

**REFERAT DE APROBARE**  
**a proiectului de hotărâre inițiat cu privire la documentația**  
**Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent planului**  
**elaborate pentru introducerea teren în intravilan și stabilirea reglementărilor urbanistice pe terenul**  
**situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B, Km 3+810 m**

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 introducerea teren în intravilan și stabilirea reglementărilor urbanistice pe terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B, Km 3+810 m.

Proiectul de hotărâre a fost inițiat ca urmare a cererii înaintate și înregistrate la Primăria Municipiului Pitești sub nr. 14145/25.03.2026 prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia de către societatea Assetactive Invest S.R.L. cu sediul social în Ploiești, strada Poligonului, nr. 5-7, județul Prahova, însoțită de proiectul nr. 228/2024 elaborat de către S.C. Big Studio-Arh Design S.R.L., cu sediul în Ploiești, arh. diplomat

cu drept de semnătură R.U.R., pentru introducerea teren în intravilan și stabilirea reglementărilor urbanistice pe terenul în suprafață de 32.912 m.p., identificat cadastral sub nr. 106678, C.F. nr. 106678 Pitești, situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B, Km 3+810 m; 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 situate în extravilanul municipiului Pitești și pentru a stabili amplasarea viitoarelor construcții și amenajări, relația cu zona existentă, organizarea circulației carosabile și pietonale și asigurarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone funcționale ale municipiului.

Obiectivul prezentei documentații este introducerea în intravilan a întregii suprafețe de teren care a generat planul urbanistic zonal și reglementarea urbanistică a acesteia în vederea creării unei zone pentru servicii și instituții.

Funcțiunea propusă spre dezvoltare pentru zona studiată și reglementată este IS – subzonă de instituții și servicii.

Prin funcțiunea propusă, nu sunt consecințe negative asupra zonei studiate, din contră, se întregeste și îmbunătățește fondul construit existent, ducând la o calitate crescută a vieții cetățenilor din zonă și la crearea de noi locuri de muncă. Prin configurarea și funcțiunile propuse, soluția creează legături cu vecinătățile, stimulând dezvoltarea zonei cu funcțiuni similare și, în același timp, se realizează o dezvoltare urbanistică integrată, omogenă și controlată, nefiind în incompatibilitate cu zona adiacentă ei, din contră, complementară.

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 CTATU nr. 03/19515/29.04.2026**, fundamentând tehnic emiterea **avizului arhitectului – șef nr. 03/20309/04.05.2026**.

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. 11005/09.03.2026 supun spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Pitești proiectul de hotărâre cu privire la documentația P.U.Z. elaborată pentru introducerea terenului în intravilan și stabilirea reglementărilor urbanistice pe terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B, Km 3+810 m.

**PRIMAR,  
CRISTIAN GENTEA**

Red. Cornelia Liliana Stanciu  
1 ex.

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia elaborate pentru introducerea teren în intravilan și stabilirea reglementărilor urbanistice pe terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B, Km 3+810 m

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. 20313/04.05.2026;
- Anunțul nr. .... referitor la punerea în consultare publică a proiectului de hotărâre;
- Raportul de informare și consultare a publicului nr. 11005/09.03.2026;
- Avizul C.T.A.T.U. nr. 03 înregistrat sub nr. 19515/29.04.2026;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 03 înregistrat sub nr. 20309/04.05.2026;

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 introducerea teren în intravilan și stabilirea reglementărilor urbanistice pe terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B, Km 3+810 m, deținut de societatea Assetactive Invest S.R.L., în suprafață de 32.912 m.p., identificat cadastral sub nr. 106678, C.F. nr. 106678 Pitești, cu următoarele reglementări urbanistice: *P.O.T. maxim propus = 50 %; C.U.T. maxim propus = 1,5 Adc/m<sup>2</sup> teren; Regim de înălțime maxim propus: P+2E; H max. propus streașină/atic = 17,00 m; Spații verzi pe min. 10 % din suprafața totală a terenului reglementat*, potrivit anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se însușește Raportul nr. 11005 din 09.03.2026 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 introducerea teren în intravilan și stabilirea reglementărilor urbanistice pe terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B, Km 3+810 m, parte componentă a documentației de urbanism prevăzută la alin (1).

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

(4) Terenul introdus în intravilan este situat în zona C, Hotărârea Consiliului Local nr. 265/2002 privind încadrarea terenurilor situate în intravilanul și extravilanul Municipiului Pitești, pe zone și categorii de folosință completându-se în mod corespunzător.

(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, S.C. Assective Invest S.R.L. cu sediul social în Ploiești, strada Poligonului, nr. 5-7, județul Prahova, 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 informare și consultare a publicului privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru introducerea în intravilan și stabilirea reglementărilor urbanistice pe terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B, Km 3+810**

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 introducerea terenului în intravilan și stabilirea reglementărilor urbanistice pe terenul în suprafață de 32.912 m.p., C.F. nr. 106678 Pitești, situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B, Km 3+810, jud. Argeș.

**INIȚIATOR**

S.C. Assetactive Invest S.R.L.;

Sediul social: municipiul Ploiești, str. Poligonului, nr. 5-7, birou imobil C2, județul Prahova;

**ELABORATOR**

S.C. Big Studio-Arh Design S.R.L.;

arh. cu drept de semnătură R.U.R.;

**AMPLASAMENT**

Teritoriul care face obiectul zonei de studiu a Planului Urbanistic Zonal cu nr. cad. 106678 este situat în extravilanul Municipiului Pitești DN 65B Km 3+810 și este în suprafață totală de 32 912 m<sup>2</sup>.

2) Potrivit metodologiei informarea și consultarea publicului s-au desfășurat conform *documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 46364/15.09.2025* cu privire la elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru introducerea terenului în intravilan și stabilirea reglementărilor urbanistice pe terenul în suprafață de 32.912 m.p., C.F. nr. 106678 Pitești, situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B, Km 3+810, jud. Argeș, astfel:

**Etapa I privind implicarea publicului în etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare PUZ și RLU aferent s-a desfășurat în perioada 16.09.2025 – 30.09.2025, astfel:**

➤ Întocmirea și publicarea anunțului de intenție nr. 46367 din data de 15.09.2025 privind elaborarea P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru introducerea terenului în intravilan și stabilirea reglementărilor urbanistice pe terenul în suprafață de 32.912 m.p., C.F. nr. 106678 Pitești, situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B, Km 3+810, jud. Argeș, 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, R.L.U. și planșa de reglementări urbanistice în data de 15.09.2025, 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 15.09.2025 la sediul Primăriei Pitești, în spațiul special amenajat, a anunțului de intenție și a planșei de „Reglementări urbanistice”, conform procesului – verbal de afișare nr. 46385/15.09.2025;

➤ prezentarea a patru 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 la adresa str. Victoriei, nr. 24 sau depuse la registratura Primăriei Municipiului Pitești în perioada 16.09.2025 – 30.09.2025.

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 observații, propuneri față de această intenție investițională.**

➤ 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 introducerea teren în intravilan și stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul în suprafață de 32.912 m.p., C.F. nr. 106678 Pitești, situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B, Km 3+810, jud. Argeș, și afișarea anunțului nr. 51461/13.10.2025 pe site-ul primăriei.

**Etapa II de elaborare a propunerilor preliminare P.U.Z și R.L.U. aferent s-a desfășurat în perioada 05.11.2025 – 28.11.2025, astfel:**

➤ întocmirea și publicarea anunțului nr. 54939/30.10.2025 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 31.10.2025 la sediul instituției, în spațiul special amenajat, a anunțului și a planșei de „Reglementări urbanistice - zonificare”, conform procesului – verbal de afișare nr. 54941/30.10.2025;

➤ notificarea prin adresa nr. 54940/30.10.2025 a vecinilor adiacenți lotului reglementat ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile P.U.Z., S.C. Wheels Spedition S.R.L.;

➤ prezentarea a două 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: Curierul zilei în data de 17.11.2025 și 21.11.2025.

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 - Direcția Arhitect Șef, Compartiment Dezvoltare Urbană - la cam. 101, etaj.1, marți între orele 08<sup>00</sup>- 12<sup>00</sup> și joi între orele 14<sup>00</sup>-18<sup>00</sup> și pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Pitești și să formuleze observații și propuneri în scris.

