

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre inițiat cu privire la documentația

**Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent planului elaborat pentru
introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Construire
hală de producție și depozitare” pe terenul situat în extravilanul municipiul Pitești, DN 65B
(autostrada București-Pitești)**

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 elaborat pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Construire hală de producție și depozitare” pe terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B (autostrada București-Pitești).

Proiectul de hotărâre a fost inițiat ca urmare a cererii adresate de societatea 2D Barcode Solutions S.R.L. cu sediul social în Pitești, strada Calea Câmpulung, nr. 24, însoțită de proiectul nr. 15, elaborat de Biroul Individual de Arhitectură cu drept de semnătură R.U.R., pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Construire hală de producție și depozitare”, pe terenul în suprafață de 4.341 m.p., identificat cadastral sub nr. 101082, situat în extravilanul municipiului Pitești, zona „Bănăniș”, Punct „Autostradă”, DN 65B, cerere înregistrată la primăria municipiului Pitești sub nr. 47362/18.09.2025 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 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 și reglementarea urbanistică a acesteia în vederea creării unei zone pentru industrie și depozitare.

Funcțiune propusă spre dezvoltare pentru zona studiată și reglementată este ID zonă pentru industrie și depozitare și reprezintă o continuare a funcțiunilor existente în zonă.

Pe acest teren inițiatorul planului urbanistic zonal dorește realizarea unei hale de producție și depozitare.

Planul urbanistic menționat a fost prezentat în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 14.10.2025 și avizat favorabil prin întocmirea avizului nr. 16/52380/16.10.2025, fundamentând tehnic emiterea avizului arhitectului – șef nr. 16/52382/16.10.2025.

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. 40200/02.09.2020, supun spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Pitești proiectul de hotărâre cu privire la documentația P.U.Z. elaborată pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Construire hală de producție și depozitare” pe terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B (autostrada București-Pitești).

**PRIMAR,
CRISTIAN GENTEA**

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia elaborate pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Construire hală de producție și depozitare” pe terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B (autostrada București-Pitești)

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. 52385 din 16.10.2025;
- Anunțul nr. referitor la punerea în consultare publică a proiectului de hotărâre;
- Raportul de informare și consultare a publicului nr. 40200/02.09.2020;
- Avizul C.T.A.T.U. nr. 16 înregistrat sub nr. 52380/16.10.2025;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 16 înregistrat sub nr. 52382/16.10.2025;

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 în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Construire hală de producție și depozitare” pe terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B (autostrada București-Pitești), deținut de S.C. 2D Barcode Solutions S.R.L., în suprafață de 4.341 m.p., identificat cadastral sub nr. 101082, cu următoarele reglementări urbanistice: *P.O.T. maxim = 50 %; C.U.T. maxim = 1,5 Adc/m² teren; Regim de înălțime maxim: P+1E+M; H max. streșină/atic = 12 m; Spații verzi pe minimum 20 % din suprafața totală a terenului reglementat*, potrivit anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se însușește Raportul nr. 40200/02.09.2020 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 pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Construire hală de producție și depozitare” pe terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B (autostrada București-Pitești), 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, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară cu sediul în str. Maior Gheorghe Șonțu, nr. 8A, Pitești, precum și inițiatorului planului urbanistic, S.C. 2D Barcode Solutions S.R.L. cu sediul social în Pitești, strada Calea Câmpulung, nr. 24 de către Secretarul General al municipiului Pitești.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

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

Pitești,

Nr. / 2025



Raport de informare și consultare a publicului privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia pentru terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B (autostrada București - Pitești) în vederea realizării „Hală producție și depozitare”

1) Având în vedere că s-au respectat 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, 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 terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B (autostrada București - Pitești) în vederea realizării „Hală producție și depozitare”.

AMPLASAMENT:

Terenul, identificat cadastral sub nr. 101082, în suprafață de 4341 m.p., este situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B (autostrada București - Pitești).

INIȚIATOR / BENEFICIAR

S.C. 2D BARCODE SOLUTIONS S.R.L., Calea Câmpulung, nr.24, Pitești, Argeș

ELABORATOR :

Birou Individual de Arhitectură
ap.15
Arh.

str. Sf. Vineri, Bl. VG1, sc. B,

2) Potrivit metodologiei, informarea și consultarea publicului s-au desfășurat astfel :

Etapa I privind implicarea publicului în etapa pregătitoare (anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. și R.L.U.) s-a demarat ca urmare a înregistrării sub nr. 58905/02.12.2019 a cererii de emitere a avizului de oportunitate împreună cu documentația aferentă studiului de oportunitate și s-a desfășurat în perioada 09.12.2019-24.12.2019, astfel:

1. Publicarea anunțului de intenție nr. 60089 din data de 05.12.2019 privind elaborarea P.U.Z. și R.L.U. pentru terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B (autostrada București - Pitești) în vederea realizării „Hală producție și depozitare” pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Pitești - www.primariapitesti.ro - secțiunea Informații publice / Informații urbanistice și administrative / Consultare și informare publică / P.U.Z., însoțit de memoriul de prezentare și planșele desenate cu situația existentă și situația propusă, în data de 06.12.2019, 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.;

