

**REFERAT DE APROBARE**  
**a proiectului de hotărâre inițiat cu privire la documentația**  
**Planul Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia elaborate**  
**pentru obiectivul din lista de investiții „Construirea unui centru social integrat și**  
**dezvoltarea infrastructurii locative a municipiului Pitești” pe terenul situat în intravilanul**  
**municipiului Pitești, strada Tudor Arghezi, județul Argeș**

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 Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia elaborate pentru obiectivul din lista de investiții „Construirea unui centru social integrat și dezvoltarea infrastructurii locative a municipiului Pitești” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Tudor Arghezi, județul Argeș.

Proiectul de hotărâre a fost inițiat ca urmare a cererii înaintate de U.A.T. Municipiul Pitești cu sediul în Pitești, strada Victoriei, nr. 24, însoțită de proiectul nr. 1004/25 elaborat de către S.C. Loridan Softing S.R.L., cu sediul în Pitești, str. Mărășești, nr. 22, urb. dipl. cu drept de semnătură R.U.R. pentru obiectivul din lista de investiții „Construirea unui centru social integrat și dezvoltarea infrastructurii locative a Municipiului Pitești” pe terenul în suprafață de 4.499 m.p., identificat cadastral sub nr. 107358, situat în intravilanul municipiul Pitești, strada Tudor Arghezi, cerere înregistrată la primăria municipiului Pitești sub nr. 17371/16.04.2026 prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia.

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

Prezentul P.U.Z. s-a elaborat pentru a rezolva problema dezvoltării din punct de vedere urbanistic a zonei prin stabilirea amplasării viitoarelor construcții și amenajări, relației cu zona existentă, organizarea circulației carosabile și pietonale și asigurarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone funcționale.

Prin planul urbanistic elaborat se asigură accesurile auto și pietonale, condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivelor de pe parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate. Construcțiile vor asigura prin proporții și compoziția fațadelor, prin înălțime, formă și dimensiunile golurilor, o continuitate în peisajul general al străzii.

Funcțiunea propusă spre dezvoltare în zona studiată și reglementată este M (IS+L+V) – Zonă mixtă pentru servicii, locuire semicolectivă cu regim mic de înălțime și spații pentru agrement, sport.

Planul urbanistic menționat a fost prezentat în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 21.04.2026 și avizat favorabil prin întocmirea avizului

C.T.A.T.U. nr. 02/19329/28.04.2026, fundamentând tehnic emiterea avizului arhitectului – șef nr. 02/19330/28.04.2026.

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. 17325/16.04.2026, supun spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Pitești proiectul de hotărâre cu privire la documentația P.U.Z. elaborată pentru obiectivul din lista de investiții „Construirea unui centru social integrat și dezvoltarea infrastructurii locative a municipiului Pitești” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Tudor Arghezi, județul Argeș.

**PRIMAR,  
CRISTIAN CENTEA**

Red. Cornelia Liliana Stanciu  
lex.

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia elaborate pentru obiectivul din lista de investiții „Construirea unui centru social integrat și dezvoltarea infrastructurii locative a municipiului Pitești” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Tudor Arghezi, județul Argeș

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 Direcției Arhitect Șef nr.19366 din 28.04.2026;
- Anunțul nr. .... referitor la punerea în consultare publică a proiectului de hotărâre;
- Raportul de informare și consultare a publicului nr. 17325/16.04.2026;
- Avizul C.T.A.T.Ū. nr. 02 înregistrat sub nr. 19329/28.04.2026;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 02 înregistrat sub nr. 19330/28.04.2026;

Văzând prevederile art. 129 alin. (6) lit. c) din Codul Administrativ, 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 Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1.** (1) Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia elaborate pentru obiectivul din lista de investiții „Construirea unui centru social integrat și dezvoltarea infrastructurii locative a municipiului Pitești” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Tudor Arghezi, județul Argeș, deținut de U.A.T. Municipiul Pitești, în suprafață de 4.499 m.p., înscris în cartea funciară nr. 107358 Pitești, cu nr. cadastral 107358, cu următoarele reglementări urbanistice: *P.O.T. maxim propus = 35%; C.U.T. maxim propus = 0,84 Adc/m.p. teren; Regim maxim de înălțime propus – P înalt / P+2E; H max. propus cornișă /atic = 12,00 m; Spații verzi pe min. 20 % din suprafața terenului*, potrivit anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se însușește Raportul nr. 17325/16.04.2026 întocmit ca urmare a îndeplinirii procesului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia elaborate pentru obiectivul din lista de investiții „Construirea unui centru social integrat și dezvoltarea infrastructurii locative a

municipiului Pitești” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Tudor Arghezi, județul Argeș, parte componentă a documentației de urbanism prevăzută la alin (1).

(3) Perioada de valabilitate a documentației prevăzute la alin. (1) este de *șapte ani* de la data aprobării prezentei hotărâri.

(5) La încheierea procesului - verbal de recepție la finalizarea lucrărilor, precum și la eliberarea certificatului de atestare a edificării, se vor face mențiuni referitoare la respectarea indicilor prevăzuți în „Bilanțul teritorial propus” din „Planșa de reglementări urbanistice”, parte din documentația de urbanism aprobată conform prezentei hotărâri.

**Art. 2.** Direcția Arhitect Șef va duce la îndeplinire dispozițiile prezentei hotărâri, care va fi comunicată acesteia, precum și inițiatorului planului urbanistic, U.A.T. Municipiul Pitești sediul în Pitești, strada Victoriei, nr. 24, județul Argeș de către Secretarul General al municipiului Pitești.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**Avizează proiectul de hotărâre  
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI PITEȘTI,  
ANDREI-CĂTĂLIN CĂLUGĂRU**

Pitești,

Nr. .... / ..... 2026

**Raport de specialitate**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism**  
**afereent acestuia elaborate pentru obiectivul din lista de investiții „Construirea unui centru**  
**social integrat și dezvoltarea infrastructurii locative a municipiului Pitești” pe terenul situat**  
**în intravilanul municipiului Pitești, strada Tudor Arghezi, județul Argeș**

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 Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia elaborate pentru obiectivul din lista de investiții „Construirea unui centru social integrat și dezvoltarea infrastructurii locative a municipiului Pitești” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Tudor Arghezi, județul Argeș;

Direcția Arhitect Șef precizează următoarele :

Urmare cererii înaintate de U.A.T. Municipiul Pitești cu sediul în Pitești, strada Victoriei, nr. 24, însoțită de proiectul nr. 1004/25 elaborat de către S.C. Loridan Softing S.R.L., cu sediul în Pitești, str. Mărășești, nr. 22, urb. dipl. cu drept de semnătură R.U.R. pentru obiectivul din lista de investiții „Construirea unui centru social integrat și dezvoltarea infrastructurii locative a Municipiului Pitești” pe terenul în suprafață de 4.499 m.p., identificat cadastral sub nr. 107358, situat în intravilanul municipiul Pitești, strada Tudor Arghezi, cerere înregistrată la primăria municipiului Pitești sub nr. 17371/16.04.2026 prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia;

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. 17325/16.04.2026;

Supunem Consiliului Local al municipiului Pitești documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent elaborate pentru obiectivul din lista de investiții „Construirea unui centru social integrat și dezvoltarea infrastructurii locative a municipiului Pitești” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Tudor Arghezi, județul Argeș, identificat cadastral sub nr. 107358, proprietatea privată a U.A.T. Municipiul Pitești conform Hotărârii Consiliului Local a Mun. Pitești nr. 512 din data de 26.10.2023 privind declararea de interes public local a imobilului situat în intravilanul Municipiului Pitești, a Hotărârii de Guvern nr. 447 din

16.05.2002, publicată în Monitorul Oficial la data de 16.08.2002 privind atestarea bunurilor aparținând domeniului public al județului Argeș, precum și a municipiilor, orașelor și comunelor din județul Argeș – Anexa nr. 2 – inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Pitești, configurația actuală a terenului rezultând în urma actului de alipire autentificat sub nr. 6049/22.12.2023 de SPN Didea Lex, prin notar public [redacted] a actului de dezlipire autentificat sub nr. 2577/11.06.2024 de SPN Didea Lex prin notar public [redacted] a actului de alipire autentificat sub nr. 1315/13.08.2024 de SPN [redacted] prin not [redacted] a actului de alipire autentificat sub nr. 129 din data de 15.05.2025 de SPN [redacted] prin notar public [redacted] a actului de dezlipire autentificat sub nr. 372 din 02.07.2025 și a extrasului de carte funciară pentru informare nr. 28920 din 16.04.2026 pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 801 din 19.09.2025.

#### **Prevederi aprobate anterior:**

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010, terenul este situat în U.T.R. nr. 11, LMB+ISb+Pb – subzonă cu locuințe propuse cu regim mic de înălțime, cu propuneri de instituții publice și servicii (dotări) și spații verzi sau sport necesare, cu următoarele reguli de construire: P.O.T. max. = 35%; C.U.T. max. = 0,7; Regim de înălțime P+1E – P+2E. Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuințe de tip urban cu regim mic de înălțime, iar funcțiunile complementare admise: instituții publice și servicii, spații verzi amenajate, accese pietonale și casorabile, rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 223/2002, terenul este situat parțial în subzonă căi de comunicație și în subzonă de parcuri propuse de-a lungul străzii Tudor Arghezi.

Accesul pietonilor și autovehiculelor se face din str. Tudor Arghezi și din str. Nicolae Brânzeu.

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

Planul Urbanistic Zonal reglementează suprafața de teren de 4.499 m.p., având categoria de curți construcții în suprafață de 4.455 m.p. și pășune în suprafață de 44 m.p., situată în intravilanul municipiului Pitești, str. Tudor Arghezi și care reprezintă suprafața totală a terenului cu numărul cadastral 107358 care a generat planul urbanistic.

În prezent, terenul este liber de construcții.

Denumirea proiectului: Elaborare P.U.Z. pentru obiectivul din lista de investiții „Construirea unui centru social integrat și dezvoltarea infrastructurii locative a Municipiului Pitești”;

Funcțiune propusă: M (IS+L+V) – Zonă mixtă pentru servicii, locuire semicolectivă cu regim mic de înălțime și spații pentru agrement, sport.

##### Indicatori de utilizare a terenului:

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

C.U.T. maxim propus = 0,84 Adc/m.p. teren;

Regim maxim de înălțime propus – P înalt / P+2E;

H max. propus cornișă /atic = 12,00 m;

##### Amplasarea în parcelă și retragerile minime obligatorii:

- față de aliniament – retragere va fi de min. 5,00 m;
- față de limitele laterale - retragere va fi de min. 5,00 m;
- față de limita posterioară - retragere va fi de min. 5,00 m;
- față de clădirile amplasate pe aceeași parcelă – retragerea va fi de min. H/2, dar nu mai puțin de 6.00 m;

##### Circulații și accese

Zona reglementată are acces auto și pietonal din str. Tudor Arghezi și din str. Nicolae Brânzeu. Accesul în incintă se realizează din str. Tudor Arghezi, aflată în partea de sud a terenului și din str. Nicolae Brânzeu aflată în partea de sud-vest a terenului. Circulațiile auto și pietonale în incintă vor fi realizate conform legislației în vigoare, pentru a permite accesul autospecialelor de pompieri. Se propune un drum de circulație de incintă și trotuare pentru circulația pietonală. Circulațiile din interiorul parcelei sunt dimensionate să răspundă funcțiunii propuse.

### Parcaje

Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996, respectiv cu normativele în vigoare referitor la proiectarea parcajelor de autoturisme. De asemenea, se vor respecta și prevederile H.C.L. nr. 428/2007 privind unele măsuri referitoare la locurile de parcare pentru construcțiile și amenajările autorizate, pe raza administrativ-teritorială a municipiului Pitești pentru funcțiunile propuse.

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 conform funcțiunii propuse.

### Spații verzi și plantate

Pentru funcțiunea propusă pentru zona studiată sunt prevăzute spații verzi pe min. 20 % din suprafața terenului.

### Echipare tehnico-edilitară:

Clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă.

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

Prezenta documentație urbanistică este însoțită de avizele, acordurile și studiile de fundamentare solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 801 din 19.09.2025 emis în scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal.

Documentația de urbanism întocmită pentru obiectivul din lista de investiții „Construirea unui centru social integrat și dezvoltarea infrastructurii locative a municipiului Pitești” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Tudor Arghezi, județul Argeș, va avea o valabilitate de 7 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. Andrada Toader-Pasti-Dinu**

**Coordonator,**  
**Compartiment Dezvoltare Urbană**

Red. Comisi-  
2 ex.