Pe parcursul elaborării propunerilor P.U.Z., publicul a fost permanent informat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Pitești.

Informarea și consultarea publicului s-au 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 observații/obiecții față de această intenție investițională.***

- 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 introducerea terenului în intravilan și stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul în suprafață de 32.912 m.p., C.F. nr. 106678 Pitești, situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B, Km 3+810, jud. Argeș și afișarea anunțului nr. 6182/10.02.2026 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. 10483/05.03.2026 privind elaborarea propunerii finale P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru introducerea terenului în intravilan și stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul în suprafață de 32.912 m.p., C.F. nr. 106678 Pitești, situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B, Km 3+810, jud. Argeș, 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 introducerea terenului în intravilan și stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul în suprafață de 32.912 m.p., C.F. nr. 106678 Pitești, situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B, Km 3+810, jud. Argeș.

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 de informare și consultare a 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-au 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 Goleșteanu**

### Raport de specialitate

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia elaborate pentru introducerea terenului în intravilan și stabilirea reglementărilor urbanistice pe terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B, Km 3+810 m

Având în vedere:

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

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia elaborate pentru introducerea terenului în intravilan și stabilirea reglementărilor urbanistice pe terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B, Km 3+810 m;

Direcția Arhitect Șef precizează următoarele :

Urmare cererii înaintate și înregistrate la Primăria Municipiului Pitești sub nr. 14145/25.03.2026 prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia de către societatea Assetactive Invest S.R.L. cu sediul social în Ploiești, strada Poligonului, nr. 5-7, județul Prahova, însoțită de proiectul nr. 228/2024 elaborat de către S.C. Big Studio-Arh Design S.R.L., cu sediul în Ploiești, arh. diplomat

cu drept de semnătură R.U.R., pentru introducerea terenului în intravilan și stabilirea reglementărilor urbanistice pe terenul în suprafață de 32.912 m.p., identificat cadastral sub nr. 106678, C.F. nr. 106678 Pitești, situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B, Km 3+810 m;

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. 11005/09.03.2026;

Supunem Consiliului Local al municipiului Pitești documentația elaborată Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia pentru introducerea terenului în intravilan și stabilirea reglementărilor urbanistice pe terenul în suprafață de 32.912 m.p., identificat cadastral sub nr. 106678, C.F. nr. 106678 Pitești, situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B, Km 3+810 m, proprietatea privată a societății Assetactive Invest S.R.L. cu sediul social în Ploiești, strada Poligonului, nr. 5-7, județul Prahova, conform actului de alipire autenticat sub nr. 1820/09.08.2024 de către SPN Laslo & Dobre, notar public contractului de vânzare cumpărare autenticat sub nr. 500/05.03.2024 de către SPN Laslo & Dobre, notar public

și extrasului de carte funciară pentru informare nr. 83019/14.10.2025 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Argeș, pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr.

**Prevederi aprobate anterior:**

Potrivit Planului Urbanistic General al municipiului Pitești aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010, terenul studiat este situat în extravilanul municipiului Pitești.

Prin H.C.L. nr. 385/26.11.2003 a fost aprobat Planul Urbanistic de Detaliu în vederea realizării investiției – Construire complex comercial, cu regim de înălțime parter înalt – pentru imobilul situat pe DN65B, Km 3 + 820 m în suprafață de 19.889,13 mp.

În prezent, pe terenul studiat se află următoarele construcții: C1 în suprafață de 4.947,4 m.p. cu destinația de construcții administrative și social culturale – spațiu comercial hypermarket (P+1E), C2 în suprafață de 7.032 m.p. cu destinația de construcții industriale și edilitare – spațiu comercial hypermarket, C3 în suprafață de 53 m.p. cu destinația de construcții anexă – bazin decantare, C4 în suprafață de 6,00 m.p. cu destinația de construcții anexă – cabină poartă, C5 în suprafață de 700 m.p. cu destinația de construcții anexă – depozit auxiliar, C6 în suprafață de 512 m.p. cu destinația de construcții industriale și edilitare – atelier reparații.

Terenul studiat și reglementat are acces direct la DN 65B.

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

Planul Urbanistic Zonal reglementează suprafața de teren de 32.912 m.p. m.p., având categoria de curți construcții, situată în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B și care reprezintă suprafața totală a terenului cu numărul cadastral 106678 care a generat planul urbanistic.

Se dorește introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 32.912 m.p. și reglementarea urbanistică a acestuia pentru stabilirea funcțiunii de IS – Instituții și Servicii.

Încadrarea terenului în subzona funcțională - IS – subzonă de instituții și servicii;

**Indicatori de utilizare a terenului:**

P.O.T. maxim propus = 50 %;

C.U.T. maxim propus = 1,5;

Regimul de înălțime maxim propus - P+2E;

H maxim propus streășină/atic = 17,00 m;

Amplasarea în parcelă și retragerile minime obligatorii:

- Retragera minimă a edificabilului față de aliniament (nord): min. 44,70 m;
- Retrageri minime ale edificabilului față de limitele laterale (nord-vest, vest și est): H/2, dar nu mai puțin de 8,00 m, cu respectarea zonei de protecție LEA, pentru supraetajările și extinderile propuse, precum și pentru construcțiile viitoare, în eventualitatea desființării construcției C1 – parter înalt;
- Retragera minimă a edificabilului față de limita posterioară (sud): H/2, dar nu mai puțin de 8,00 m, cu respectarea zonei de protecție LEA;

**Circulații și accese:**

Accesul pe teren, carosabil și pietonal, se va realiza dinspre partea de nord din drumul național DN 65B, în zona km. 3+830 m dreapta, prin amenajarea benzilor suplimentare de circulație și a insulelor denivelate separatoare a fluxurilor de circulație; intrarea și ieșirea în/din incintă făcându-se numai cu relația de dreapt pe drumul național. Pe sensul de circulație A1-centru Pitești se va păstra banda suplimentară existent pentru relația de stânga (intrarea în incintă).

Circulațiile auto și pietonale în incintă vor fi realizate conform legislației în vigoare, pentru a permite accesul autospecialelor de pompieri.

**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.

În incintă vor fi prevăzute stații de încărcare autovehiculele electrice, conform Legii 372/2005.

Parcajele vor fi umbrite prin plantarea unui arbore cu coroană medie sau mare la fiecare 4 locuri de parcare pentru a se asigura reducerea efectului de „insulă de căldură”.

**Spații verzi și plantate:**

Pentru funcțiunea propusă pentru zona studiată sunt prevăzute spații verzi pe min. 10 % din suprafața totală a terenului.

**Echipare tehnico-edilitară:**

Amplasamentul este bransat la rețeaua de alimentare cu apă și evacuare a apelor menajere, la rețeaua de alimentare cu energie electrică și la rețeaua de gaze naturale.

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. 1019 din 04.11.2024 și Avizul de oportunitate nr. 09 din 12.05.2025 emise în scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal.

Documentația de urbanism întocmită pentru introducerea terenului în intravilan și stabilirea reglementărilor urbanistice pe terenul în suprafață de 32.912 m.p., identificat cadastral sub nr. 106678, C.F. nr. 106678 Pitești, situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B, Km 3+810 m, va avea o valabilitate de **cinci 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-Pastil-Dinu**

**Coordonator,**  
**Compartiment Dezvoltare Urbană**  
**expert Ramona Roxana Goleșteanu**

Red. Comclij: F. Blana  
2 cv.



Ca urmare a cererii înaintate și înregistrate la Primăria Municipiului Pitești sub nr. 14145/25.03.2026 prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia de către societatea Assetactive Invest S.R.L. cu sediul social în Ploiești, strada Poligonului, nr. 5-7, județul Prahova, însoțită de proiectul nr. 228/2024 elaborat de către S.C. Big Studio-Arh Design S.R.L., cu sediul în Ploiești, arh. diplomat

cu drept de semnătură R.U.R., pentru introducerea terenului în intravilan și stabilirea reglementărilor urbanistice pe terenul în suprafață de 32.912 m.p., identificat cadastral sub nr. 106678, C.F. nr. 106678 Pitești, situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B, Km 3+810 m;

**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. 3 din 04.05.2026**

**pentru PLANUL URBANISTIC ZONAL** elaborat pentru introducerea terenului în intravilan și stabilirea reglementărilor urbanistice,

**generat de imobilul** înscris în cartea funciară numărul 106678 Pitești, cu numărul cadastral 106678, în suprafață de 32.912 m.p., situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B, Km 3+810 m, județul Argeș, proprietatea societății Assetactive Invest S.R.L. cu sediul social în Ploiești, strada Poligonului, nr. 5-7, județul Prahova, conform actului de alipire autentificat sub nr. 1820/09.08.2024 de către SPN Laslo & Dobre, notar public contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 500/05.03.2024 de către SPN Laslo & Dobre, notar public

și extrasului de carte funciară pentru informare nr. 83019/14.10.2025 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Argeș, pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 1019 din 04.11.2024.