2. Afișarea în data de 06.12.2019 la sediul Primăriei Pitești, în spațiul special amenajat, intrarea D, a anunțului de intenție privind elaborarea P.U.Z. și R.L.U. pentru terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B (autostrada București - Pitești) în vederea realizării „Hală producție și depozitare” și a planșei de „Reglementări urbanistice”, conform procesului – verbal de afișare nr. 60094/05.12.2019;

3. Anunțuri publicate în presa locală privind intenția investițională: Curierul Zilei și Argeșul (în data de 11.12.2019);

4. Afișarea anunțului de intenție privind elaborarea P.U.Z. și R.L.U. pe panouri amplasate pe parcela care a generat P.U.Z. și prezentarea a trei fotografii din unghiuri diferite, realizate prin încadrarea în fotografie a unor repere urbane locale prin care se face dovada amplasării panoului, anexate la dosarul de informare și consultare a publicului;

5. Depunerea obiecțiilor, observațiilor, propunerilor, sugestiilor și opiniilor cu valoare de recomandare ale publicului în perioada 09.12.2019-24.12.2019;

Acestea au putut fi exprimate în scris prin transmiterea acestora în format electronic prin mail la adresa primaria@primariapitesti.ro, prin fax la nr. 0248 212166, poștă la adresa din str. Victoriei, nr. 24 sau depuse la registratura Primăriei Municipiului Pitești, intrarea D - Compartimentul Relații Publice.

În perioada stabilită derulării etapei I nu s-au primit obiecții, observații cu privire la intenția elaborării Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia pentru terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B (autostrada București - Pitești) în vederea realizării „Hală producție și depozitare”.

6. 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 pentru terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B (autostrada București - Pitești) în vederea realizării „Hală producție și depozitare” și afișarea anunțului nr. 3317/21.01.2020 pe site-ul primăriei.

Etapa II de elaborare a propunerilor preliminare P.U.Z și R.L.U. s-a demarat ca urmare a solicitării depuse sub nr. 32662/16.07.2020 de inițiatorul planului împreună cu documentația aferentă (certificatul de urbanism, avizul de oportunitate, memoriul de prezentare, regulamentul local de urbanism și planșele desenate) și s-a desfășurat în perioada 03.08.2020 – 24.08.2020, astfel:

1. Întocmirea și publicarea anunțului nr. 34092/27.07.2020 privind începerea etapei II de elaborare a propunerilor preliminare P.U.Z. și R.L.U. pentru terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B (autostrada București - Pitești) în vederea realizării „Hală producție și depozitare” pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Pitești - www.primariapitesti.ro - secțiunea Informații publice / Informații urbanistice și administrative / Consultare și informare publică / P.U.Z., însoțit de documentele aferente propunerii P.U.Z. memoriul de prezentare, regulamentul local de urbanism și planșele desenate cu situația existentă, încadrarea în zonă și de reglementări urbanistice zonificare, în data de 28.07.2020, 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.;

2. Afișarea în data de 30.07.2020 la sediul primăriei municipiului Pitești, în spațiul special amenajat, a anunțului privind demararea etapei II de elaborare a propunerilor preliminare P.U.Z. și R.L.U. aferent și a planșei de „Reglementări urbanistice”, conform procesului – verbal de afișare nr. 34737/30.07.2020;

3. Anunțuri publicate în presa locală privind consultarea asupra propunerilor preliminare P.U.Z.: Curierul Zilei (în data de 05.08.2020 și 10.08.2020);

4. Prezentarea a cinci fotografii prin care se face dovada amplasării panoului cu anunțul de consultare asupra propunerilor preliminare la parcela care a generat P.U.Z.-ul, anexate la dosarul de informare și consultare a publicului;

5. Notificarea vecinilor adiacenți proprietății care a generat P.U.Z.-ul cu privire la elaborarea propunerilor preliminare P.U.Z. pentru terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B (autostrada București - Pitești) în vederea realizării „Hală producție și depozitare” prin adresa cu numărul de înregistrare 34106/27.07.2020:

S.C. Industrial Com 2000 S.R.L.,

S.C. Alcor Construct S.R.L. și

6. Depunerea în perioada 03.08.2020 – 24.08.2020 a obiecțiilor, observațiilor, propunerilor, sugestiilor și opiniilor cu valoare de recomandare ale publicului cu privire la propunerea elaborată;

Acestea au putut fi exprimate de public în scris prin transmiterea acestora în format electronic prin e-mail la adresa primaria@primariapitesti.ro, prin fax la nr. 0248 212166, poștă la adresa din str. Victoriei, nr.24 sau depuse la registratura Primăriei Municipiului Pitești, intrarea D - 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 și de a-și exprima rezerve, a formula observații sau a sesiza probleme pertinente legate de propunerile din P.U.Z.