Ca urmare a cererii înaintate de U.A.T. Municipiul Pitești cu sediul în Pitești, strada Victoriei, nr. 24, însoțită de proiectul nr. 1004/25 elaborat de către S.C. Loidan Softing S.R.L., cu sediul în Pitești, str. Mărășești, nr. 22, urb. dipl. cu drept de semnătură R.U.R. pentru obiectivul din lista de investiții „Construirea unui centru social integrat și dezvoltarea infrastructurii locative a Municipiului Pitești” pe terenul în suprafață de 4.499 m.p., identificat cadastral sub nr. 107358, situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Tudor Arghezi, cerere înregistrată la primăria municipiului Pitești sub nr. 17371/16.04.2026 prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia;

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. 02 din 28.04.2026**

pentru **PLANUL URBANISTIC ZONAL** și Regulamentul Local de Urbanism aferent elaborate pentru obiectivul din lista de investiții „Construirea unui centru social integrat și dezvoltarea infrastructurii locative a municipiului Pitești”;

**generat de imobilul** înscris în cartea funciară numărul 107358 Pitești, cu numărul cadastral 107358, în suprafață de 4.499 m.p., situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Tudor Arghezi, județul Argeș, proprietatea Municipiului Pitești conform Hotărârii Consiliului Local a Mun. Pitești nr. 512 din data de 26.10.2023 privind declararea de interes public local a imobilului situat în intravilanul Municipiului Pitești, a Hotărârii de Guvern nr. 447 din 16.05.2002, publicată în Monitorul Oficial la data de 16.08.2002 privind atestarea bunurilor aparținând domeniului public al județului Argeș, precum și a municipiilor, orașelor și comunelor din județul Argeș – Anexa nr. 2 – inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Pitești, configurația actuală a terenului rezultând în urma actului de alipire autentificat sub nr. 6049/22.12.2023 de SPN Didea Lex, prin notar public a actului de dezlipire autentificat sub nr. 2577/11.06.2024 de SPN Didea Lex, prin notar public , a actului de alipire autentificat sub nr. 1315/13.08.2024 de SPN Chiran & Dobrin, prin notar public a actului de alipire autentificat sub nr. 129 din data de 15.05.2025 de SPN prin notar public a actului de dezlipire autentificat sub nr. 372 din 02.07.2025 și a extrasului de carte funciară pentru informare nr. 28920 din 16.04.2026 pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 801 din 19.09.2025.

**INIȚIATOR**

U.A.T. Municipiul Pitești cu sediul în str. Victoriei, nr. 24;

## **ELABORATOR**

S.C. Loridan Softing S.R.L. cu sediul în str. Mărășești, nr. 22, Pitești, Argeș;  
**Specialist cu drept de semnătură R.U.R.:** urb. dipl.

### **Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată prin P.U.Z.:**

Terenul reglementat prin P.U.Z în suprafață totală de 4.499 m.p. este situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Tudor Arghezi și are categoria de folosință curți-construcții în suprafață de 4.455 m.p. și pășune în suprafață de 44 m.p. conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 28920/16.04.2026 emis de O.C.P.I. Argeș.

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

- în partea de Nord – teren domeniu privat – Municipiul Pitești, cu nr. cadastral 107357;
- în partea de Est – teren domeniu privat – Municipiul Pitești, cu nr. cadastral 107357;
- în partea de Sud – teren domeniu public – str. Tudor Arghezi;
- în partea de Vest – teren domeniu privat – Municipiul Pitești și Arhiepiscopia Argeșului și Muscelului, cu nr. cadastral 106546 și teren domeniu public – str. Nicolae Brânzeu.

### **Prevederi aprobate anterior:**

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010, terenul este situat în U.T.R. nr. 11, LMB+ISb+Pb – subzonă cu locuințe propuse cu regim mic de înălțime, cu propuneri de instituții publice și servicii (dotări) și spații verzi sau sport necesare, cu următoarele reguli de construire: P.O.T. max. = 35%; C.U.T. max. = 0,7; Regim de înălțime P+1E – P+2E. Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuințe de tip urban cu regim mic de înălțime, iar funcțiunile complementare admise: instituții publice și servicii, spații verzi amenajate, accese pietonale și casorabile, rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 223/2002, terenul este situat parțial în subzonă căi de comunicație și în subzonă de parcuri propuse de-a lungul străzii Tudor Arghezi.

Accesul pietonilor și autovehiculelor se face din str. Tudor Arghezi și din str. Nicolae Brânzeu.

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

Planul Urbanistic Zonal reglementează suprafața de teren de 4.499 m.p., având categoria de curți construcții în suprafață de 4.455 m.p. și pășune în suprafață de 44 m.p., situată în intravilanul municipiului Pitești, str. Tudor Arghezi și care reprezintă suprafața totală a terenului cu numărul cadastral 107358 care a generat planul urbanistic.

În prezent, terenul este liber de construcții.

Denumirea proiectului: Elaborare P.U.Z. pentru obiectivul din lista de investiții „Construirea unui centru social integrat și dezvoltarea infrastructurii locative a Municipiului Pitești”;

Funcțiune propusă: M (IS+L+V) – Zonă mixtă pentru servicii, locuire semicolectivă cu regim mic de înălțime și spații pentru agrement, sport.

#### **Indicatori de utilizare a terenului:**

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

C.U.T. maxim propus = 0,84 Adc/m.p. teren;

Regim maxim de înălțime propus – P înalt / P+2E;

H max. propus cornișă /atic = 12,00 m;

#### **Amplasarea în parcelă și retragerile minime obligatorii:**

- față de aliniament – retragere va fi de min. 5,00 m;
- față de limitele laterale - retragere va fi de min. 5,00 m;
- față de limita posterioară - retragere va fi de min. 5,00 m;
- față de clădirile amplasate pe aceeași parcelă – retragerea va fi de min. H/2, dar nu mai puțin de 6.00 m;

#### **Circulații și accese**

Zona reglementată are acces auto și pietonal din str. Tudor Arghezi și din str. Nicolae Brânzeu. Accesul în incintă se realizează din str. Tudor Arghezi, aflată în partea de sud a terenului și din str. Nicolae Brânzeu aflată în partea de sud-vest a terenului. Circulațiile auto și pietonale în incintă vor

fi realizate conform legislației în vigoare, pentru a permite accesul autospecialelor de pompieri. Se propune un drum de circulație de incintă și trotuare pentru circulația pietonală. Circulațiile din interiorul parcelei sunt dimensionate să răspundă funcțiunii propuse.

#### Parcaje

Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996, respectiv cu normativele în vigoare referitor la proiectarea parcajelor de autoturisme. De asemenea, se vor respecta și prevederile H.C.L. nr. 428/2007 privind unele măsuri referitoare la locurile de parcare pentru construcțiile și amenajările autorizate, pe raza administrativ-teritorială a municipiului Pitești pentru funcțiunile propuse.

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 conform funcțiunii propuse.

#### Spații verzi și plantate

Pentru funcțiunea propusă pentru zona studiată sunt prevăzute spații verzi pe min. 20 % din suprafața terenului.

#### Echipe tehnico-edilitară:

Clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă.

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

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 21.04.2026 documentația de urbanism PUZ pentru obiectivul din lista de investiții „Construirea unui centru social integrat și dezvoltarea infrastructurii locative a Municipiului Pitești” pe terenul în suprafață de 4.499 in.p., identificat cadastral sub nr. 107358, situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Tudor Arghezi, a fost *avizată favorabil*.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. își asumă în întregime răspunderea pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentele depuse care fac 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, precum și a 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.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se va elabora numai după aprobarea PUZ, cu respectarea tuturor avizelor și studiilor solicitate prin certificatul de urbanism, precum și a cerințelor impuse de legislația în vigoare.

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. 801 din 19.09.2025 emis de Primăria Municipiului Pitești.

**ARHITECT - ȘEF,**  
**arh. Andrada Toader – Pasti - Dînu**

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARGEȘ  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PITEȘTI  
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM  
Nr. 19329 din 28.04.2026

Ca urmare a cererii înaintate de U.A.T. Municipiul Pitești cu sediul în Pitești, strada Victoriei, nr. 24, însoțită de proiectul nr. 1004/25 elaborat de către S.C. Loridan Softing S.R.L., cu sediul în Pitești, str. Mărășești, nr. 22, urb. dipl. cu drept de semnătură R.U.R. pentru obiectivul din lista de investiții „Construirea unui centru social integrat și dezvoltarea infrastructurii locative a Municipiului Pitești” pe terenul în suprafață de 4.499 m.p., identificat cadastral sub nr. 107358, situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Tudor Arghezi, cerere înregistrată la primăria municipiului Pitești sub nr. 17371/16.04.2026 prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia;

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, au fost parcurse toate etapele procesului de informare și consultare a publicului, în urma cărui s-a întocmit Raportul informării și consultării publicului nr. 17325/16.04.2026;

Potrivit procesului - verbal nr. 19287 încheiat în urma ședinței din data de 21.04.2026 a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, înființată în baza Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și a H.C.L. nr. 57 din 15.02.2018, cu modificările și completările ulterioare, **documentația analizată a fost avizată favorabil;**

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. 2**

**raportat la ședința comisiei din data de 21.04.2026**

pentru PLANUL URBANISTIC ZONAL și Regulamentul Local de Urbanism aferent elaborate pentru obiectivul din lista de investiții „Construirea unui centru social integrat și dezvoltarea infrastructurii locative a municipiului Pitești”

**generat de imobilul** înscris în cartea funciară numărul 107358 Pitești, cu numărul cadastral 107358, în suprafață de 4.499 m.p., situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Tudor Arghezi, județul Argeș, proprietatea Municipiului Pitești conform Hotărârii Consiliului Local a Mun. Pitești nr. 512 din data de 26.10.2023 privind declararea de interes public local a imobilului situat în intravilanul Municipiului Pitești, a Hotărârii de Guvern nr. 447 din 16.05.2002, publicată în Monitorul Oficial la data de 16.08.2002 privind atestarea bunurilor aparținând domeniului public al județului Argeș, precum și a municipiilor, orașelor și comunelor din județul Argeș – Anexa nr. 2 – inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Pitești, configurația actuală a terenului rezultând în urma actului de alipire autentificat sub nr. 6049/22.12.2023 de SPN Didea Lex, prin notar public \_\_\_\_\_ a actului de dezlipire autentificat sub nr. 2577/11.06.2024 de SPN Didea Lex, prin notar public \_\_\_\_\_ a actului de alipire autentificat sub nr. 1315/13.08.2024 de SPN Chiran & Dobrin, prin notar public \_\_\_\_\_ a actului de alipire autentificat sub nr. 129 din data de 15.05.2025 de SPN \_\_\_\_\_

prin notar public a actului de dezlipire autentificat sub nr. 372 din 02.07.2025 și a extrasului de carte funciară pentru informare nr. 28920 din 16.04.2026 pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 801 din 19.09.2025.

#### **INIȚIATOR**

U.A.T. Municipiul Pitești cu sediul în str. Victoriei, nr. 24;

#### **ELABORATOR**

S.C. Loridan Softing S.R.L. cu sediul în str. Mărășești, nr. 22, Pitești, Argeș;  
**Specialist cu drept de semnătură R.U.R.:** urb. dipl.

#### **Prevederi aprobate anterior:**

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010, terenul este situat în U.T.R. nr. 11, LMB+ISb+Pb – subzonă cu locuințe propuse cu regim mic de înălțime, cu propuneri de instituții publice și servicii (dotări) și spații verzi sau sport necesare, cu următoarele reguli de construire: P.O.T. max. = 35%; C.U.T. max. = 0,7; Regim de înălțime P+1E – P+2E. Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuințe de tip urban cu regim mic de înălțime, iar funcțiunile complementare admise: instituții publice și servicii, spații verzi amenajate, accese pietonale și casorabile, rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 223/2002, terenul este situat parțial în subzonă căi de comunicație și în subzonă de parcuri propuse de-a lungul străzii Tudor Arghezi.

Accesul pietonilor și autovehiculelor se face din str. Tudor Arghezi și din str. Nicolae Brânzeu.

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

Planul Urbanistic Zonal reglementează suprafața de teren de 4.499 m.p., având categoria de curți construcții în suprafața de 4.455 m.p. și pășune în suprafața de 44 m.p., situată în intravilanul municipiului Pitești, str. Tudor Arghezi și care reprezintă suprafața totală a terenului cu numărul cadastral 107358 care a generat planul urbanistic.

În prezent, terenul este liber de construcții.

Denumirea proiectului: Elaborare P.U.Z. pentru obiectivul din lista de investiții „Construirea unui centru social integrat și dezvoltarea infrastructurii locative a Municipiului Pitești”;

Funcțiune propusă: M (IS+L+V) – Zonă mixtă pentru servicii, locuire semicolectivă cu regim mic de înălțime și spații pentru agrement, sport.