**INIȚIATOR**

S.C. Assetactive Invest S.R.L.;

Sediul social: municipiul Ploiești, str. Poligonului, nr. 5-7, birou imobil C2, județul Prahova;

**ELABORATOR**

S.C. Big Studio-Arh Design S.R.L.;

**Specialist cu drept de semnătură R.U.R.:** arh. diplomat

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

Terenul reglementat prin P.U.Z în suprafață totală de 32.912 m.p. este situat în extravilanul municipiului Pitești și are categoria de folosință curți-construcții, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 83019/14.10.2025 emis de O.C.P.I. Argeș.

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

- la Nord – teren proprietate publică – DN 65B, cu nr. cadastral 105556;
- la Sud – teren neintabulat și teren cu nr. cad. 90819;
- la Est – teren proprietate privată cu nr. cad. 82044;
- la Nord – teren proprietate privată neintabulat.

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

Potrivit Planului Urbanistic General al municipiului Pitești aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010, terenul studiat este situat în extravilanul municipiului Pitești.

Prin H.C.L. nr. 385/26.11.2003 a fost aprobat Planul Urbanistic de Detaliu în vederea realizării investiției – Construire complex comercial, cu regim de înălțime parter înalt – pentru imobilul situat pe DN65B, Km 3 + 820 m în suprafață de 19.889,13 mp.

În prezent, pe terenul studiat se află următoarele construcții: C1 în suprafață de 4.947,4 m.p. cu destinația de construcții administrative și social culturale – spațiu comercial hypermarket (P+1E), C2 în suprafață de 7.032 m.p. cu destinația de construcții industriale și edilitare – spațiu comercial hypermarket, C3 în suprafață de 53 m.p. cu destinația de construcții anexă – bazin decantare, C4 în suprafață de 6,00 m.p. cu destinația de construcții anexă – cabină poartă, C5 în suprafață de 700 m.p. cu destinația de construcții anexă – depozit auxiliar, C6 în suprafață de 512 m.p. cu destinația de construcții industriale și edilitare – atelier reparații.

Terenul studiat și reglementat are acces direct la DN 65B.

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

Planul Urbanistic Zonal reglementează suprafața de teren de 32.912 m.p. m.p., având categoria de curți construcții, situată în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B și care reprezintă suprafața totală a terenului cu numărul cadastral 106678 care a generat planul urbanistic.

Se dorește introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 32.912 m.p. și reglementarea urbanistică a acestuia pentru stabilirea funcțiunii de IS – Instituții și Servicii.

Încadrarea terenului în subzona funcțională - IS – subzonă de instituții și servicii;

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

P.O.T. maxim propus = 50 %;

C.U.T. maxim propus = 1,5;

Regimul de înălțime maxim propus - P+2E;

H maxim propus streășină/atic = 17,00 m;

Amplasarea în parcelă și retragerile minime obligatorii:

- Retragerea minimă a edificabilului față de aliniament (nord): min. 44,70 m;
- Retrageri minime ale edificabilului față de limitele laterale (nord-vest, vest și est): H/2, dar nu mai puțin de 8,00 m, cu respectarea zonei de protecție LEA, pentru supraetajările și extinderile propuse, precum și pentru construcțiile viitoare, în eventualitatea desființării construcției C1 – parter înalt;
- Retragerea minimă a edificabilului față de limita posterioară (sud): H/2, dar nu mai puțin de 8,00 m, cu respectarea zonei de protecție LEA;

#### **Circulații și accese:**

Accesul pe teren, carosabil și pietonal, se va realiza dinspre partea de nord din drumul național DN 65B, în zona km. 3+830 m dreapta, prin amenajarea benzilor suplimentare de circulație și a insulelor denivelate separatoare a fluxurilor de circulație; intrarea și ieșirea în/din incintă făcându-se numai cu relația de dreapt pe drumul național. Pe sensul de circulație A1-centru Pitești se va păstra banda suplimentară existent pentru relația de stânga (intrarea în incintă).

Circulațiile auto și pietonale în incintă vor fi realizate conform legislației în vigoare, pentru a permite accesul autospecialelor de pompieri.

#### **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.

În incintă vor fi prevăzute stații de încărcare autovehicule electrice, conform Legii 372/2005.

Parcajele vor fi umbrite prin plantarea unui arbore cu coroană medie sau mare la fiecare 4 locuri de parcare pentru a se asigura reducerea efectului de „insulă de căldură”.

**Spații verzi și plantate:**

Pentru funcțiunea propusă pentru zona studiată sunt prevăzute spații verzi pe min. 10 % din suprafața totală a terenului.

**Echipare tehnico-edilitară:**

Amplasamentul este bransat la rețeaua de alimentare cu apă și evacuare a apelor menajere, la rețeaua de alimentare cu energie electrică și la rețeaua de gaze naturale.

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 și RLU aferent pentru introducerea teren în intravilan și stabilirea reglementărilor urbanistice pe terenul în suprafață de 32.912 m.p., identificat cadastral sub nr. 106678, C.F. nr. 106678 Pitești, situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B, Km 3+810 m 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. 1019 din 04.11.2024 emis de Primăria Municipiului Pitești.

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

Red. Corneba Liliana Stanciu  
2 ec.

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL ARGHEȘ**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PITEȘTI**  
**COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM**  
**Nr. 19515 din 29.04.2026**

Ca urmare a cererii înaintate și înregistrate la Primăria Municipiului Pitești sub nr. 14145/25.03.2026 prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia de către societatea Assetactive Invest S.R.L. cu sediul social în Ploiești, strada Poligonului, nr. 5-7, județul Prahova, însoțită de proiectul nr. 228/2024 elaborat de către S.C. Big Studio-Arh Design S.R.L., cu sediul în Ploiești, arh. diplomat

cu drept de semnătură R.U.R., pentru introducerea terenului în intravilan și stabilirea reglementărilor urbanistice pe terenul în suprafață de 32.912 m.p., identificat cadastral sub nr. 106678, C.F. nr. 106678 Pitești, situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B, Km 3+810 m;

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. 11005/09.03.2026;

Potrivit procesului - verbal nr. 19287/28.04.2026 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, condiționată de completarea cu avizul valabil de la Direcția Sud Rețele;**

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. 3**

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

**pentru PLANUL URBANISTIC ZONAL elaborat pentru introducerea terenului în intravilan și stabilirea reglementărilor urbanistice,**

**generat de imobilul înscris în cartea funciară numărul 106678 Pitești, cu numărul cadastral 106678, în suprafață de 32.912 m.p., situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B, Km 3+810 m, județul Argeș, proprietatea societății Assetactive Invest S.R.L. cu sediul social în Ploiești, strada Poligonului, nr. 5-7, județul Prahova, conform actului de alipire autenticat sub nr. 1820/09.08.2024 de către SPN Laslo & Dobre, notar public contractului de vânzare cumpărare autenticat sub nr. 500/05.03.2024 de către SPN Laslo & Dobre, notar public**

**și extrasului de carte funciară pentru informare nr. 83019/14.10.2025 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Argeș, pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 1019 din 04.11.2024.**

**INIȚIATOR**

S.C. Assetactive Invest S.R.L.;

Sediul social: municipiul Ploiești, str. Poligonului, nr. 5-7, birou imobil C2, județul Prahova;

## **ELABORATOR**

S.C. Big Studio-Arh Design S.R.L;

**Specialist cu drept de semnătură R.U.R.:** arh. diplomat

### **Prevederi aprobate anterior:**

Potrivit Planului Urbanistic General al municipiului Pitești aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010, terenul studiat este situat în extravilanul municipiului Pitești.

