitești aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 terenul este încadrat în UTR 6 – subzona cu locuințe propuse cu regim mic de înălțime, cu propuneri de instituții publice și servicii.

Regim de înălțime: min. P+M, max, P+2E;

P.O.T. max = 35%; C.U.T. max = 0,7 Adc/mp teren.

**PROPUNERI:**

Prin tema de proiect se propune încadrarea terenului în subzona funcțională locuințe colective (de tip urban) în clădiri peste P+2 în vederea edificării unei clădiri cu locuințe colective, cu următorii indicatori urbanistici:

POT max propus = 22 %; CUT max propus = 0,84 Adc/mp teren;

Rhm max / H max = D+P+1E+2Er+3Er / 16.00 m;

Edificabilul propus va avea următoarele retrageri:

- față de aliniament (strada Ștefan Ciobanu) - limita nord-estică a terenului: retragere efectivă de minim 5,00 m;
- față de limitele laterale, limita nord-vestică și cea de sud a terenului: retragere efectivă de minim 6,00 m;

Suprafață spații verzi propuse: 512 mp (25,5%).

Se propune amenajarea parcajelor la nivelul solului (22 locuri de parcare) în interiorul parcelei + platforma gospodărească.

---

*s-au înregistrat: 9 voturi favorabile*

---

**8. Studiu de oportunitate – zona pădure cuprinsă între străzile Zamfirești și Grigorești** - inițiator POPESCU NICOLAE, cererea nr. 20471 / 04.04.2023 pentru obținerea Avizului de oportunitate pentru „Scoaterea din fondul forestier și aprobare PUZ pentru înființare complex de agrement” pe terenul în suprafață de 2798,00 mp.

Terenul studiat este situat în intravilanul și extravilanul municipiului Pitești, în zona cuprinsă între străzile Zamfirești și Grigorești, în raza O.S. Pitești, U.P. II Trivale, u.a. 28 C, 33 F și 33 G., teren cu categoria de folosință pădure. Terenul studiat în suprafață totală de 89181,00 mp este situat în vecinătatea unui curs de apă – pârâul Zamfirești, pentru care nu există reguli de construire aprobate.

Conform P.U.G. – R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010 terenul este amplasat în UTR 21 - P21a+VP – zonă de pădure parc cu valoare peisagistică.

Conform declarației notariale autentificate sub nr. 6021/25.11.2021 accesul la terenul studiat se va asigura prin drumul privat al S.C. REHOMA S.R.L., existent pe terenul identificat cu numărul cadastral 85840 (adiacent terenului studiat, în partea de Nord – proprietate a aceleiași beneficiar), prin intermediul căruia se realizează accesul la strada Zamfirești, identificată cu nr. cad. 86728.

#### **PROPUNERI:**

Se propune scoaterea definitivă din fondul forestier a suprafeței de 2798,00 mp, fără defrișare cu compensare echivalentă ca suprafață și bonitate, introducerea în intravilan a suprafeței de 1695 mp și reglementare urbanistică prin PUZ pentru amenajarea unui complex de agrement ce va cuprinde o structură modulară destinată găzduirii activităților de loisir (S=594mp), un foisor (S=89mp), locuri de odihnă și relaxare (pergole, bănci), amenajări specifice parcurilor de aventură în natură (tiroliană, trasee de diferite dificultăți - platforme, scări, podețe din lemn, etc.) a unei platforme pietruite cu rol de circulație ocazional carosabilă (S= 723mp) și a unei alei pietruite cu rol de asigurare a accesului pietonal (S=1468mp).

- POT maxim = 40 %; CUT maxim = 0,4 Acd/mp teren;
- Regim de înălțime pentru structura de finisajă găzduirii activităților de loisir este Pter în It;
- Rh maxim la cornișă = 5,00 m;
- Regim de înălțime pentru foisor este Pter; Rh maxim la cornișă = 3,50 m.

---

*Nu s-a luat nicio hotărâre (revenire / amânare)*

---