#### **Indicatori de utilizare a terenului:**

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

C.U.T. maxim propus = 0,84 Adc/m.p. teren;

Regim maxim de înălțime propus – P înalt / P+2E;

H max. propus cornișă /atic = 12,00 m;

#### **Amplasarea în parcelă și retragerile minime obligatorii:**

- față de aliniament – retragere va fi de min. 5,00 m;
- față de limitele laterale - retragere va fi de min. 5,00 m;
- față de limita posterioară - retragere va fi de min. 5,00 m;
- față de clădirile amplasate pe aceeași parcelă – retragerea va fi de min. H/2, dar nu mai puțin de 6.00 m;

#### **Circulații și acces**

Zona reglementată are acces auto și pietonal din str. Tudor Arghezi și din str. Nicolae Brânzeu. Accesul în incintă se realizează din str. Tudor Arghezi, aflată în partea de sud a terenului și din str. Nicolae Brânzeu aflată în partea de sud-vest a terenului. Circulațiile auto și pietonale în incintă vor fi realizate conform legislației în vigoare, pentru a permite accesul autospecialelor de pompieri. Se propune un drum de circulație de incintă și trotuare pentru circulația pietonală. Circulațiile din interiorul parcelei sunt dimensionate să răspundă funcțiunii propuse.

### Parcaje

Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996, respectiv cu normativele în vigoare referitor la proiectarea parcajelor de autoturisme. De asemenea, se vor respecta și prevederile H.C.L. nr. 428/2007 privind unele măsuri referitoare la locurile de parcare pentru construcțiile și amenajările autorizate, pe raza administrativ-teritorială a municipiului Pitești pentru funcțiunile propuse.

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 conform funcțiunii propuse.

### Spații verzi și plantate

Pentru funcțiunea propusă pentru zona studiată sunt prevăzute spații verzi pe min. 20 % din suprafața terenului.

### Echipeare tehnico-edilitară:

Clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă.

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

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanismului din data de 21.04.2026 înființată în baza art. 37 din Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completările și modificările ulterioare și a H.C.L. nr. 57 din 15.02.2018 cu completările și modificările ulterioare privind înființarea C.T.A.T.U., se avizează FAVORABIL Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent elaborate pentru obiectivul din lista de investiții „Construirea unui centru social integrat și dezvoltarea infrastructurii locative a municipiului Pitești” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Tudor Arghezi, județul Argeș.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. își asumă în întregime răspunderea pentru exactitatea datelor și veridicitatea înserisurilor cuprinse în documentele depuse care fac 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, precum și a 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.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (D.T.A.C.) se va elabora numai după aprobarea P.U.Z., cu respectarea tuturor avizelor și studiilor solicitate prin certificatul de urbanism, precum și a cerințelor impuse de legislația în vigoare.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe totă durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism cu nr. 801 din 19.09.2025 emis de Primăria Municipiului Pitești.

**PREȘEDINTE C.T.A.T.U.  
CRISTIAN GÂNTEA**

Red. C.T.A.T.U. nr. 2  
2 ec.

Aviz C.T.A.T.U. nr. 2 raportat în ședința constantă din data de 21.04.2026.

Coef PPO-62-01-06

**Raport de informare și consultare a publicului privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru obiectivul din lista de investiții „Construirea unui centru social integrat și dezvoltarea infrastructurii locative a municipiului Pitești” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Tudor Arghezi**

1) Având în vedere că s-au respectat prevederile Ordinului nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de 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 P.U.Z. și R.L.U. aferent planului pentru obiectivul din lista de investiții „Construirea unui centru social integrat și dezvoltarea infrastructurii locative a municipiului Pitești” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Tudor Arghezi.

**INIȚIATOR**

U.A.T. Municipiul Pitești

**ELABORATOR**

S.C. Loriden Softing S P R L  
urb. dipl

cu drept de semnătură R.U.R.

**AMPLASAMENT**

Teritoriul care face obiectul zonei de studiu a Planului Urbanistic Zonal este situat în intravilanul Municipiului Pitești, str. Tudor Arghezi și este în suprafață totală de 4.499 m<sup>2</sup>, având nr. cad. 107358.

2) Potrivit metodologiei informarea și consultarea publicului s-au desfășurat conform *documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr.8885/25.02.2026* cu privire la elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul din lista de investiții „Construirea unui centru social integrat și dezvoltarea infrastructurii locative a municipiului Pitești” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Tudor Arghezi, astfel:

**Etapa I privind implicarea publicului în etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare P.U.Z și RLU aferent s-a desfășurat în perioada 27.02.2026 – 09.03.2026, astfel:**

➤ întocmirea și publicarea anunțului de intenție nr. 8932/25.02.2026 privind elaborarea P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru obiectivul din lista de investiții „Construirea unui centru social integrat și dezvoltarea infrastructurii locative a municipiului Pitești” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Tudor Arghezi pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Pitești - [www.primariapitesti.ro](http://www.primariapitesti.ro) - secțiunea Informații de interes public / Urbanism / PUG/PUZ/PUD /, link <https://www.primariapitesti.ro/pug-puz-pud-p42> - însoțit de memoriul de prezentare, regulamentul local de urbanism și planșele desenate de reglementări urbanistice și de mobilare, în data de 27.02.2026, 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.Z.:

➤ afișarea în data de 27.02.2026 la sediul Primăriei Pitești, în spațiul special amenajat, a anunțului de intenție și a planșei de „Reglementări urbanistice”, conform procesului – verbal de afișare nr. 9397/27.02.2026;

➤ anunțuri publicate în presa locală privind intenția investițională: Universul Argeșean.ro 06.03.2026 și Anunț 0303.2026;

➤ prezentarea a trei fotografii din unghiuri diferite, realizate prin încadrarea în fotografie a unor repere urbane locale prin care se face dovada amplasării panourilor cu anunțul de intenție la parcela care a generat P.U.Z , anexate la dosarul de informare și consultare a publicului;

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), prin fax la nr. 0248 212166, poștă sau depuse la registratura Primăriei Municipiului Pitești - Compartimentul Relații Publice.

De asemenea, li s-a oferit ocazia celor afectați sau interesați de această investiție de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectantul planului urbanistic și de a-și exprima rezerve, a formula observații sau a sesiza probleme pertinente legate de propunerile din P.U.Z. și R.L.U. aferent, înainte de elaborarea documentației.

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

În termenul stabilit pentru derularea acestei etape **nu s-au primit obiecții față de această intenție investițională**, drept pentru care considerăm oportună încheierea procedurii de informare și consultare a publicului - **etapa I - implicarea publicului în etapa pregătitoare** - anunțarea intenției de elaborare a Planul Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru obiectivul din lista de investiții „Construirea unui centru social integrat și dezvoltarea infrastructurii locative a municipiului Pitești” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Tudor Arghezi.

➤ încheierea procedurii de informare și consultare a publicului - etapa I - implicarea publicului în etapa pregătitoare (anunțarea intenției) privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru obiectivul din lista de investiții „Construirea unui centru social integrat și dezvoltarea infrastructurii locative a municipiului Pitești” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Tudor Arghezi și afișarea anunțului nr. 11472/11.03.2026 pe site-ul primăriei.

**Etapa II de elaborare a propunerilor preliminare P.U.Z și R.L.U. aferent s-a desfășurat în perioada 12.03.2026 – 08.04.2026, astfel:**

➤ întocmirea și publicarea anunțului nr. 11573/11.03.2026 privind implicarea publicului în etapa II – de elaborare propuneri preliminare P.U.Z. și R.L.U. aferent pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Pitești [www.primariapitesti.ro](http://www.primariapitesti.ro) - secțiunea Informații de interes public / Urbanism / PUG/PUZ/PUD /, link <https://www.primariapitesti.ro/pug-puz-pud-p42> - însoțit de memoriul de prezentare, regulamentul local de urbanism și planșele desenate: Reglementări urbanistice-zonificare și Propunerea orientativă, 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.Z.;

- afișarea în data de 11.03.2026 la sediul instituției, în spațiul special amenajat, a anunțului și a planșei de „Reglementări urbanistice - zonificare”, conform procesului – verbal de afișare nr. 11588/11.03.2026;
- notificarea prin adresa nr. 11576/11.03.2026 a vecinilor adiacenți lotului reglementat ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile P.U.Z.:

1

- prezentarea a trei fotografii din unghiuri diferite, realizate prin încadrarea în fotografie a unor repere urbane locale prin care se face dovada amplasării panoului cu anunțul la parcela care a generat P.U.Z., anexate la dosarul de informare și consultare a publicului;
- anunțuri publicate în presa locală privind intenția investițională: Universul Argeșean 01.04.2026 și 03.04.2026.

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), prin fax la nr. 0248 212166, poștă sau depuse la registratura Primăriei Municipiului Pitești, Compartimentul Relații Publice.

De asemenea, li s-a oferit ocazia celor afectați sau interesați de această investiție de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectantul planului urbanistic și de a-și exprima rezerve, a formula observații sau a sesiza probleme pertinente legate de propunerile din P.U.Z. și R.L.U. aferent, înainte de elaborarea propunerii finale a documentației.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la primărie și pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Pitești și să formuleze observații și propuneri în scris.

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

În termenul stabilit pentru derularea acestei etape **nu s-au primit obiecții față de această intenție investițională**, drept pentru care considerăm oportună încheierea procedurii de informare și consultare a publicului - **etapa II - elaborare propuneri preliminare P.U.Z. și R.L.U. aferent** pentru obiectivul din lista de investiții „Construirea unui centru social integrat și dezvoltarea infrastructurii locative a municipiului Pitești” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Tudor Arghezi.

- încheierea procedurii de informare și consultare a publicului - etapa II - de elaborare a propunerilor preliminare P.U.Z. și R.L.U. privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru obiectivul din lista de investiții „Construirea unui centru social integrat și dezvoltarea infrastructurii locative a municipiului Pitești” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Tudor Arghezi și afișarea anunțului nr. 16320/08.04.2026 pe site-ul primăriei.

### **Etapa III de elaborare a propunerii finale P.U.Z. și R.L.U. aferent și supunerea spre avizare și aprobare autorităților competente**

Redactarea anunțului nr. 16638/09.04.2026 privind elaborarea propunerii finale P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru obiectivul din lista de investiții „Construirea unui centru social integrat și dezvoltarea infrastructurii locative a municipiului Pitești” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Tudor Arghezi și publicarea acestuia pe site-ul primăriei municipiului Pitești.

Întrucât au fost parcurse toate etapele prevăzute pentru îndeplinirea procedurii de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. și R.L.U. aferent, considerăm oportună încheierea raportului de informare și consultare a publicului pentru obiectivul din lista de investiții „Construirea unui centru social integrat și dezvoltarea infrastructurii locative a municipiului Pitești” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Tudor Arghezi.

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) - secțiunea Informații de interes public / Urbanism / PUG/PUZ/PUD / link <https://www.primariapitesti.ro/pug-puz-pud-p42>.

Raportul se va prezenta în Consiliul Local spre însușire sau respingere.

În baza raportului informării și consultării publicului, consiliul local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Toate înscrisurile menționate în acest raport sunt parte componentă a dosarului de informare și consultare a publicului.

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

*ARHITECT ȘEF,  
Direcția Arhitect Șef  
Andrada Toader-Pasti-Dinu*

*Coordonator,  
Compartiment Dezvoltare Urbană  
expert Ramona Roxana Golesteanu*

*Red. Comitetul de Informare și Consultare  
1 ex.*

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**« ELABORARE P.U.Z. SI CONSTRUIRE PENTRU OBIECTIVUL DIN LISTA DE  
INVESTITII "CONSTRUIREA UNUI CENTRU SOCIAL INTEGRAT SI DEZVOLTAREA  
INFRASTRUCTURII LOCATIVE A MUNICIPIULUI PITESTI" »**

**FOAIE DE CAPĂT**

Denumirea proiectului **ELABORARE P.U.Z. SI CONSTRUIRE PENTRU  
OBIECTIVUL DIN LISTA DE INVESTITII "CONSTRUIREA  
UNUI CENTRU SOCIAL INTEGRAT SI DEZVOLTAREA  
INFRASTRUCTURII LOCATIVE A MUNICIPIULUI PITESTI"**

Amplasament obiectiv: **jud. Arges, mun. Pitesti, str. Tudor Arghezi, Nc. 107358**

Faza de proiectare: **P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)**

Proiectantului: **S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.**

Beneficiarului: **UAT MUNICIPIUL PITESTI**

**CONDUCEREA ELABORĂRII PROIECTULUI**

Director ..... Ec.

Şef proiect ..... urb. dipl.

urb. dipl.