Prin H.C.L. nr. 385/26.11.2003 a fost aprobat Planul Urbanistic de Detaliu în vederea realizării investiției – Construire complex comercial, cu regim de înălțime parter înalt – pentru imobilul situat pe DN65B, Km 3 + 820 m în suprafață de 19.889,13 mp.

În prezent, pe terenul studiat se află următoarele construcții: C1 în suprafață de 4.947,4 m.p. cu destinația de construcții administrative și social culturale – spațiu comercial hypermarket (P+1E), C2 în suprafață de 7.032 m.p. cu destinația de construcții industriale și edilitare – spațiu comercial hypermarket, C3 în suprafață de 53 m.p. cu destinația de construcții anexă – bazin decantare, C4 în suprafață de 6,00 m.p. cu destinația de construcții anexă – cabină poartă, C5 în suprafață de 700 m.p. cu destinația de construcții anexă – depozit auxiliar, C6 în suprafață de 512 m.p. cu destinația de construcții industriale și edilitare – atelier reparații.

Terenul studiat și reglementat are acces direct la DN 65B.

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

Planul Urbanistic Zonal reglementează suprafața de teren de 32.912 m.p. m.p., având categoria de curți construcții, situată în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B și care reprezintă suprafața totală a terenului cu numărul cadastral 106678 care a generat planul urbanistic.

Se dorește introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 32.912 m.p. și reglementarea urbanistică a acestuia pentru stabilirea funcțiunii de IS – Instituții și Servicii.

Încadrarea terenului în subzona funcțională - IS – **subzonă de instituții și servicii;**

Indicatori de utilizare a terenului:

P.O.T. maxim propus = 50 %;

C.U.T. maxim propus = 1,5;

Regimul de înălțime maxim propus - P+2E;

H maxim propus streășină/atic = 17,00 m;

Amplasarea în parcelă și retragerile minime obligatorii:

- Retragerea minimă a edificabilului față de aliniament (nord): min. 44,70 m;
- Retrageri minime ale edificabilului față de limitele laterale (nord-vest, vest și est): H/2, dar nu mai puțin de 8,00 m, cu respectarea zonei de protecție LEA, pentru supraetajările și extinderile propuse, precum și pentru construcțiile viitoare, în eventualitatea desființării construcției C1 – parter înalt;
- Retragerea minimă a edificabilului față de limita posterioară (sud): H/2, dar nu mai puțin de 8,00 m, cu respectarea zonei de protecție LEA;

Circulații și accese

Accesul pe teren, carosabil și pietonal, se va realiza dinspre partea de nord din drumul național DN 65B, în zona km. 3+830 m dreapta, prin amenajarea benzilor suplimentare de circulație și a insulelor denivelate separatoare a fluxurilor de circulație; intrarea și ieșirea în/din incintă făcându-se numai cu relația de dreapt pe drumul național. Pe sensul de circulație A1-centru Pitești se va păstra banda suplimentară existent pentru relația de stânga (intrarea în incintă).

Circulațiile auto și pietonale în incintă vor fi realizate conform legislației în vigoare, pentru a permite accesul autospecialelor de pompieri.

## 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.

În incintă vor fi prevăzute stații de încărcare autovehicule electrice, conform Legii 372/2005.

Parcajele vor fi umbrite prin plantarea unui arbore cu coroană medie sau mare la fiecare 4 locuri de parcare pentru a se asigura reducerea efectului de „insulă de căldură”.

Spații verzi și plantate.

Pentru funcțiunea propusă pentru zona studiată sunt prevăzute spații verzi pe min. 10 % din suprafața totală a terenului.

Echipare tehnico-edilitară:

Amplasamentul este bransat la rețeaua de alimentare cu apă și evacuare a apelor menajere, la rețeaua de alimentare cu energie electrică și la rețeaua de gaze naturale.

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 Urbanismul 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, condiționat de completarea cu avizul valabil de la Direcția Sud Rețele** Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent elaborate pentru introducerea teren în intravilan și stabilirea reglementărilor urbanistice, pe terenul în suprafață de 32.912 m.p., identificat cadastral sub nr. 106678, C.F. nr. 106678 Pitești, situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B, Km 3+810 m.

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 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 Urbanism nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobarea documentației de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism cu nr. 1019 din 04.11.2024 emis de Primăria Municipiului Pitești.

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



PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE  
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE

Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU

PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05

**S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L**

**TITLUL LUCRARI:**                      **FAZA P.U.Z. – INTRODUCERE TEREN IN  
INTRAVILAN SI STABILIRE REGLEMENTARI  
URBANISTICE**

**BENEFICIAR:**                      **ASSETACTIVE INVEST S.R.L.**

**AMPLASAMENT :**                      **Mun. Pitesti, DN65B, KM3+810, nr. cadastral 106678, jud. Arges**

**PROIECTANT GENERAL:**                      **S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.  
Arh**





# MEMORIU DE PREZENTARE

## CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

PROIECT : FAZA P.U.Z. – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI STABILIRE  
REGLEMENTARI URBANISTICE

BENEFICIAR: ASSETACTIVE INVEST S.R.L.

AMPLASAMENT : Mun. Pitesti, DN65B, KM3+810, nr. cadastral 106678, jud. Arges

Proiectant: S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.  
Arh.

Subproiectanti, colaboratori:

### 1.2. Obiectul P.U.Z.

Prezenta documentatie **FAZA P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarilor **ASSETACTIVE INVEST S.R.L.**

Accesul se va realiza din DN65B, KM3+810.

Prin prezentul PUZ se doreste introducerea in intravilan a terenului si acordarea destinatiei de Institutii si Servicii, cat si stabilirea indicatorilor urbanistici si a retragerilor, in vederea dezvoltarii unui centru comercial.

**Pentru terenul reglementat a fost aprobat un PUD prin HCL nr. 385 / 26.11.2003 prin care terenul a fost scos din circuitul agricol, devenind astfel constructibil si cf. adresei nr 12284/14.08.2003.**

Se precizeaza ca beneficiarul **ASSETACTIVE INVEST S.R.L.** a achizitionat si terenul din vecinatatea estica, identificat cu nr. cadastral 82044, pentru care s-a aprobat un PUZ cu HCL nr. 323/26.06.2024, teren pentru care a fost obtinuta si autorizatia cu nr. 370/02.06.2022. In prima etapa de investiei se propune conform plansei 06.1. extinderea cu 3 corpuri identice P+2 si o supraetajare care va avea si ea regimul maxim de inaltime tot P+2, acestea gazduind tot spatii comerciale de tip multiplex, incluzand si cinema. In etapa 2 de investiei se propune inca o cladire, conform plansei 06.2, care va avea la parter parcaje, fiind tot P+2, iar la etajul 1 si 2 vor fi amenajate birouri.

### 1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al mun. Pitesti;
- Acte de proprietate;
- Ridicare topografica sc. 1:500;
- Deplasari in teren;
- Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- OMS 119/2015, cu modificarile si completarile ulterioare, privind igiena si sanatatea populatiei;
- Legea nr. 18/1991, privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 10/1995, privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 137/1995, privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 107/1996, privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG 525/1996, privind regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si in conformitate cu HG 525/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind regulamentul general de urbanism. Deasemenea, s-a avut in vedere REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

## **CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### 2.1. Evolutia zonei

Terenul ce alcatuieste zona reglementata a prezentului Plan Urbanistic Zonal este:

**NR. CADASTRAL 106678, S = 32.912 mp**, apartine **ASSETACTIVE INVEST S.R.L.**, in conformitate cu actul de alipire autentificat cu nr. 1820 / 09.08.2024, emis de Notar Public si cu extrasului de carte funciara anexat, terenul aflandu-se in extravilanul Municipiului Pitesti.

Pe terenul studiat s-au aprobat urmatoarele documentatii:

#### 2001

AC NR. 5 din 05.01.2001 – Amplasare depozit en-gros si acces la drumul national

AC NR. 39 din 17.01.2001 – Construire depozit agro-alimentar, atelier pentru reparatii si garaj auto

#### 2003

PUD aprobat prin HCL 385 din 26/11/2003.