## PLAN URBANISTIC ZONAL

« ELABORARE P.U.Z. SI CONSTRUIRE PENTRU OBIECTIVUL DIN LISTA DE  
INVESTITII "CONSTRUIREA UNUI CENTRU SOCIAL INTEGRAT SI DEZVOLTAREA  
INFRASTRUCTURII LOCATIVE A MUNICIPIULUI PITESTI" »

### VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL

#### 1. INTRODUCERE

##### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

**Denumirea lucrării:** Elaborare P.U.Z. si construire pentru obiectivul din lista de investitii "Construirea unui centru social integrat si dezvoltarea infrastructurii locative a municipiului Pitesti"

**Amplasament:** jud. Arges, mun. Pitesti, str. Tudor Arghezi, Nc. 107358

**Proiectant general:** S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.  
Adresa: Str. Mărășești nr. 22, mun. Pitești, jud. Argeș,  
tel: 0788375032, e-mail: loridan.proiect@yahoo.com

**Proiect. de specialitate:** Ing. instalații:

**Beneficiar:** UAT MUNICIPIUL PITESTI

##### 1.2. Obiectul lucrării

Este format de elaborarea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. pentru zonă situată în partea central-vestica a mun. Pitești. Elaborarea documentației are ca scop reglementarea suprafeței de **4499.00 mp**, aflată în intravilanul mun. Pitești.

Viitoarea investitie dorește sa intervina la nivelul terenul prin schimbare de functiune si reglementare acestuia într-o zona mixta M5 – Zona mixta pentru servicii, locuire semicolectiva cu regim mic de inaltime si spatii pentru agrement si sport.

Suprafața terenului ce a generat P.U.Z., cu numărul cad. Nc. 107358, situat în mun. Pitești, are categoria de folosință Cc – curți construcții în intravilan (4455.00 mp) și pasune (44.00 mp).

Terenul are forma neregulată și conform Actului de Dezlipire autentificat cu nr. 372 din 02.06.2025 și a extrasului de carte funciara Nc. 107358, sunt în proprietatea UAT MUNICIPIUL PITESTI.

Documentația are scopul de a oferi administrațiilor locale Regulamentul Urbanistic Local ca instrument de lucru pentru reglementarea și edificarea zonei respective în strânsă interrelaționare cu prevederile de dezvoltare ale localității și are ca obiective:

- definirea clară, cu efect reparatoriu a potențialului funcțional al zonei;
- utilizarea funcțională eficientă a zonei în vederea ridicării ei calitative;

S.C. Loridan Softing S.R.L.; JO3 / 811 / 1995; CUI: 9922322; telefon/fax 0248 214883, tel. 0788 375032  
str. Marasesti , nr. 22, Bl. 1, Sc. B, Et. 3, Ap. 13, Cam. 1, Mun. PITESTI, Jud. ARGEȘ,

- organizarea circulației în cadrul ansamblului și integrarea acesteia în sistemul de circulații al localității;
- includerea elementelor urban-arhitecturale propuse, în ansamblul măsurilor generale prevăzute în Planul Urbanistic General;
- crearea unei baze coerente din punct de vedere formal, la nivelul standardelor solicitate prin temă;
- implementarea construcțiilor propuse într-un cadru propice, care prin funcțiuni coerente să deservească funcțiunea principală a zonei, respectiv, locuirea și serviciile, dar și cele complementare agrement și sport.

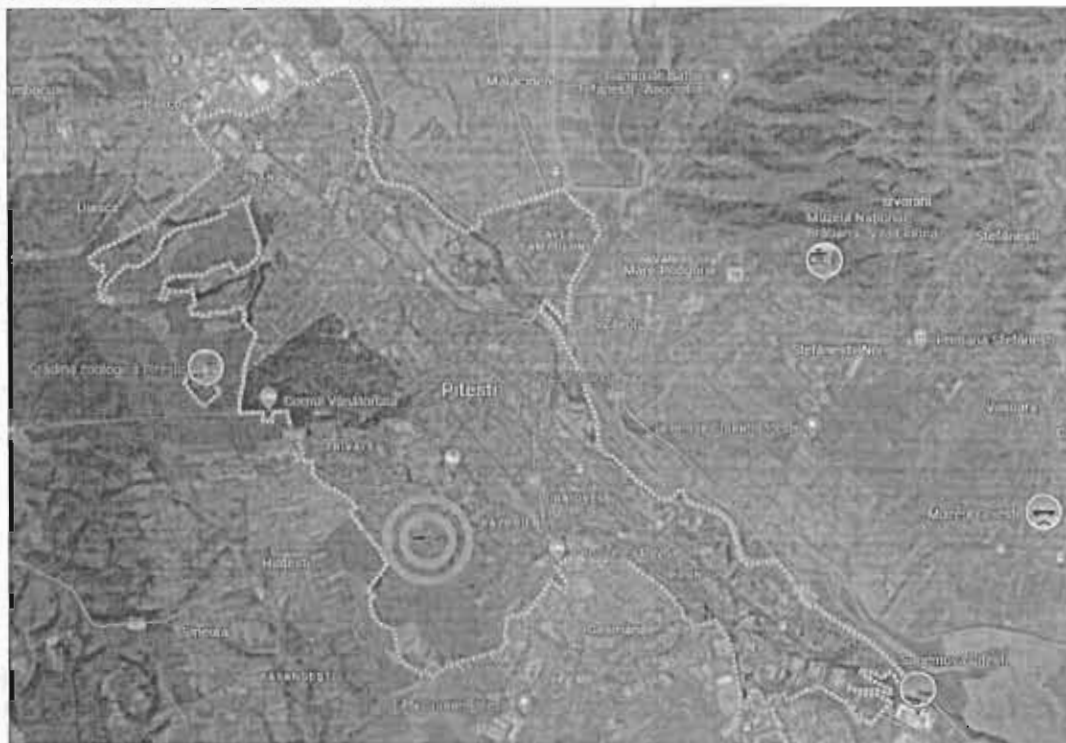
### 1.3. Surse de documentare

- Planul Urbanistic General al mun. Pitești aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 90/2010;
- Plan Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 223/2002
- Reglementări Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planurilor Urbanistice Zonale, indicativ, GM – 010 – 2000”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N16/16.08.2000.
- Legea 50/1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996, republicată în 2002, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Certificat de urbanism nr. 801 din 19.09.2025
- Avize obținute în conformitate cu cerințele CU nr. 801 din 19.09.2025;
- Date de temă ale beneficiarului;
- Extras de carte funciară Nc. 107358;
- Studiu geotehnic;
- Studiu topografic;
- Studiu tehnico – edilitar;
- Studiu de organizare a circulațiilor;
- Studii de specialitate: Apele Române;
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- Normativul P118/1999 pentru siguranță la foc.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE A ZONEI ÎN STUDIU

### 2.1. Încadrare în localitate

Terenul analizate se află localizate în partea de central-vestica a municipiului Pitești, mai exact în imediata vecinătate a complexului sportiv FC Arges – Pitești, în zona denumita la nivel local "Tancodrom".



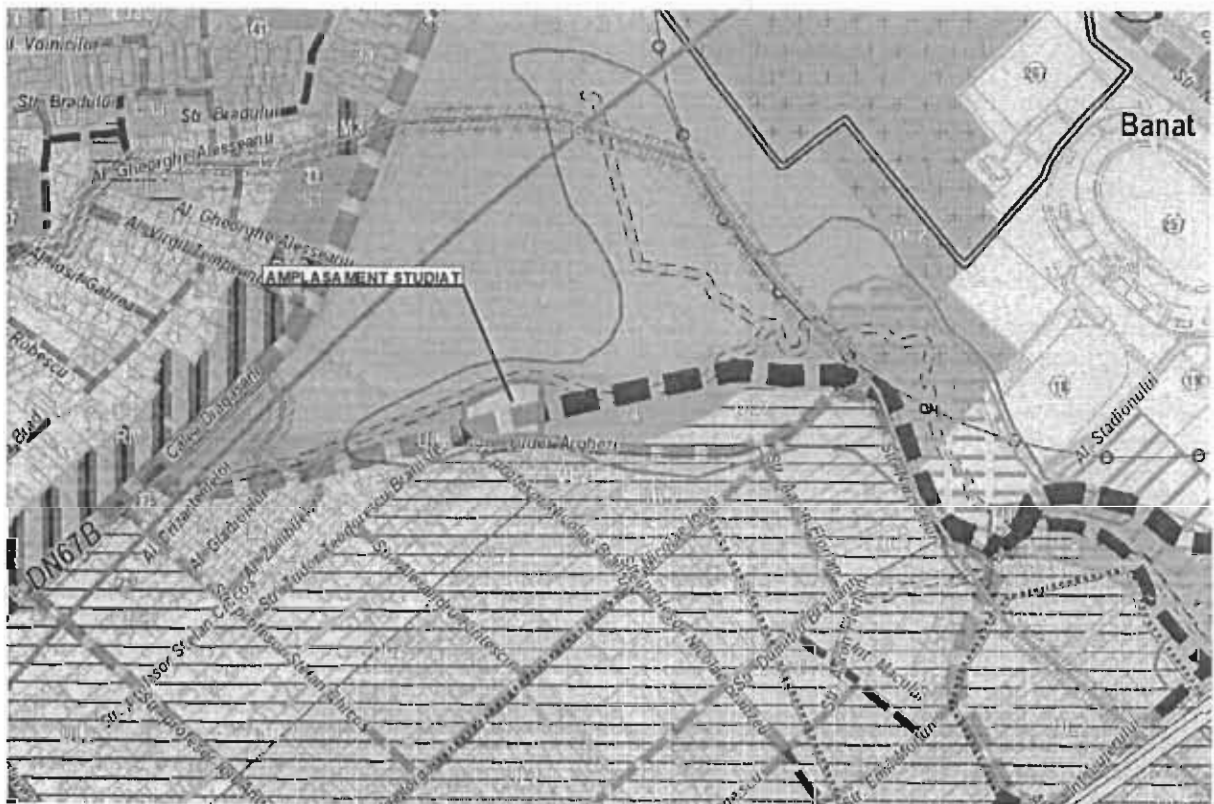
<https://www.google.ro/maps/place/Pitești>

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Pitești, aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 90/2010, zona studiată este încadrată în intravilanul localității și este reglementată din punct de vedere urbanistic.

Astfel, conform documentațiilor de urbanism în vigoare, terenul supus documentației P.U.Z. sunt încadrate în UTR 11 – LMB+LSB+PB – subzonă cu locuințe propuse cu regim mic de înălțime, cu propuneri de instituții publice și servicii (dotări) și spații verzi sau sport necesare, iar conform H.C.L. nr. 265/2002 terenul este situat în zona fiscală C și D. De asemenea terenul este situat parțial în subzona cai de comunicație și în subzona de parcuri propuse de-a lungul străzii Tudor Arghezi, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 223/2002.



Extras Plan Urbanistic General Municipiul Pitești – aprobat



Extras Plan Urbanistic General Municipiul Pitești – în lucru

S.C. Loridan Softing S.R.L.; JO3 / 811 / 1995; CUI: 9922322; telefon/fax 0248 214883, tel. 0788 375032  
str. Marasesti , nr. 22, Bl. 1, Sc. B, Et. 3, Ap. 13, Cam. 1, Mun. PITESTI, Jud. ARGEG,

Terenul se învecinează cu:

- în partea de nord: Nc. 107357 – domeniu privat (Mun. Pitesti);
- în partea de est: Nc. 107357 – domeniu privat (Mun. Pitesti);
- în partea de sud: Nc. 95555 – domeniu public (str. Tudor Arghezi);
- în partea de vest: Nc. 107357 – domeniu privat (Mun. Pitesti), Nc. 106546 – domeniu privat (Municipiul Pitesti si Arhiepiscopia Argesului si Muscelului) si domeniu public (Str. Nicolae Branzeu);

## 2.2. Analiza situației existente

Suprafața totală a terenului este, conform carte funciara a Nc. 107358 este de **4499.00 mp** având categoria de folosință curți construcții și pasune în intravilan și este liber de construcții.

Conform actelor de proprietate și a cartii funciare a Nc. 107358, terenul sunt în proprietatea U.A.T. MUNICIPIUL PITESTI.

Arealul ce a generat P.U.Z. are acces auto și pietonal principal din Str. Tudor Arghezi aflată în partea de sud și Str. Nicolae Branzeu în partea de sud-vest.

Dat fiind profilul zonei, funcțiunea dominantă în cadrul terenului studiat, conform P.U.G. mun. Pitești aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 90/2010, zona funcțională este încadrată în UTR 11 – LMb+Isb+Pb – subzonă cu locuințe propuse cu regim mic de înălțime, cu propuneri de instituții publice și servicii (dotări) și spații verzi sau sport necesare și are zona fiscală C și D, iar conf. P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 223/2002 terenul este situat parțial în subzona cai de comunicație și în subzona de parcuri propuse de-a lungul străzii Tudor Arghezi.

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuințe de tip urban cu regim mic de înălțime, iar funcțiunile complementare admise: instituții publice și servicii, spații verzi amenajate, accese pietonale și casorabile, rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Din punct de vedere al echipării edilitare, în vecinătatea terenului se regăsesc rețele de apă – canal, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații.

Situl studiat are avantajul că se află în partea centrală-vestică a mun. Pitești, iar în imediată vecinătate există zone cu același caracter, dar au început să se dezvolte și zone noi cu același caracter de servicii. Accesul la străzile Tudor Arghezi și Nicolae Branzeu îl constituie un alt avantaj pentru noua investiție, deoarece acestea au categoria III-a de circulație și permit accesul rapid și facil la nivelul zonei, precum și accesul rapid la axa de traversare a mun. Pitești pe direcția nord-est către sud-vest, prin DN 67B – DN 65.

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

### 2.3.1. Relieful

Morfometria actuală a terenului este relativ plană, cu o cădere dinspre sud spre nord și o diferență de nivel de 2.00 m pe o lungime de cca. 95.00 m.

Stabilitatea de ansamblu a zonei din care face parte perimetrul în studiu este corespunzătoare în sensul că nu se observă fenomene fizico-mecanice active de genul eroziunilor, alunecărilor de teren, etc.

### 2.3.2. Rețeaua hidrografică

Spațiul hidrografic Argeș –Vedea ocupă o suprafață totală de 21479 kmp, ceea ce reprezintă 9% din suprafața României. Rețeaua hidrografică a Argesului cuprinde 175 cursuri de apă, cu o lungime totală de 4579 km, având o densitate medie de 0,36

km/km<sup>2</sup>.

Din punct de vedere hidrografic mun. Pitesti este traversată de râul Arges.

### 2.3.3. Clima

Clima în zona mun. Pitesti este direct influențată de dispunerea altitudinală a principalelor forme de relief care își pun amprenta asupra maselor de aer în zonă. Astfel, în zonă avem o climă temperat continentală cu următoarele caracteristici medii:

- Temperatura medie anuală este de cca. +9°C
- Temperatura medie a lunii ianuarie este de cca. – 2.4°C
- Temperatura medie a lunii iulie este de cca. +20.8 °C

Un alt element important al climei îl reprezintă nebulozitatea care constituie indicatorul principal al cantității de precipitații dintr-o anumită zonă, cantitatea medie multianuala fiind undeva la 680 mm - 700 mm.

### 2.3.4. Condiții geotehnice

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul propus studiului se încadrează în extremitatea vest a Piemontului Codmenei în zona denumită Câmpia Piteștilor, având la nord Gruiurile Argeșului, la sud Câmpia Boian și Găvanul Burdea, la est Piemontul Cândești și Câmpia Târgoviște, iar la vest Podisul Getic.

Din punct de vedere litostratigrafic Depresiunea Getică este o depresiune ce se sprijină pe un fundament mixt de origine carpatică (situri cristaline) și platforma Valahă (marne, gresii, nisipuri, etc.).

Formațiunea acoperitoare este reprezentată în general în zonă prin depuneri de varsta cuaternară, specifice teraselor: argile prăfoase - nisipoase cu aspect marnos, cu intercalatii nisipoase cuprinse între 1.00 – 7.00 m.

#### 2.3.4.3. Succesiunea stratigrafică

Suprafața de teren studiată, pe care se va realiza construcția respectivă este în general plană, iar succesiunea stratigrafică a terenului constă în: sol vegetal; praf argilor cafeniu plastic vârtos, argilă prăfoasă cafenie plastic vârtosă;

- Între 0,00 – 0,40 – sol vegetal
- Între - 0,40 – 1,50m – argila prafoasa cafenie, consistenta;
- Între - 1,50 - 3,00m – argilă prăfoasă cafenie, vartoasa;
- Între - 3,00 - 7,00m – argilă prăfoasă cafenie vartoasa cu rar pietris;

#### 2.3.4.4. Condiții hidrogeologice

Nivelul hidrostatic al apei subterane nu a fost interceptat până la adâncimea investigată, însă apa poate apărea sub formă de infiltrație în perioadele bogate de precipitații.

Apele de suprafață provenite din precipitații pot stagna în perioadele cu precipitații atmosferice abundente.

#### 2.3.4.5. Condiții de fundare

Conform STAS 6054/1977 adâncimea maximă de îngheț în zona mun. Pitesti este de -0.90 m de la cota naturală a terenului.

Conform normativului NP/2010 adâncimea minimă de fundare va fi de min -0.90 m de la cota terenului actual sau decapat.

Conform **Normativului P100-1/2013** privind proiectarea antiseismică a construcțiilor, amplasamentul cercetat se află în zonă D, corspunzându-i accelerația la seism  $a_g = 0,25g$  și perioada de colț  $T_c = 0.70$  sec.

### 2.3.5. Riscuri naturale.

Nu este cazul.

### 2.3.5. Aer

Având în vedere că în zonă nu există un trafic intens, se poate presupune că

standardele actuale cu privire la calitatea aerului sunt satisfăcătoare.

### 2.3.6. Zgomot

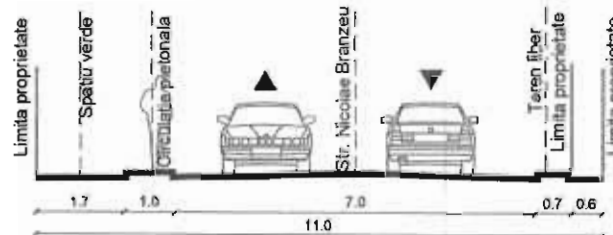
Nu sunt surse de poluare sonoră.

### 2.4. Căi de comunicație – circulații și accese

Accesul în zona studiată se face din str. Tudor Arghezi aflată în partea de sud a terenului și Str. Nicolae Branzeu aflată în partea de sud-vest. Drumurile, în zona amplasamentului sunt parțial configurate și prezintă patură asfaltică, excepție făcând str. Tudor Arghezi care nu este configurată și nu prezintă nici patură asfaltică.

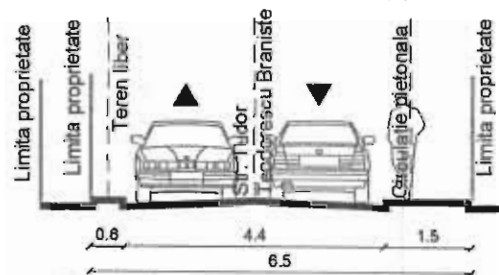
În profilele existente analizate la nivelul zonei se poate observa configurația fiecărei străzi, astfel:

STR. NICOLAE BRANZEU - PROFIL TRANSVERSAL 1 - 1' - EXISTENT



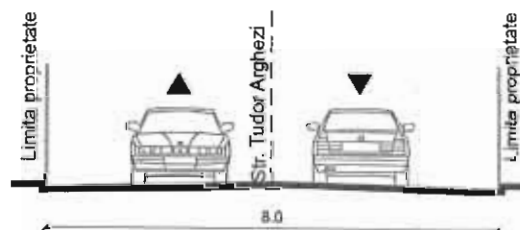
Str. Nicolae Branzeu, are un profil total de 11.00 m, prezintă patură asfaltică pe partea carosabilă de 7.00 m și circulație pietonală configurată de 1.00 m doar pe o parte a cesteia, restul secțiunii de profil fiind spațiu verde/teren liber.

STR. TUDOR TEODORESCU BRANIȘTE - PROFIL TRANSVERSAL 2 - 2' - EXISTENT



Str. Tudor Teodorescu Braniste, are un profil subdimensionat de 6.50 m, prezintă patură asfaltică pe partea carosabilă de 4.40 m și circulație pietonală configurată de 1.50 m doar pe o parte a cesteia, restul secțiunii de profil fiind teren liber.

STR. TUDOR ARGHEZI - PROFIL TRANSVERSAL 3 - 3' - EXISTENT



Str. Tudor Arghezi, are un profil de 8.00 m, luat din limitele de proprietate, nu prezintă configurare și nici patură asfaltică, iar circulație pietonală nu este prezentă.

### 2.5. Analiza fondului construit

În prezent terenul este liber de construcții, iar în proximitatea amplasamentului se regăsesc funcțiuni și activități asemănătoare celei propuse, constituite din locuire individuală și colectivă, instituții și servicii cu caracter comercial.

S.C. Loridan Softing S.R.L.; JO3 / 811 / 1995; CUI: 9922322; telefon/fax 0248 214883, tel. 0788 375032  
str. Marasesti , nr. 22, Bl. 1, Sc. B, Et. 3, Ap. 13, Cam. 1, Mun. PITESTI, Jud. ARGEG,

Din punct de vedere arhitectural zona propusă va schimba aspectul existent. În prezent pe terenul generator P.U.Z. se constata o crestere a plantelor de tip ruderal, depozitari parțiale de deseuri și probabil animale / pasari daunatoare.

### **2.6. Echipare edilitară**

Conform avizelor obținute de la administratorii rețelelor tehnico – edilitare, terenul studiat beneficiaza de rețele pentru echiparea edilitară existente în zonă, respectiv: alimentare cu apă – canal, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicatii.

### **2.7. Probleme de mediu**

Relația cadru natural – cadru construit: terenul încadrate în zona de studiu au în prezent, categoria de folosință curți constructii și pasune.

Terenul studiat nu prezintă și nu genereaza probleme de mediu. Amplasarea cladirilor va tin cont de R.L.U.-ul prezentei lucrari P.U.Z., a ridicarii topografice, eventualei sistemtaizari verticale a terenului și de studiul geotehnic.

### **2.8. Optiuni ale populatiei**

Informarea populației a fost făcută conform “Ordinului Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și nu au fost înregistrate sesizări sau alte adrese la sediul Primăriei mun. Pitesti, raportul de informare al populatiei neprezentând nici o obiecție la proiectul de urbanism prezent.

Referitor la utilizarea zonei studiate în scopurile menționate în prezentul studiu, trebuie menționat că atât punctul de vedere al Administrație Publice Județene Argeș (prin Certificatul de urbanism cu nr. 801/19.09.2025, exprimat) cât și cele locale și ale populației sunt favorabile. Acestea creând premise favorabile pentru dezvoltarea zonei.

Terenul studiat este proprietate privată a UAT Primaria Pitesti, iar în întreaga zonă s-au făcut solicitări pentru diverse investiții, în principal destinate locuirii și a instituțiilor și serviciilor.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

#### **RIDICAREA TOPOGRAFICA.**

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, intravilanul și UAT-lui mun. Pitesti, precum și indicarea drumurilor de acces.

De asemenea, sunt indicate cele mai apropiate rețele de utilități. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică realizată în sistem STEREO 70.

#### **STUDIUL GEOTEHNIC.**

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizat studiul geotehnic. Acesta a ajutat la determinarea tipului de sol al zonei studiate cât și a altor factori ce ajută la realizarea investiției: date morfogeologice, componenta stratigrafică, adâncimea de fundare și nivelul hidrostatic.

#### **AVIZE.**

Prezenta documentație a fost realizată în conformitate cu toate avizle obținute și

S.C. Loridan Softing S.R.L.; JO3 / 811 / 1995; CUI: 9922322; telefon/fax 0248 214883, tel. 0788 375032  
str. Marasesti , nr. 22, Bl. 1, Sc. B, Et. 3, Ap. 13, Cam. 1, Mun. PITESTI, Jud. ARGEȘ,

cerute atât prin Certificatul de Urbanism nr. 801/19.09.2025 (primăria mun. Pitesti).

De asemenea elaborarea documentației P.U.Z. implementează toate observațiile și condițiile impuse sau recomandate de avizatori.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G mun. Pitesti**

Conform P.U.G. mun. Pitești aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 90/2010, zona funcțională este încadrată în **UTR 11 – LMb+lsb+Pb – subzonă cu locuințe propuse cu regim mic de înălțime, cu propuneri de instituții publice și servicii (dotari) și spații verzi sau sport necesare**, iar conf. P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 223/2002 terenul este situat parțial în **subzona cai de comunicație și în subzona de parcuri** propuse de-a lungul strazii Tudor Arghezi. Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuințe de tip urban cu regim mic de înălțime, iar funcțiunile complementare admise: instituții publice și servicii, spații verzi amenajate, accese pietonale și casorabile, rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Utilizările permise sunt: locuințe individuale cu caracter urban obligatoriu, în toate subzonele din cadrul zonei de locuit, modernizări și reparații la clădiri existente, construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei;

Interdicții temporare: s-au stabilit în cazul în care apare necesitatea elaborării unor documentații de urbanism, în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă sau în zona respectivă se vor realiza lucrări de utilitate publică

De asemenea, se instituie interdicție temporară de construire, până la elaborare și aprobarea PUZ-urilor sau PUD-urilor în subzone cu parcelări existente, pentru locuințele propuse LMb din UTR 11.

Utilizări interzise: activități industriale, servicii poluante, depozitare sau alte activități producătoare de noxe care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice.

Procent de ocupare al terenului P.O.T. = 35%

Coeficient de ocupare al terenului C.U.T. = 0.7

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Procentul de spațiu verde raportat la suprafața terenului va fi de min. 20%. Toate spațiile libere, rămase neconstruite, se vor amenaja în mod obligatoriu cu spații verzi, plante floricole, plante decorative, copaci, arbuști, etc.,

Procentul spațiilor verzi de agrement și sport este recomandat să fie de min. 20%

Pentru păstrarea integrității peisajului și a cadrului natural se vor lua măsuri de protecție, plantând vegetație de protecție și păstrând caracterul zonei.