AC NR. 1380 din 03.12.2003 – Construire complex comercial

#### 2005

AC NR.941 din 04.08.2005 – Construire imobil (depozit auxiliar)

**2008**

AC NR. 486 din 12.05.2008 – Extindere hypermarlet "PIC"

**2024**

ACT ALIPIRE 3 LOTURI – 1820 din 09.08.2024 - ASSETACTIVE INVEST SRL

**Zona reglementata ce se introduce in intravilan = 32.912 mp**

**Zona studiata = 44.925 mp**

Zona din proximitate se dezvolta, este caracterizata de numeroase cladiri cu destinatia de servicii, dar si de depozitare.

**2.2. Incadrarea in localitate**

Terenul reglementat se afla in zona de vest a mun. Pitesti, DN 65B.

In ceea ce priveste vecinatatiile:

- Nord – Strada DN 65B, nr. cadastral 105556;
- Sud: Teren neintabulat cf. datelor eterra si nr. cadastral 90819;
- Est: Nr. cadastral 82044;
- Vest: Teren neintabulat cf. datelor eterra.

**2.3. Elemente ale cadrului natural**

Localizarea in orasul Pitesti face ca absolut toate caracteristicile geografice pe care le are orasul sa influenteze si amplasamentul studiat.

Din punct de vedere litologic, in subteranul perimetrului sunt prezente diferite formatiuni sedimentare detritice: pietrisuri, bolovanisuri, praf, sau formatiuni sedimentare consolidate precum argile, iar in adancime sunt prezente „stratele de Candesti” (pietris si nisip).

Din punct de vedere climatic, Pitestiul se caracterizeaza cu o temperatura medie anuala este de 10,5°C, avand diferite influente nordice, vestice sau sudice care pot afecta temperaturile respective prin masele de aer prezente. Cantitatea medie multianuala de precipitatii este de 600 mm, cu 30-40 mm in ianuarie si 88 mm in luna iunie. Orasul se afla sub influenta predominanta a vanturilor de nord-est (40%) si de sud-est (23%), cu o viteza medie de 3,1 m/sec.

**2.4. Circulatia**

Amplasamentul studiat are acces din Strada DN65B.

Pentru a se evita blocajele sau ambuteiajele, cauzate de numarul de persoane care va fi mai ridicat datorita realizarii investitiei propuse, este absolut necesara intocmirea unui studiu de fundamentare a circulatiei, care sa propuna solutii, astfel incat investitia sa nu creeze neplaceri la nivel local.

DN65B in zona studiata in dreptul km 3+860, este asfaltat, dispunand de parte carosabila existenta cu latimea de 22,70 m, conform profil anexat, existent si se propune mentinut cu urmatoarele elemente :

- Parte carosabila totala 22,70 m, axial dispune de
- separator fizic New Jersey sau insula denivelata si banda stocaj 3,50 m
- dreapta 3,10 m banda accelerare si 1,20 m trotuar.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

În prezent pe terenul ce aparține ASSETACTIVE INVEST S.R.L. se afla edificate constructii.

- C1 - N.C. 106678 – se afla constructia C1 – constructie cu functiunea de Supermarket, cu suprafata construita de 4.947 mp.
- C2 - N.C. 106678 – se afla constructia C2 - constructie cu functiunea de Supermarket, cu suprafata construita de 7.032 mp.
- C3 - N.C. 106678 – se afla constructia C3 - constructie cu functiunea de bazin decantare, cu suprafata construita de 53 mp.
- C4 - N.C. 106678 – se afla constructia C4 - constructie cu functiunea de cabina poarta, cu suprafata construita de 6 mp.
- C5 - N.C. 106678 – se afla constructia C5 - constructie cu functiunea de depozit auxiliar, cu suprafata construita de 500 mp.
- C6 - N.C. 106678 – se afla constructia C6 - constructie cu functiunea de atelier reparatii, cu suprafata construita de 512 mp.

### **2.6.Echiparea edilitara**

În zona terenului studiat exista toate retelele edilitare: energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale si telefonie.

- Alimentarea cu energie electrica: se va racorda la reseaua detinuta de Electrica Sud Muntenia.

- Alimentare cu gaze naturale: se va racorda la reseaua detinuta DistriGaz Sud Rețele

- Alimentarea cu apa si canalizare: se va racorda la reseaua detinuta de S.C. Apa - Canal 2000 S.A. Pitesti.

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

Pentru buna functionare a complexului propus si pentru o dezvoltarea durabila a zonei sunt o serie de masuri de protectie a mediului ce vor trebui respectate.

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiata probleme de mediu.

Astfel, categoria de folosinta a amplasamentului este de curti-constructii.

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

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii beneficiarului.

Zona studiată în PUZ, va beneficia de o îmbunătățire a calitatii vieții riveranilor prin investiția propusă, care presupune construirea de noi imobile cu funcțiunea servicii, astfel se vor crea noi locuri de muncă.

Totodată, situl se va salubritiza și această investiție va contribui la absorbția de taxe și impozite locale și va stimula astfel, economia zonala, dar și a orașului.

## **CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

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

Ridicarea topografica a terenului studiat, scara 1: 500, cu cote si curbe de nivel, arata ca terenul este o zona cu suprafata plana.

Terenul nu prezinta probleme de stabilitate, fiind cu aproximatie orizontal si totodata nu este supus unor riscuri naturale, care pot prejudicia suprafata studiată.

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

In privinta destinatiei terenului in conformitate cu planurile urbanistice actuale se precizeaza:

- **Destinatie stabilita prin Planul Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 113/1999 este teren in extravilan si prin Plan Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL nr. 385 /27.11.2003 – zona comerciale cu functiuni complementare, in vederea realizarii investitiei complex comercial parter inalt.**

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

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinatiei terenului din zonele invecinate sau la ridicarea restrictiei de construire pentru acestea.

Construibilitatea in perimetrul studiat nu este afectata de diferite procese geomorfologice, terenul este relativ uniform si nu prezinta denivelari.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Planul Urbanistic Zonal propune modernizarea circulatiei existente, prin intocmirea unui proiect de specialitate de fundamentare a circulatiei.

Totodata, fiind propusa o zona de insitutii si servicii se va crea un flux mai mare de masini, care va fi tratat in studiul de fundamentare a circulatiei.

In acelasi timp, accesul se va realiza din Strada DN65B, iar necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat in functie de destinatia si capacitatea constructiilor in conformitate cu prevederile H.C.L. 428/2007 si privind unele masuri referitoare la locurile de parcare pentru constructiile si amenajarile autorizate pe raza municipiului Pitesti pentru functiunile propuse si in conformitate cu H.G.R. nr. 525/1996. Parcajele vor fi umbrite prin plantarea unui arbore cu coroana medie sau mare la fiecare 4 locuri de parcare pentru a se asigura reducerea efectului de insula de caldura.

**Conform studiului de circulatie se precizeaza urmatoarele. Se doreste reamenajarea accesului din DN65B , ce va deservi incinta studiată astfel incat buna desfasurare a activitatii sa fie realizata fara afectarea circulatiei de pe DN65B.**

Accesul din DN65B se va realiza la km 3+830,dreapta , va deservi exclusiv clientii supermarketului, astfel:

□Intrarea in incinta , se va realiza dinspre A1, prin intermediul benzii de stocaj existenta, care se va micșora cu 10,00 m, permitand realizarea virajului la stanga, prin raza de 12,00 m pe latimea de minim 4,50 m Aceasta va avea lungimea dupa reamenajare de 75,70 m si latimea de 3,50 m.

□Iesirea spre A1 din incinta studiată, se va realiza prin intermediul benzii de accelerare existenta prin racordare, cu raza de 20,00 m pe latimea de minim 5,50 m. Aceasta are lungimea de 35,00+15,00 m si latimea de 3,10 m.

□Intrarea in incinta dinspre Centru Pitesti, se va realiza prin intermediul benzii de decelerare existenta , care se va reamenaja astfel incat racordarea la carosabilul din incinta , sa se realizeze cu raza de 12,00 m pe latimea de minim 5,50 m, insa cu evitarea limitei de proprietate adiacenta. Aceasta va avea lungimea dupa reamenajare de 35,00 m +30,50 m si latimea de 3,00 m.

□Intrarile si iesirea ce vor deservi accesul DN65 B, vor fi separate prin insule denivelate , conform Plan situatie anexat.

□Aceasta amenajare nu va afecta limitele de proprietate adiacente terenului studiat.