Întreținerea și îngrijirea spațiilor verzi din incinta parcelei, revine integral beneficiarului.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Accesul în zona studiată se face din str. Tudor Arghezi aflată în partea de sud și din str. Nicolae Branzeu, aflată în partea de sud-vest a terenului.

Racordul dintre străzi și accesul lotului se va realiza prin intersecții directe cu raze de racord și lățime a drumului conform planșa anexată "U07 – Mobilare urbanistică orientativă" și în conformitate cu instituțiile avizatoare.

Parcajele auto se vor face în cadrul lotului, și vor fi configurate astfel încât să deservească propunerea. Astfel necesarul de parcare va fi dimensionat în funcție de prevederile H.C.L. nr. 428/2007 privind măsuri referitoare la locurile de parcare pentru construcții și amenajări autorizate.

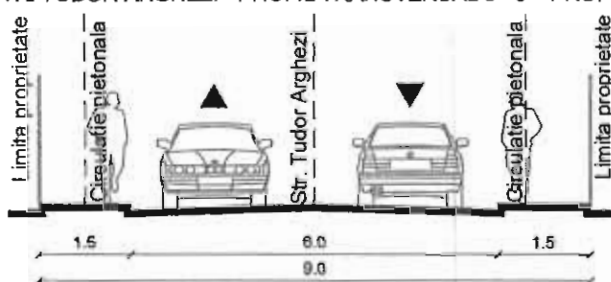
Grupările de câte 4 locuri de parcare supraterane vor fi separate de minim un arbore de talie înaltă sau se vor alipi unui spațiu verde plantat cu arbori.

Profilele transversale sunt figurate și se regăsesc în planșa „U04. – Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională” și în planșa „U07 – Mobilare urbanistică orientativă”.

Circulația pietonală este asigurată de trotuarele prevăzute în prospectul stradal.

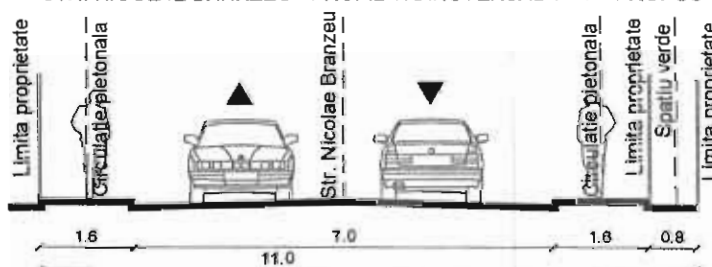
Se propune ca str. Tudor Arghezi să fie configurată la un profil cu o banda pe sens, carosabil 7.00 m și trotuare pe ambele sensuri de min. 1.50 m, conform profilului de mai jos:

STR. TUDOR ARGHEZI - PROFIL TRANSVERSAL 3 - 3' - PROPUS



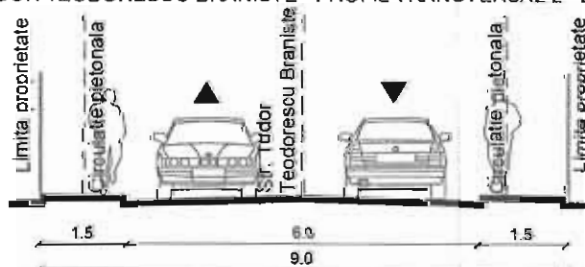
Str. Nicolae Branzu se propune pentru reconfigurare cu un profil carosabil cuprinse de 7.00 m care va fi flancat cu trotuar pe ambele părți de min 1,50 m, iar unde este cazul restul de spațiu va fi configurat ca zona verde de aliniament, conform profilului de mai jos:

STR. NICOLAE BRANZU - PROFIL TRANSVERSAL 1 - 1' - PROPUS



Str. Tudor Teodorescu Braniste, se propune cu un profil de 9.00 m, cu parte carosabila de 6.00 m si circulatie pietonala de 1.50 m pe ambele parti ale acesteia, conform profilului de mai jos:

STR. TUDOR TEODORESCU BRANISTE - PROFIL TRANSVERSAL 2 - 2' - PROPUS



**Pentru căile rutiere propuse se impun și următoarele reglementări generale:**

- Îmbunătățirea elementelor geometrice ale traseelor nou creat;
- Marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- Întreținerea periodică a căii de rulare, a bordurilor și a lucrărilor de ape;

**Alcătuirea profilului transversal al drumurilor vă urmării:**

- Categoria traseului carosabil – cat. a III-a;
- Zona funcțională pe care o străbate;

S.C. Loridan Softing S.R.L.; JO3 / 811 / 1995; CUI: 9922322; telefon/fax 0248 214883, tel. 0788 375032  
str. Marasesti , nr. 22, Bl. 1, Sc. B, Et. 3, Ap. 13, Cam. 1, Mun. PITESTI, Jud. ARGEG,

- Dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere;
- Realizarea fâșiilor de aliniament / protecție.

Se vor prevedea căi de intervenție pentru mașinile de pompieri.

Circulația pietonală se desfășoară pe trotuare amenajate la marginea părții carosabile pe întreaga rețea stradală din prezentul P.U.Z. Lățimea trotuarelor se propune a fi de min 1.50 m, de ambele părți ale carosabilului.

### **3.5. Zonificare funcțională, reglementări urbanistice, bilanț teritorial și coeficienți urbanistici**

#### **a) Funcțiuni;**

##### **Funcțiunile propuse se vor dezvolta astfel:**

- Zona mixta servicii, locuire semicolectiva cu regim mic de inaltime si spatii pentru agrement si sport;

- Căi de comunicație rutiera

- Circulații carosabile de incintă și platforme betonate;

- Rețele tehnico edilitare, se permit amplasarea și utilizarea panourilor fotovoltaice pentru înmagazinare și consum propriu.

- Amenajare spații verzi si agrement / sport;

Este interzisă amplasarea construcțiilor provizorii, în afara celor de organizare de șantier, care se vor desființa după terminarea lucrărilor.

Este interzisă acoperirea terenurilor de agrement/sport, dacă se dorește acoperirea ulterioară a terenului de sport, acesta se va amplasa în limitele edificabilului stabilite prin prezenta documentație, astfel evitându-se crearea de calcane sau fatade pline.

Accesul carosabil va fi cel descris la cap. 3.4. Parcările vor fi rezolvate în incintă.

Se vor respecta condițiile impuse de prezentul R.L.U. al P.U.Z. la amplasarea construcțiilor.

#### **b) Sistem constructiv**

- Structură metalică sau din beton armat;

- În funcție de viitori beneficiari sau de soluția propusă de investitor;

#### **c) Elemente finisaj exterior**

- Se vor folosi elemente de finisaj ce se armonizează în cadrul situației existente.

- Se stabilesc în urma indicațiilor menționate de proiectant și se relaționează cu reglementări existente.

#### **d) Asigurarea calității construcției**

Se vor respecta prevederile Legii 10 din 24.01.1995 privind calitatea în construcții.

Verificarea proiectelor pentru autorizarea construcțiilor, urmează a se face de către specialiștii verifcatori de proiecte atestați M.L.P.A.T., agreeți de către beneficiar, la toate exigențele enunțate.

Asigurarea prin proiect a detaliilor de execuție la nivelul de calitate corespunzător exigențelor de performanță esențiale urmează a se face prin respectarea Normativelor și Instrucțiunilor tehnice în vigoare.

#### f) Bilanț teritorial

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL EXISTENT - PROPUȘ				
	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT Conf. PUG aprob. H.C.L. nr. 133/1999		PROPUȘ	
		Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
1	<b>SUPRAFATA TEREN</b>	<b>4499</b>	<b>100</b>	<b>4499</b>	<b>100</b>
2	Suprafata constructibila (edificabil)	-	-	1575	35
3	Suprafata circulatilor carosabile si pletonale	-	-	1125	25
5	Suprafata spatii agrement si sport	-	-	900	20
6	Suprafata spatii verzi	-	-	900	20
4	Arabil	4499	100	-	-
7	Suprafata desfasurata	-	-	3779	-
8	P.O.T.	35	-	35	-
9	C.U.T.	0.7	-	0.84	-
10	Rh max. / H max	P+1/P+2	-	Pinalt/P+2E(12m)	-

#### g) Descrierea soluției propuse

Având în vedere datele de tema expusă se propune următoarea soluție de implementare a construcțiilor pentru locuire și servicii în cadrul unui edificabil stabilit prin niște retrageri de la aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale terenului studiat.

Edificabilul propus va avea următoarele retrageri:

- față de aliniament – retragere va fi de **min. 5,00 m**;
- față de limitele laterale - retragere va fi de **min. 5,00 m**;
- față de limita posterioară - retragere va fi de **min. 5,00 m**;
- față de clădirile amplasate pe aceeași parcelă – retragere min va fi de **H/2**, dar **nu mai puțin de 6.00 m**;

Înălțimile maxime reglementate prin noua documentație P.U.Z. sunt propuse diferit pentru fiecare zona funcțională nouă creată. Astfel regimul de înălțime va fi: **RHmax / H max = Pinalt – P+2 / 12,00 m**

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului propuse prin prezenta documentație de urbanism sunt:

**POT maxim = 35%;**

**CUT maxim = 0.84;**

### 3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

#### 3.5.1. Alimentarea cu apă rece și canalizare:

Alimentare cu apă se va realiza din rețeaua existentă a mun. Pitești

Evacuarea apelor uzate se va face către rețeaua existentă a mun. Pitești.

Evacuarea apelor meteorice se va face către spațiile verzi amenajate în incintă

#### 3.5.2. Alimentarea cu gaze naturale:

Se va realiza din rețeaua existentă pe str. Nicolae Branzeu.

#### 3.5.3. Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu electricitate se va face prin branșarea la rețeaua existentă în zonă sau prin intermediul posturilor de transformare terestre, dar și cu ajutorul energiei alternative prin panouri fotovoltaice amplasate pe clădirile propuse.

#### 3.5.4. Racord telefonic:

Nu este cazul.

### **3.5.5. Alimentarea cu căldură și apă caldă:**

Fiecare imobil nou construit va avea centrale termice generale pe bază de combustibili gazosi sau centrale termice racordate la energia electrică care prepară agent termic și apă caldă menajeră.

### **3.5.6. Alte instalatii necesare bunei functionari:**

Investiția va avea hidranții amplasați în cadrul incintei studiate în zonele stabilite de către proiectanți în acord cu legislația în vigoare și cu I.G.S.U. Argeș.

## **3.6. Protectia mediului**

Proiectarea imobilului va ține cont de eliminarea vulnerabilității construcțiilor și a amenajărilor aferente față de factorii naturali de risc; în acest sens se va trece la prevederea măsurilor adecvate, de limitare a efectelor factorilor de risc. Se va ține cont de condițiile impuse de studiul geotehnic. Se vor realiza studii topo și geo care vor detalia natura terenului și vor evidenția stabilirea condițiilor geotehnice de fundare pentru fiecare construcție propusă. Concluziile și recomandările studiului geotehnic vor genera soluții pentru determinarea adâncimii de fundare în funcție de presiune convențională și de ceilalți coeficienți rezultați din buletinele anexate studiului.

#### Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.);

- nu este cazul

#### Prevenirea riscurilor naturale;

- conform studiu geotehnic, adâncimea de fundare va fi stabilită de proiectant în funcție de caracteristicile constructive ale obiectivului, dar care să nu fie mai mică de - 0,90 m de la cota terenului sistematizat, adică sub adâncimea de îngheț din zonă care este de - 0,90 m.

#### Epurarea și preepurarea apelor uzate;

- se va face către rețeaua centralizată a mun. Pitești.

#### Depozitarea controlată a deșeurilor;

- Igiena evacuării rezidurilor solide implică asigurarea unor sisteme corespunzătoare de colectare, depozitare și evacuare, eliminând riscul de poluare a aerului, apei și a solului;

- Gunoiul se colectează la sursă, se depozitează într-un spațiu corespunzător și se preia de unitatea specializate (prin contract);

#### Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi.

- nu este cazul;

#### Organizarea sistemelor de spații verzi;

- se are în vedere plantarea vegetație de tip medie și înalta în zonele destinate spațiilor verzi amenajate;

#### Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate;

- nu este cazul

#### Refacerea peisagistica și reabilitare urbană;

- lucrările propuse nu afectează în nici un fel echilibrul ecologic, nu dăunează sănătății, liniștii sau stării de confort a oamenilor prin modificarea factorilor naturali.

- refacerea mediului după perioada afectată șantierului se asigură prin refacerea stratului vegetal și replantarea unor arbori și arbuști.

#### Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore;

- se vor respecta limitele de retragere, protecție, interdicție definitivă de construire prezentate în planșa „U04 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională”.

### **3.7. Obiective de utilitate publică**

#### **a) Tipul de proprietate**

Zona studiată face în prezent obiectul următoarelor tipuri de proprietate:

- Teren proprietate privată – interes local în suprafata de 4499,00 mp

#### **b) Circulația terenurilor**

- Terenul deținut de beneficiarul UAT Mun. Pitesti nu-și schimbă situația juridică.

## **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

În baza concluziilor și a recomandărilor reieșite din analiza situației existente, prezentată în capitolele anterioare, pentru terenul cuprins în prezentul P.U.Z., în suprafață totală de 4499.00 mp, se propune următorul regulament:

- Încadrarea terenului studiat în subzona funcțională **M5(IS/L2/V4)** – Zona mixta de servicii, locuire semicolectiva cu regim mic de inaltime si spatii pentru agrement si sport;
- Coeficientii urbanistici maximi propusi: **P.O.T.max: 35%** si **C.U.T.max: 0,84**;
- Conditii de amplasare, echipare tehnico - edilitara si configurare a cladirilor:
  1. Conditii de amplasare:
    - față de aliniament – retragere va fi de **min. 5,00 m**;
    - față de limitele laterale - retragere va fi de **min. 5,00 m**;
    - față de limita posterioară - retragere va fi de **min. 5,00 m**;
    - față de clădirile amplasate pe aceeași parcelă – retragere min va fi de **H/2**, dar **nu mai puțin de 6.00 m**;
  2. Echiparea tehnico – edilitară: racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă.
  3. Configurarea clădirilor se va face în faza ulterioară aprobării P.U.Z. și va respecta Regulamentul Local de Urbanism elaborat prin prezenta documentatie.
- Investiția urmărește dezvoltarea organizată a zonei. Dezvoltarea investiției va favoriza sporirea gradului de confort si lipsa a centrelor de natura sociala;
- Propunerea căilor de circulație interioare zonei P.U.Z. urmărește un bun acces din str. Tudor Arghezi si Nicolae Branzeu cu intrare / iesire, interconectate la trama stradala existentă.
- Locurile de parcare se vor amenaja în interiorul parcelelor, numărul acestora se va stabili și va respecta prevederile stabilite prin normativele în vigoare.
- Procentul de spatiu verde raportat la suprafata terenului va fi de min. 20%. Procentul spatiilor verzi de agrement si sport este recomandat sa fie de min. 20%
- Necesitatea și posibilitatea de introducere la nivelul municipiului si al zonei al unui centru social cu locuinte sociale si zona de agrement si sport.



## PLAN URBANISTIC ZONAL

« ELABORARE P.U.Z. SI CONSTRUIRE PENTRU OBIECTIVUL DIN LISTA DE  
INVESTITII "CONSTRUIREA UNUI CENTRU SOCIAL INTEGRAT SI DEZVOLTAREA  
INFRASTRUCTURII LOCATIVE A MUNICIPIULUI PITESTI" »

## VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### CUPRINS

#### 1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

#### 2. DISPOZIȚII GENERALE

Rolul Regulamentului Local de Urbanism.

Bază legală a elaborării.

Domeniu de aplicare.

Observații

#### 3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Reguli cu privire la echiparea edilitară.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri.

#### 4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale.

#### 5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

#### 6. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Februarie 2026

## PLAN URBANISTIC ZONAL

« ELABORARE P.U.Z. SI CONSTRUIRE PENTRU OBIECTIVUL DIN LISTA DE  
INVESTITII "CONSTRUIREA UNUI CENTRU SOCIAL INTEGRAT SI DEZVOLTAREA  
INFRASTRUCTURII LOCATIVE A MUNICIPIULUI PITESTI" »

## VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### 1. INTRODUCERE

#### Date de recunoaștere a documentației

**Denumirea lucrării:** Elaborare P.U.Z. si construire pentru obiectivul din lista de investitii "Construirea unui centru social integrat si dezvoltarea infrastructurii locative a municipiului Pitesti"

**Amplasament:** jud. Arges, mun. Pitesti, str. Tudor Arghezi, Nc. 107358

**Proiectant general:** S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.  
Adresa: Str. Mărășești nr. 22, mun. Pitești, jud. Argeș,  
tel: 0788375032, e-mail: loridan.proiect@yahoo.com

**Proiect. de specialitate:** Ing. instalații:

**Beneficiar:** UAT MUNICIPIUL PITESTI

### 2. DISPOZIȚII GENERALE

#### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stau la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director.

Prescripțiile cuprinse în prezentul R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pentru întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.

Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic

realizat în coordonatele sistemului național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z.-ul, R.L.U. aferent acestuia constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

## **2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism**

- Planul Urbanistic General al mun. Pitești aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 si valabilitate prelungita prin H.C.L. nr. 90/2010;
- Plan Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 223/2002
- Reglementări Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planurilor Urbanistice Zonale, indicativ, GM – 010 – 2000”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N16/16.08.2000.
- Legea 50/1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996, republicată în 2002, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Certificat de urbanism nr. 801 din 19.09.2025
- Avize obținute în conformitate cu cerințele CU nr. 801 din 19.09.2025;
- Date de temă ale beneficiarului;
- Extras de carte funciară Nc. 107358;
- Studiu geotehnic;
- Studiu topografic;
- Studiu tehnico – edilitar;
- Studiu de organizare a circulațiilor;
- Studii de specialitate: Apele Române;
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- Normativul P118/1999 pentru siguranță la foc.

## **3. Domeniu de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism**

Prezentul R.L.U. se aplică pe terenul studiat situat în partea de central-vestica a municipiului Pitești, mai exact în imediata vecinătate a complexului sportiv FC Argeș – Pitesti, in zona denumita la nivel local “Tancodrom”.

Suprafața de **4499.00 mp** ce este supusă procedurii de avizare a P.U.Z. este situată în intravilanul mun. Pitești și este liber de construcții.

Terenul se învecinează cu:

- în partea de nord: Nc. 107357 – domeniu privat (Mun. Pitesti);
- în partea de est: Nc. 107357 – domeniu privat (Mun. Pitesti);
- în partea de sud: Nc. 95555 – domeniu public (str. Tudor Arghezi);
- în partea de vest: Nc. 107357 – domeniu privat (Mun. Pitesti), Nc. 106546 – domeniu privat (Municipiul Pitesti si Arhiepiscopia Argesului si Muscelului) si domeniu public (Str. Nicolae Branzeu);

#### 4. Observații

Prezentul Regulament Local de Urbanism este valabil împreună cu planșa "U04. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională".

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare și a căilor de comunicație, precum și de restricțiile impuse de instituțiile avizatoare.

##### Corelari cu alte documentatii de urbanism

Prezentul Regulament de Urbanism este întocmit în corelare cu prevederile următoarelor documentații:

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Pitești, aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 90/2010, zona studiată este încadrată în intravilanul localității și este reglementată din punct de vedere urbanistic.

Astfel, conform documentațiilor de urbanism în vigoare, terenul supus documentației P.U.Z. este încadrat în UTR 11 – LMB+LSB+PB – subzonă cu locuințe propuse cu regim mic de înălțime, cu propuneri de instituții publice și servicii (dotari) și spații verzi sau sport necesare și are zona fiscală C și D, iar conf. P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 223/2002 terenul este situat parțial în subzona cai de comunicație și în subzona de parcuri propuse de-a lungul strazii Tudor Arghezi.

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuințe de tip urban cu regim mic de înălțime, iar funcțiunile complementare admise: instituții publice și servicii, spații verzi amenajate, accese pietonale și casorabile, rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Utilizările permise sunt: locuințe individuale cu caracter urban obligatoriu, în toate subzonele din cadrul zonei de locuit, modernizări și reparații la clădiri existente, construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei;

Interdicții temporare: s-au stabilit în cazul în care apare necesitatea elaborării unor documentații de urbanism, în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă sau în zona respectivă se vor realiza lucrări de utilitate publică

De asemenea, se instituie interdicție temporară de construire, până la elaborare și aprobarea PUZ-urilor sau PUD-urilor în subzone cu parcelări existente, pentru locuințele propuse LMB din UTR 11.

Utilizări interzise: activități industriale, servicii poluante, depozitare sau alte activități producătoare de noxe care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice.

Procent de ocupare al terenului P.O.T. = 35%

Coeficient de ocupare al terenului C.U.T. = 0.7

### 3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

#### 1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

##### Terenuri Curții Construcții din intravilan.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări propuse în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

##### Resurse de apă și platforme meteorologice

- Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de

apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

- Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

## **2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

### Expunerea la riscuri naturale:

- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

- În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

### Expunerea la riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

- În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

- Fac excepție de la prevederile primului alineat construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

### Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

- Terenul nu este afectat de raze de acțiune ale vreunui obiectiv cu/de risc.

### Asigurarea echipării edilitare

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

- În cazul investiției propuse prin prezentul R.L.U., beneficiarul realizează echiparea edilitară în regim propriu și din rețelele centralizate existente în zona.

### Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității

dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

- Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute la punctul "3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii" ale prezentului regulament.

#### Procentul de ocupare al terenului

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament.

### **3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### 3.1. Orientarea față de punctele cardinale

- Prezentul Regulament Local de Urbanism reglementează o zonă de locuire colectivă și mixtă de servicii cu locuire, iar amplasarea viitoarei construcții se face prin respectarea condițiilor și recomandărilor normelor sanitare și tehnice.

#### 3.2. Amplasarea față de drumurile publice.

- Se va avea în vedere respectarea avizului administratorilor de drum cu privire la limitele de siguranță și protecție precum și a OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

- Construirea zonei este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor publice conform H.G. 525 din 1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

- Autorizarea viitoarelor clădiri este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice.

#### 3.3. Amplasarea față de aliniament

- În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

#### 3.4. Amplasarea în interiorul parcelei.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se va face cu condiția respectării Codului Civil, a distanțelor minime în caz de incendiu și conform prezentului regulament local de urbanism al P.U.Z. propus.

Se vor respecta următoarele condiții:

- Retragerea față de limitele laterale și posterioară reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele unei proprietăți, altele decât aliniamentul.

- Distanță între construcțiile de pe aceeași parcelă reprezintă retragerile construcțiilor unele față de celelalte în cadrul aceleiași parcele cu o distanță minimă obligatorie.

#### 3.5. Amplasarea față de rețelele edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- Distanțele minime obligatorii față de rețelele existente pe amplasament;

### **4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### 4.1. Accese carosabile.

Accesul principal în zona studiată se face din str. Tudor Arghezi aflată în partea de sud a terenului și Str. Nicolae Branzeu aflată în partea de sud-vest. Drumurile, în zona amplasamentului sunt parțial configurate și prezintă patura asfaltică, excepție făcând str. Tudor Arghezi care nu este configurată și nu prezintă nici patura asfaltică.

Circulațiile carosabile din incintă vor fi dimensionate astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție în caz de necesitate, conf. legislației în vigoare.

Prin prezentul P.U.Z. accesele propuse se vor realiza prin circulații carosabile cu lățime cuprinse între de 3.50 m (un singur sens) și 5.50 - 6.00 m (dublu sens).

#### 4.2. Accese pietonale.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor (inclusiv a celor cu dizabilități).

### **5. Reguli cu privire la echipare edilitara.**

#### 5.1. Racordarea la rețelele publice/private de echipare edilitară existente.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico edilitare.

Extinderile de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Prezenta documentație R.L.U. și P.U.Z. respectă / va respecta toate indicațiile propuse de către operatori.

#### 5.2. Conditii de amplasare fata de canale / magistrale si echipamente edilitare

Conform avizelor obținute de la operatori și administrații publice locale, județene și naționale.

### **6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

#### 6.1. Parcela.

Parcela ce face obiectul de reglementare a P.U.Z. și R.L.U. este de formă neregulată, orientată pe direcția E-V și are o declivitate de ~2.00 m pe direcția N-S

#### 6.2. Înălțimea construcțiilor.

Regimul de înălțime precum și înălțimea clădirilor va fi mic cu regim de înălțime P+1 / P+2, iar înălțimi de maxim 12,00 m.

#### 6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul exterior al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

#### Fațadele:

Toate construcțiile se vor adapta caracterului arhitectural al funcțiunii reprezentate, se va ține seama în mod deosebit de latura estetică a acestora

- Se vor folosi materiale și sisteme constructive durabile

- Finisajele exterioare se vor armoniza cu finisajele folosite la clădirile vecine ce aparțin aceluiași beneficiar și fac parte din același tip de funcțiune;

#### Acoperișurile:

Pentru acoperișuri se vor realiza acoperiri tip terasă / sarapanta ce vor fi realizate de către constructori speciali acreditați, astfel evitându-se infiltrații de apă sau degradări ale terasei.