Sistemul rutier (A) adoptat pentru platforma necesara reamenajirii propuse in zona accesului din DN65 B, este :

□4 cm strat de uzura de tip BA 16 rul 50/70 conform AND 605/2016  
□6 cm strat de legatura de tip BAD 22.4 leg 50/70 conform AND 605/2016  
□8 cm strat de baza de tip AB 31,5 baza 50/70 conform AND 605/2016  
□20 cm strat superior de fundatie din balast stabilizat cu ciment conform STAS 10473/1-87

□35 cm strat de fundatie din balast conform SR EN 13242+A1:2008, STAS 6400/84

□15 cm Strat de forma din pamant stabilizat cu linti hidraulici conform SR EN 13242+A1:2008, STAS 6400/84.

Al doilea acces se va realiza din DN65 prin terenul cu nr. cadastral 32044, proprietate a beneficiarului, conform plansei de reglementari urbanistice.

### **3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici**

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume

#### **UTR 5a cu urmatoarele reglementari urbanistice:**

Destinatia va fi urmatoarea:

##### **- ZIS – Zona institutii si servicii**

POT propus = 50%

CUT propus 1,5

Rhmax=P+2

Hmax=17 m

Se vor respecta retragerile propuse in planul de reglementari urbanistice, respectiv:

- fata de axul DN65B s-a prevazut o retragere de 12,00 m pana la imprejmuire, conform profilului 1-1.

- retragerea fata de aliniamentul la drumul existent DN65B va fi de minim 44,70 m, conform profilului 1-1.

- retrageri minime fata de limitele laterale (nord, vest si est): H/2, nu mai putin de 8,00m, cu respectarea zonei de protectie LEA, pentru supraetajările si extinderile propuse, precum si pentru constructii viitoare, in eventualitatea desfiintarii constructiei C1 - parter inalt;

- retragerea minima fata de limita posterioara (sud): H/2, nu mai putin de 8,00m, cu respectarea zonei de protectie LEA;

Dupa aprobarea P.U.Z. se doreste autorizarea proiectului RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE, MODIFICARI FATADE, AMENAJARE PARCARE SI ACCES, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER SI DESFIINTARE C3, C5 (desfiintare partiala), C6.

**Se propune desfiintarea urmatoarelor constructii existente dupa cum urmeaza:**

**- Constructia C3 – in suprafata de 53 mp cu functiunea de constructii anexa.**

**STRUCTURA:**

- stalpi si grinzi din profile metalice.
- fundatie din beton
- inchideri din panouri sandwich
- acoperis tip terasa din tabla cuta inalta

**FINISAJE EXTERIOARE:**

- panouri sandwich
- tamplarie exterioara din aluminiu
- invelitoare din hidroizolatii termosudabile

**FINISAJE INTERIOARE:**

- panouri sandwich
- tamplarie interioara din aluminiu
- pardoseli din beton elicopterizat

**- Constructia C5 – in suprafata de 700 mp cu functiunea de constructii anexa.**

**Se va desfiinta partial, mentinandu-se camera pompe si rezervoare incendiu.**

**STRUCTURA:**

- stalpi si grinzi din profile metalice.
- fundatie din beton
- inchideri din panouri sandwich
- acoperis tip terasa din tabla cuta inalta

**FINISAJE EXTERIOARE:**

- panouri sandwich
- tamplarie exterioara din aluminiu
- invelitoare din hidroizolatii termosudabile

**FINISAJE INTERIOARE:**

- panouri sandwich
- tamplarie interioara din aluminiu
- pardoseli din beton elicopterizat

**- Constructia C6 – in suprafata de 512 mp cu functiunea de constructii industriale si edilitare.**

**STRUCTURA:**

- stalpi si grinzi din profile metalice.
- fundatie din beton
- inchideri din panouri sandwich
- acoperis tip terasa din tabla cuta inalta

**FINISAJE EXTERIOARE:**

- panouri sandwich
- tamplarie exterioara din aluminiu
- invelitoare din hidroizolatii termosudabile

**FINISAJE INTERIOARE:**

- panouri sandwich
- tamplarie interioara din aluminiu
- pardoseli din beton elicopterizat

Totodata se doreste recompartimentare interioara nestructurala a cladirilor existente C1 si C2 (amenajarea acestora pentru alimentatie publica de tip supermarket) si modificari fatade.

Corpul aflat intre axele a-f si 1b-2b nu face parte din spatiul comercial propus pentru recompartimentare si este dat in chirie pentru un magazin de instrumente muzicale la parter si birouri la etaj.

- \* CATEGORIA DE IMPORTANTA:- " C "
- \* CLASA DE IMPORTANTA:- " III "
- \* GRAD DE REZISTENTA LA FOC:- " II "

#### FINISAJE INTERIOARE -

- tencuieli si vopsitorii lavabile in hala si gips carton + vopsitorii lavabile (in zona birourilor)
- plafon suspendat gips carton lis/casetat in zona de birouri
- pardoseli: beton elicopterizat in hala si placi ceramice in zona administrativa
- tamplarie pvc culoare alb/albastru

#### FINISAJE EXTERIOARE

- soclu beton finisat in tabla cutata
- tablaambutisata vopsita in camp electorstatic culoare galben/albastru
- invelitoare terasa necirculabila, hidroizolatie membrana bituminoasa termosudabila
- tamplarie pvc/aluminiu culoare albastra

#### SISTEMUL CONSTRUCTIV

- structura din cadre stalpi si grinzi prefabricate din beton armat / ferme metalice
- fundatii izolate si continue din beton armat
- inchideri din panouri sandwich 10/15cm
- acoperis tip terasa necirculabila din tabla cuta inalta.

**S teren = 32.912 mp**

**Sc C1 + C2 (cf. extras) = 11.979,40 mp**

**Sd C1 + C2 (cf. extras) = 16.932,00 mp**

Sc existenta C3 = 53,00 mp

Sc existenta C4 = 6,00 mp

Sc existenta C5 = 700,00 mp

Sc existenta C6 = 512,00 mp

**Sc existenta TOTALA (cf. extras) = 13.250,40 mp**

**Sd existenta TOTALA (cf. extras) = 18.203,00 mp**

Sc desfiintare C3 = 53,00 mp

Sc desfiintare partiala C5 = 645,00 mp

Sc desfiintare C6 = 512,00 mp

**Sc desfiintare totala = 1.210 mp**

**Sc rezultata TOTALA dupa desfiintare = 12.040,4 mp**

**Sd rezultata TOTALA dupa desfiintare = 16.993 mp**

**Suprafata construita propusa = 444,6 mp**

**Suprafata desfasurata propusa = 3.576 mp**

**SUPRAFETA CONSTRUITA FINALA = 12.485 mp**

**SUPRAFATA DESFASURATA FINALA = 20.569 mp**

POT. existent: 40,26%      POT. propus: 37,93%

CUT. existent: 0,55      CUT. propus: 0,63

<b>BILANT S = 32.912 mp</b>	<b>EXISTENT</b>	<b>100,0%</b>	<b>PROPUS</b>	<b>100,0%</b>
NEREGLEMENTAT	<b>32.912 mp</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,0 mp</b>	<b>0.0%</b>
ZIS	<b>0.0 mp</b>	<b>0.0%</b>	<b>32.912 mp</b>	<b>100,0%</b>

#### ETAPA 1

<b>BILANT S = 32.912 mp</b>	<b>EXISTENT</b>	<b>100,0%</b>	<b>PROPUS</b>	<b>100,0%</b>
CONSTRUCTII	<b>13.250,4 mp</b>	<b>40.26%</b>	<b>12.485,0 mp</b>	<b>37.93%</b>
ALEI PROPUSE	<b>15.870,14 mp</b>	<b>59.74%</b>	<b>13.344,34 mp</b>	<b>40.55%</b>
SPATII VERZI PLANTATE	<b>3.791,46 mp</b>	<b>11.52%</b>	<b>7.082,66 mp</b>	<b>21.52%</b>

#### ETAPA 2

<b>BILANT S = 32.912 mp</b>	<b>EXISTENT</b>	<b>100,0%</b>	<b>PROPUS</b>	<b>100,0%</b>
CONSTRUCTII	<b>13.250,4 mp</b>	<b>40.26%</b>	<b>14.332,0 mp</b>	<b>43.55%</b>
ALEI PROPUSE	<b>15.870,14 mp</b>	<b>59.74%</b>	<b>11.497,34 mp</b>	<b>34.93%</b>
SPATII VERZI PLANTATE	<b>3.791,46 mp</b>	<b>11.52%</b>	<b>7.082,66 mp</b>	<b>21.52%</b>

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru realizarea si exploatarea investitiei vor fi asigurate urmatoarele utilitati:

- Alimentarea cu apa: Conform avizul obtinut de la S.C. Apa - Canal 2000 S.A. nr. 10034/26.09.2025, cladirile aflate pe amplasament sunt deja racordate la reseaua de apa DN110 PEHD, existand inclusiv hidranti.
- Canalizare: Conform avizul obtinut de la S.C. Apa - Canal 2000 S.A., nr. 10034/26.09.2025 nu exista canalizare in zona, dar pe amplasamnet exista statie epurare cu evacuare la Fabrica materiale plastice si cauciuc sintetic in forme primare, amplasata tot pe DN65B mai la Nord, apoi cu deversare in raul Arges, conform abonamentului nr. 679/26.06.2025 Apele Romane.
- Alimentarea cu energie electrica: In conformitate cu avizul obtinut de la Distributie Oltenia nr. 14351/29.11.2024, amplasamentul este deja racordat la LEA20KV Pitesti Sud-PA Prundu.
- Alimentare cu gaze naturale: In conformitate cu avizul obtinut de la DistriGaz Sud Retele nr. 61151/320345397/12.11.2024, exista pe Strada DN65B conducta GN PE 180 RP si conducta GN PE 355 MP si pe Bulevardul Petrochimistilor exista conducta GN OL 20 MP subterana.
- Telefonie: In conformitate cu avizul obtinut de la Orange Romania Communication exista pe strada DN65B, exista traseul subteran OROC si traseul aerian OROC.

In urma obtinerii avizelor de utilitati se vor putea determina posibilitatile de conectare la utilitatile existente in zona. Avand in vedere faptul ca in zona exista imobile edificate (inclusiv in zona de studiu PUZ), zona prezinta retele de utilitati.

### **3.7. Protectia mediului**

Constructiile proiectate nu prezinta nici un fel de elemente functionale sau de alta natura care ar putea prejudicia mediul natural si construit existent. Iar in ceea ce priveste poluarea fonica, a aerului sau chiar a solului se vor lua masuri care sa stopeze cat mai mult toate cele trei tipuri prezate.

Singurul impact pe termen lung pe care il poate avea acest proiect in zona este traficul suplimentar care se va crea, dar acesta poate fi sustinut de reseaua de drumuri existenta.

Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate si preluate de firme specializate in baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

Propunerile sunt in concordanta cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, necesare pentru a se adapta contextului actual si totodata nevoilor beneficiarilor.

Este important ca noua zona functionala sa dispuna de echipamentele necesare pentru o buna functionare si asigurarea tuturor necesitatilor viitorilor beneficiari.

In prezent, imobilele sunt proprietate particulara a domnului ASSETACTIVE INVEST S.R.L., iar obiectivul propus este oportun, datorita faptului ca este reprezentat de zona institutii si servicii.

Realizarea investitiei propuse va avea cateva consecinte benefice, din punct de vedere economic, dar si din punct de vedere social;

- cresterea patrimoniului edilitar-gospodaresc al zonei prin aparitia de imobile si amenajari noi.
- aparitia unor investitii, care contribuie in ceea ce priveste nivelul de trai, cat si pentru incurajarea de investitii noi in Municipiul Pitesti.

Planul Urbanistic Zonal va lista obiectivele de utilitate publica din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic - proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietate asupra bunurilor imobile din zona, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publica;
- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice;

## **CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

Elaborarea planului urbanistic zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Prezentul plan urbanistic zonal are in vedere ca obiectivul ce urmeaza a fi construit sa se integreze alaturi cladirile existente in zona si de asemenea, una dintre prioritatile sale o reprezinta dezvoltarea urbanistica durabila si armonioasa, dar si bransarea la toate retelele edilitare necesare.

Prin implementarea reglementarilor stabilite prin PUZ se vor crea premisele unei dezvoltari urbane durabile.

## **COSTURI AFERENTE INVESTITIEI**

Costurile aferente investitiei si retelelor necesare vor fi suportate in intregime de investitor.

Investitorul va suporta urmatoarele costuri:

- costurile legate de lucrarile de cadastru si miscarea terenurilor.
- costurile legate de avizare PUZ si a studiilor premergatoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea si edificarea viitoarelor constructii.
- costurile legate de extindere si bransamente.
- costurile amenajarii parcajelor, circulatiilor auto si pietonale, costurile racordurilor auto/pietonale nou propuse.

### **NORME DE TRAFIC**

Se va respecta HGR 525/1996, pentru amenajarea locurilor de parcare necesare in corelare cu activitatea de la nivelul fiecarei constructii in parte.

Conformarea circulatiilor va fi realizata conform prescriptiilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului PUG al municipiului Pitesti. Morfologia sistemului de circulatii interioare zonei reglementate se va stabili in faza de proiectare PT-DDE.

Conform REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM se vor asigura:

- pentru toate categoriile de constructii si amenajari autorizate in baza prezentului PUZ se vor asigura accese carosabile de legatura cu reseaua de circulatie majora si cu mijloacele de transport in comun.

- se va propune modernizarea profilelor stradale a drumului existent, in zona studiata conform plansei Reglementari Urbanistice si a profilelor stradale minime propuse, reprezentate pe plansa U03-REGLEMENTARI URBANISTICE;

- se vor asigura accese carosabile pentru evacuari in caz de urgenta;

- pentru toate categoriile de constructii (locuire, spatiu comercial, servicii, activitati liberale, alimentatie publica) se vor asigura parcare in conformitate cu Anexa nr. 5 a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism si prevederile normativului P132-93, in functie de destinatia fiecarei constructii;

- **PRIORITATI DE INTERVENTIE**

- Rezolvarea circulatiei carosabile ;
- Ocuparea rationala a terenului in contextul cadrului construit ;
- Echiparea edilitara completa, proiectarea unitara si coordonata a retelelor;
- Aspectul arhitectural artistic;
- Respectarea regulamentului local de urbanism.



**INTOCMIT**



PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE  
• SPAȚII COMERCIALE • CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII INDUSTRIALE

Arhitect Diplomat BOGDAN GORGEȘCU

PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05

S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## Date de recunoaștere a documentatiei

- Denumirea lucrării: FAZA P.U.Z. – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE
- Amplasament: Mun. Pitesti, DN65B, KM3+810, nr. cadastral 106678, jud. Arges
- Beneficiari ASSETACTIVE INVEST S.R.L.
- Proiectant: S.C. STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.  
Arh.

## **CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE**

### **1. Domeniul de aplicare**

Prezentul regulament a fost întocmit pentru a fi aplicat în interiorul zonei care a generat PUZ zona delimitată conform suportului topografic aferent certificatului de urbanism nr.75/27.03.2023

### **2. Corelări cu alte documentații**

Prezentul Regulament Local de Urbanism detaliază, actualizează și completează prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru zone de teren ce vor primi noi destinații.

### **3. Condiții de aplicare**

3.1.Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, precum și o serie de alte prevederi cuprinse în diverse acte normative aflate în vigoare și le detaliază. Prezentul regulament respectă condițiile din avizele obținute, și preia valorile indicatorilor urbanistici maximali prevăzute prin acestea.

3.2.Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director.Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, cazuri prezentate la punctul 4 precum și în conținutul RLU-lui.