### **7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

#### 7.1. Parcaje

Parcajele auto se vor face în cadrul lotului, și vor fi configurate astfel încât să deservească propunerea. Astfel necesarul de parcare va fi dimensionat în funcție de prevederile H.C.L. nr. 428/2007 privind măsuri referitoare la locurile de parcare pentru

amenajate, alei pietonale, loc de odihnă de tip băncuță sau hamac, elemente de iluminat, locuri de parcare amenajate, etc;

- echipamente tehnico-edilitare;
- platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- locuri de parcare amenajate suprateran;
- spații plantate, căi de acces pietonale;
- spatii destinate terenurilor de multisport;
- elemente de iluminat și mobilier;

#### 2.2. Utilizari cu condiționări:

- realizarea teraselor poate fi realizata in interiorul zonei edificabile impreuna cu conditia ca acele console sa fie deschise si sa nu genereze pe verticala un perete vitrat uniform.

- daca se doreste acoperirea ulterioara a terenului de sport, acesta se va amplasa in limitele edificabilului stabilite prin prezenta documentatie, astfel evitandu-se crearea de calcane sau fatade pline.

#### 2.3. Utilizari interzise:

- activități industriale și alte activități care generează noxe; depozități de materiale re folosibile; activități de depozitare și comercializare en gros, stații de betoane, autobaze și spații întreținere auto.

#### 2.4. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- Față de aliniamentul drumurilor: retragerea va fi de min. 5.00 m;

#### 2.5. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- față de limitele laterale - retragere va fi de min. 5,00 m;

- față de limita posterioară - retragere va fi de min. 5,00 m;

#### 2.6. Amplasarea cladirilor pe aceeași parcela:

- față de clădirile amplasate pe aceeași parcela – retragere min H/2, dar nu mai puțin de 6.00 m;

#### 2.7. Circulații și accese:

- Accesul se va face din str. Tudor Arghezi aflată în partea de sud a terenului si Str. Nicolae Branzeu aflată în partea de sud-vest.

#### 2.8. Staționarea autovehiculelor:

- Parcajele auto vor fi configurate astfel încât să deservească propunerea. Astfel necesarul de parcare va fi dimensionat în funcție de prevederile H.C.L. nr. 428/2007 privind măsuri referitoare la locurile de parcare pentru construcții și amenajări autorizate.

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice si pot fi atat supraterane cat si subterane;

#### 2.9. Înălțimea maximă a clădirilor:

- regimul maxim de înălțime propus este Pinalt/P+2E, iar înălțimea maximă a construcțiilor va fi de maxim 12,00 m (cornisa/atic);

#### 2.10. Aspectul exterior al clădirilor:

- Construcțiile se vor adapta caracterului arhitectural al funcțiunii reprezentate, se va ține seama în mod deosebit de latura estetică a acestora, se vor folosi materiale și sisteme constructive durabile

- Finisajele exterioare se vor armoniza cu finisajele folosite la clădirile vecine;

- Acoperișuri se vor realiza în sistem de tip terasă;

#### 2.11. Condiții de echipare edilitară:

- Alimentare cu apă se va realiza din rețeaua existentă a mun. Pitești

- Evacuarea apelor uzate se va face către rețeaua existentă a mun. Pitești.
- Evacuarea apelor meteorice se va face către spațiile verzi amenajate în incintă.
- Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordare la rețeaua existentă;
- Alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua existentă în zona;
- Alimentarea cu căldură și apă caldă - Fiecare construcție nou construită va avea centrale termice generale pe bază de combustibili gazeși sau centrale termice racordate la energia electrică care prepară agent termic și apă caldă menajeră.
- Construcțiile viitoare ce se vor amplasa în teren vor respecta limitele de retragere față de echiparea tehnico-edilitară conform normativelor privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică.

#### 2.12. Spații plantate

- Se propune un procent total al spațiului verde de min. 20% din suprafața totală a terenului.
- Procentul spațiilor verzi de agrement și sport este recomandat să fie de min. 20%.
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și este recomandat plantarea cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să vă evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, platforme betonate.

#### 2.13. Împrejmuiri

- Împrejmuirea se va trata unitar ca materiale.
- În lungul străzilor principale împrejmuirea va fi de 2.00 m, cu un eventual soclu de max. 60 cm și gardul dublat de vegetație,
- pe laturile laterale și posterioare înălțimea va fi de 2.50 m, excepție face împrejmuirea care are în proximitate terenul de sport, aceasta se va realiza în funcție de necesitate, dar nu va depăși înălțimea de 6.00 m
- organizarea de șantier pentru executarea lucrărilor se va amenaja în incintă.

#### 2.14. Procent maxim de ocupare a terenului

**P.O.T. maxim = 35%**

#### 2.15. Coeficient maxim de ocupare a terenului

**C.U.T. maxim = 0.84 mp. ADC / mp. teren.**

## 6. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ – U.T.R.

U.T.R. – ul reprezintă instrument operațional în sprijinul reglementărilor P.U.Z., se limitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. El se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

**Zonele funcționale propuse** prin prezentul R.L.U. și P.U.Z. pentru terenul studiat au caracter director și sunt denumite:

- **M5(IS/L2/V4) – Zona mixtă de servicii, locuire semicolectivă cu regim mic de înălțime și spații pentru agrement și sport;**

Odată aprobat, Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

S.C. Loridan Softing S.R.L.; JO3 / 811 / 1995; CUI: 9922322; telefon/fax 0248 214883, tel. 0788 375032  
str. Marasesti , nr. 22, Bl. 1, Sc. B, Et. 3, Ap. 13, Cam. 1, Mun. PITESTI, Jud. ARGEG,

Emiterea autorizatiilor de construire se va putea face direct cu respectarea prevederilor prezentului regulament si a avizelor obtinute pentru faza de autorizatie de construire.



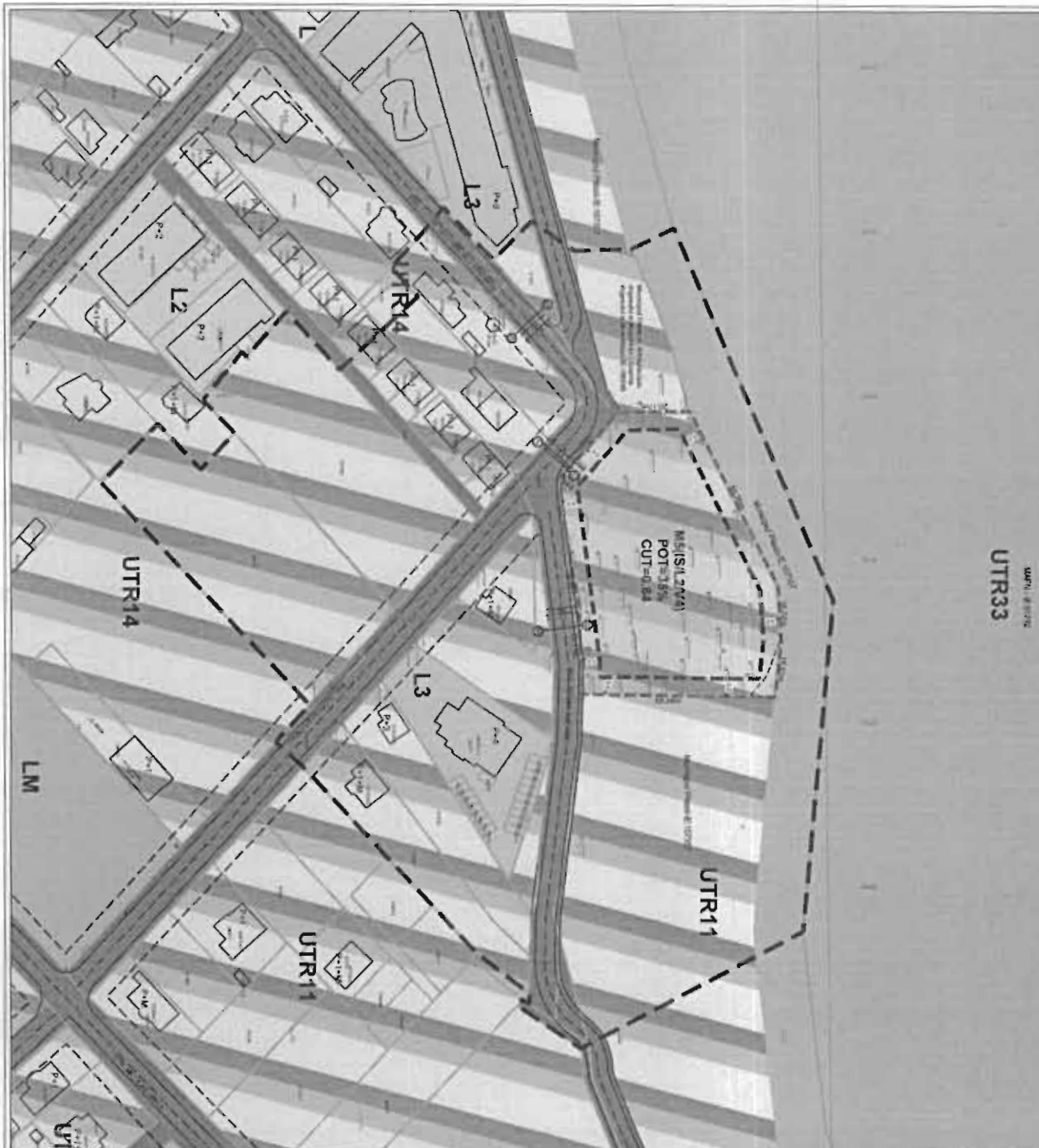
Întocmit

Urb. dipl.

Urb. mast.

Stud. urb.

<



PLAN DE ÎMBUNĂTĂȚIRE ZONĂ - parcelă Agrar, municipală și rurală, str. Tudor Arghezi nr. 13, nr. 13/138  
**LEGENDA**

- Limite
- Limite zonei de studiu
- Limite zona ce a generat P.U.Z.
- Limite de proprietate
- Limite de alimentare a clădirilor

**Zonificare funcțională**

- UTR 13/14, conf. PUG mun. Pieleși aprobat - Zona LMB+ISb+Pb
- Zona locuire, conf. P.U.Z aprobat prin H.C.L. nr 208 / 2008
- Zona locuințe individuale și colective cu regim de înălțime mic
- Zona locuințe colective cu regim mediu
- Zona mixta, conf. P.U.Z aprobat prin H.C.L. nr 208 / 2008
- UTR 33, conf. PUG mun. Pieleși aprobat - Zona S33a - destinație specială
- Zona cai de comunicație rutieră
- Clădiri existente
- Regim de înălțime existenți

**Reglementări urbanistice**

- Limite edificabilă propusă
- Zona edificabilă propusă (construcțiile se amplasază exclusiv în cadrul acestei zone cu respectarea coordonatelor menționate în P.O.T. și C.U.1)
- Reprezentare grafică a cotei ce evidențiază limitele edificabilă propusă
- Zona mixta servicii locale semicolective cu regim mic de înălțime și spații pentru agrement și sport

Nr. Crt.	ZONĂ FUNCȚIONALĂ	Sursă		PROPOUS
		Conf. PUG aprobat H.C.L. nr.133/1998	Suprafață (mp)	
1	SUPERAVIZAREA TRASEI	4419	100	4419
2	Suprafața construită edificabilă	1175	35	1175
3	Suprafața circulației caracterizată și ghidată	1125	35	1125
4	Suprafața spațiilor agrement și sport	900	20	900
5	Suprafața spațiilor verzi	900	20	900
6	Acizii	4499	100	4499
7	Suprafața descurajată	3775	35	3775
8	P.O.T.	35	35	35
9	C.U.1	0,7	0,84	0,84
10	Alte date / h. inus	13/138	13/138	13/138

NOI	VECHI	NOI	VECHI
1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	20
21	22	23	24
25	26	27	28
29	30	31	32
33	34	35	36
37	38	39	40
41	42	43	44
45	46	47	48
49	50	51	52
53	54	55	56
57	58	59	60
61	62	63	64
65	66	67	68
69	70	71	72
73	74	75	76
77	78	79	80
81	82	83	84
85	86	87	88
89	90	91	92
93	94	95	96
97	98	99	100

**S.C. Tondas Soling S.R.L.**  
 Serviciu de proiectare urbanistică și arhitecturală  
 Str. Tudor Arghezi nr. 13, nr. 13/138  
 Tel: 0238 500 000  
 E-mail: info@tondas.ro

**PROIECT DE ÎMBUNĂTĂȚIRE ZONĂ DE ÎNCADRARE ÎN PLANUL DE ÎMBUNĂTĂȚIRE ZONĂ**  
 ÎNREGISTRAT ÎN BUCUREȘTI, JUDEȚUL DE MĂRĂREȘTE, ÎN CALEA DE ÎMBUNĂTĂȚIRE ZONĂ  
 ÎNREGISTRAT ÎN BUCUREȘTI, JUDEȚUL DE MĂRĂREȘTE, ÎN CALEA DE ÎMBUNĂTĂȚIRE ZONĂ  
 ÎNREGISTRAT ÎN BUCUREȘTI, JUDEȚUL DE MĂRĂREȘTE, ÎN CALEA DE ÎMBUNĂTĂȚIRE ZONĂ