### **4. Derogări de la prevederile Regulamentului**

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: zone funcționale, funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, retrageri, indicatori urbanistici maximali, parcelări în mai mult de 3 loturi construibile

4.2.Modalitatea de autorizare în cazul derogărilor, pașii necesari pentru elaborarea, avizarea și aprobarea PUZ-urilor sunt reglementați de Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

### **5. Baza legală a elaborării**

**Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului urbanismul, cu modificările completările ulterioare

**HGR NR. 525/1996**, republicată cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea

Regulamentului General de Urbanism

**Ordinul MLPAT nr. 21/N110.04.2000** (broșura) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism — indicativ GM-007-2000

**Ordinul MLPAT nr. 176/N116.08.2000** (broșura) - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările completările ulterioare

- **HCSup.RUR nr. 101/29.07.2010** — pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea funcționarea Registrului Urbanistilor din România

- **Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea a teritoriului urbanism, cu modificarile completarile ulterioare

## **CAPITOLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE**

### **UTR 5a**

**ZIS – Zona institutii si servicii**

## **CAPITOLUL III – ZONAREA FUNCȚIONALĂ**

### **ZIS – Zona institutii și servicii**

#### **1. Generalități**

##### **art.1. Tipuri de subzone funcționale**

- nu e cazul

##### **art.2. Funcțiunea dominantă**

- **institutii si servicii**

##### **art.3. Funcțiunile complementare admise**

- anexe complementare activitatii administrative
- Circulație rutieră, spații parcare
- Spații verzi amenajate, echipare edilitară

#### **2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei**

##### **art.4. Utilizări permise**

- Institutii si servicii;
- Birouri / sediu administrativ, unitati bancare / ATM bancar;
- spatii comerciale (magazine si spatii depozitare unelte si materiale pentru amenajari si constructii);
  - constructii comerciale pentru bunuri de larg consum (comert alimentar si nealimentar, magazine generale, de bricolaj, alimentatie publica- restaurant, cofetarie, cafenea, ceainarie, bar, bufet, centre comerciale, galerii comerciale supermarket, hipermarket, mall, show-room, reprezentante, sali evenimente);
  - constructii pentru turism: hoteluri, moteluri, pensiuni;
  - constructii de prestari servicii (centre afaceri, sali de conferinta, showroom);
- servicii profesionale: birou avocatura, cabinete medicale, birou copiat acte; ateliere (de reparatii incaltaminte, de croitorie, etc); frizerie, coafura, salon de infrumusetare; etc);
- constructii pentru agrement, distractie (piscina, sali de jocuri, club, cinema, biliard, sport in spatii acoperite, cinema, etc);
  - se admit lucrări de reparații, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;
  - Locuri de joaca pentru copii;
  - Constructii si amenajari exterioare: terase, foisoare, gratare, pergole;
  - Spatii verzi amenajate: gazon, arbori, flori in mediu inchis sau deschis;
  - Mobilier exterior: banci, cosuri de gunoi, stalpi de iluminat/lampii de exterior;
  - Amenajari ambientale, lacuri, cascade, mobilier de gradina;
  - Alei carosabile si pietonale, parcaje, copertine auto, garaje;

- Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, constructii tehnice;
- Panouri fotovoltaice,
- Statii de incarcare pentru autoturismele electrice, Spalatorie auto
- Signalistica, panouri si firme luminoase, reclame.

art.5. Utilizări permise cu condiții

- orice constructie de la art.4 pana la obtinerea autorizatiei de construire.
- sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada constructiei propuse in conditiile regulamentului de publicitate.
- orice constructie sau amenajare in zona de protectie a infrastructurii Electrica, doar cu avizul favorabil al societatii

art.6. Utilizari interzise

- Unitatii poluante
- locuinte individuale sau colective

3 Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

art.7. Orientarea față de punctele cardinale

- pentru toate categoriile de construcții administrative se recomanda orientarea, astfel încât sa se asigure insorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

art.8. Amplasarea față de drumurile publice

Fata de axul drumurilor s-au prevazut urmatoarele retrageri pana la aliniament (imprejmuire):

- fata de axul DN65B s-a prevazut o retragere de 12,00 m pana la imprejmuire, conform profilului 1-1.

art.9. Amplasarea fata de aliniament

- Retragera fata de aliniamentul la drumul existent DN65B va fi de minim 44,70 m, conform profilului 1-1.

art.10. Amplasarea în interiorul parcelei

- retrageri minime fata de limitele laterale (nord, vest si est): H/2, nu mai puțin de 8,00m, cu respectarea zonei de protectie LEA, pentru supraetajarile si extinderile propuse, precum si pentru constructii viitoare, in eventualitatea desfiintarii constructiei C1 - parter inalt;

- retragera minima fata de limita posterioara (sud): H/2, nu mai puțin de 8,00m,cu respectarea zonei de protectie LEA;

- **modul de construire-izolat**

- **constructiile existente amplasate in zona de protectie LEA sunt propuse spre desfiintare cu exceptial C1.**

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.11. Accese carosabile

- Accesul carosabil in incinta se va realiza cu raze de 20m, din strada DN65B, profil 1-1.

art.12. Accese pietonale

- Aleile pietonale din incinta vor avea minim 1m latime.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

art.13. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Extinderea rețelelor din drumul existent si racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

art.14. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Pana la receptia partiala sau totala a constructiilor propuse se vor autoriza, executa si receptiona rețelele tehnico edilitare de deservire a viitorului obiectiv.

- Alimentarea cu apa: Conform avizul obtinut de la S.C. Apa - Canal 2000 S.A. nr. 10034/26.09.2025, cladirile aflate pe amplasament sunt deja racordate la rețeaua de apa DN110 PEHD, existand inclusiv hidranti.

- Canalizare: Conform avizul obtinut de la S.C. Apa - Canal 2000 S.A., nr. 10034/26.09.2025 nu exista canalizare in zona, dar pe amplasamnet exista statie epurare cu evacuare la Fabrica materiale plastice si cauciuc sintetic in forme primare, amplasata tot pe DN65B mai la Nord, apoi cu deversare in raul Arges, conform abonamentului nr. 679/26.06.2025 Apele Romane.

- Alimentarea cu energie electrica: In conformitate cu avizul obtinut de la Distributie Oltenia nr. 14351/29.11.2024, amplasamentul este deja racordat la LEA20KV Pitesti Sud-PA Prundu.

- Alimentare cu gaze naturale: In conformitate cu avizul obtinut de la DistriGaz Sud Rețele nr. 61151/320345397/12.11.2024, exista pe Strada DN65B conducta GN PE 180 RP si conducta GN PE 355 MP si pe Bulevardul Petrochimistilor exista conducta GN OL 20 MP subterana.

art.15. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Rețelele de alimentare cu energie electrica, iluminat public, canalizare și apa amplasate pe domeniul public sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

- Lucrările enumerate mai sus cu exceptia bransamentelor, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calității în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

art.16. Parcelarea

- nu se permit parcelari.

art.17. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

**P+2**

**H max = 17 m**

art.18. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- Prescripțiile vor urmări armonizarea construcției propuse cu cele existente din punct de vedere : ritmuri plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și învelitorii, finisaje, gama coloristică, etc.

- Aspectul exterior al construcției se definește prin expresivitate arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje, materiale de construcție, amenajări;

- Volumetria trebuie să fie echilibrată, corelată cu obiectivele vecine, dar nefiind înlăturată nici tratata subliniată în contrast;

- Nu se vor autoriza construcțiile al căror aspect exterior depreciază aspectul general al zonei.

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirii trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Culorile folosite pentru acestea vor fi: alb, crem, culori pastelate. Se permit accente coloristice în procent de minim 5%

- Sunt interzise imitațiile stilistice.

- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor impropie. Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcției sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relație de co-vizibilitate

- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri

- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte

- se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.

- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

art.19. Indicatorii urbanistici maximali propusi

**P.O.T. maxim =50% și C.U.T. max = 1,5.**

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

art.20. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

- necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor în conformitate cu prevederile H.C.L. 428/2007 și privind unele măsuri referitoare la locurile de parcare pentru construcțiile și amenajările autorizate pe raza municipiului Pitești pentru funcțiunile propuse și în conformitate cu H.G.R. nr. 525/1996.

- parcajele vor fi umbrite prin plantarea unui arbore cu coroana medie sau mare la fiecare 4 locuri de parcare pentru a se asigura reducerea efectului de insulă de căldură.

art.21. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

- se va asigura minim 10% spații verzi.
- spațiile neconstruite vor fi înierbate și plantate cu 1 arbore la fiecare 50m
- parcajele vor fi umbrite prin plantarea unui arbore cu coroana medie sau mare la fiecare 4 locuri de parcare pentru a se asigura reducerea efectului de insula de caldura.

art.22. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

- În cazul în care se vor amenaja Împrejmuirile la aliniament vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 1,6 m, transparente cu maxim 0,6m soclu , eventual dublate de gard viu. Se accepta și delimitarea parcelei cu gard viu.

**ÎNTOCMIT**

Arh.