Publicul a fost invitat să consulte documentația publicată pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Pitești - www.primariapitesti.ro - secțiunea Informații publice / Informații urbanistice și administrative / Consultare și informare publică / P.U.Z., însoțită de documentele aferente propunerii P.U.Z.: memoriul general, regulamentul local de urbanism și planșele (cu situația existentă, de încadrare în teritoriu și de reglementări urbanistice) și să formuleze observații, recomandări și propuneri în scris.

În perioada stabilită derulării etapei II de consultare a propunerilor P.U.Z. elaborate pentru terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B (autostrada București - Pitești) în vederea realizării „Hală producție și depozitare” nu s-au primit obiecții, observații, recomandări.

7. Încheierea procedurii de informare și consultare a publicului - etapa II - de elaborare a propunerilor preliminare P.U.Z. și R.L.U. pentru terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B (autostrada București - Pitești) în vederea realizării „Hală producție și depozitare” și afișarea anunțului nr. 39709/31.08.2020 pe site-ul primăriei.

Etapa III de elaborare a propunerii finale P.U.Z. și supunerea spre avizare și aprobare autorităților competente

Redactarea anunțului nr. 39887/01.09.2020 privind elaborarea propunerii finale P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B (autostrada București - Pitești) în vederea realizării „Hală producție și depozitare” și publicarea acestuia pe site-ul primăriei municipiului Pitești.

Întrucât procedura de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. a fost îndeplinită, considerăm oportună încheierea raportului de informare și consultare a publicului pentru terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B (autostrada București - Pitești) în vederea realizării „Hală producție și depozitare”.

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 la secțiunea Informații publice / Informații urbanistice și administrative / Consultare și informare publică / P.U.Z..

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 la care se face referire 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,
Ruxandra Crutescu

Coordonator,
Compartiment Dezvoltare Urbană,
Mariana Nechita

Raport de specialitate

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia elaborat pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Construire hală de producție și depozitare” pe terenul situat în extravilanul municipiul Pitești, DN 65B (autostrada București-Pitești)

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 introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Construire hală de producție și depozitare” pe terenul situat în extravilanul municipiul Pitești, DN 65B (autostrada București-Pitești);

Direcția Arhitect Șef precizează următoarele :

Urmare cererii adresate de societatea 2D Barcode Solutions S.R.L. cu sediul social în Pitești, strada Calea Câmpulung, nr. 24 , însoțită de proiectul nr. 15, elaborat de Biroul Individual de Arhitectură cu drept de semnătură R.U.R., pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Construire hală de producție și depozitare”, pe terenul în suprafață de 4.341 m.p., identificat cadastral sub nr. 101082, situat în extravilanul municipiul Pitești, zona „Bănănai”, Punct „Autostradă”, DN 65B, cerere înregistrată la primăria municipiului Pitești sub nr. 47362/18.09.2025 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. 40200/02.09.2020 ;

Supunem Consiliului Local al municipiului Pitești documentația elaborată Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia elaborate pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Construire hală de producție și depozitare” pe terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B (autostrada București-Pitești), în suprafață de 4.341 m.p., identificat cadastral sub nr. 101082, proprietatea privată a societății 2D Barcode Solutions S.R.L., conform actului de comasare autentificat sub nr. 1112/25.06.2019 de către B.I.N. și extrasului de carte funciară pentru informare nr. 66937/19.08.2025, pentru care s-au emis certificatele de urbanism nr. 1289/03.10.2019 și 1260/17.12.2023.

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

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

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

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

Planul Urbanistic Zonal reglementează suprafața de teren de 4.341 m.p., având categoria de folosință teren arabil, situată în extravilanul municipiului Pitești DN 65B65B (Autostrada București-Pitești) și care reprezintă suprafața totală a terenului cu numărul cadastral 101082 care a generat planul urbanistic.

Funcțiunea propusă spre dezvoltare pentru zona studiată și reglementată este ID zonă pentru industrie și depozitare și reprezintă o continuare a funcțiunilor existente în zonă.

Regim de construire: discontinuu;

P.O.T. maxim = 50%;

C.U.T. maxim = 1,50 Adc/m² teren;

Regim maxim de înălțime: P + 1E + M;

H max. construcții streșină/atic = 12,00 m la cornișă;

Terenul reglementat se află în frontul 2 față de DN 65B. Terenul din frontul 1 al DN 65B, cu nr. cad. 91661, se află în proprietatea societății 2D Barcode Solutions S.R.L.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

- Retrageră minimă față de limita de proprietate din partea de sud - 37,30 m;
- Retrageră minimă față de limita laterală din partea de est - 10,50 m;
- Retrageră minimă față de limita laterală din partea de vest - 4,90 m;
- Retrageră minimă față de limita posterioară din partea de nord - min. 7,50 m.

Accesul carosabil și pietonal la terenul reglementat se realizează din terenul cu nr. cad. 94661, teren ce are acces direct autorizat din drumul național DN 65B (autostrada București - Pitești) și aparține aceluiași proprietar S.C. 2D Barcode Solutions S.R.L.

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

Parcările 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.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, pe minim 20 % din suprafața totală a terenului reglementat.

Clădirea va fi racordată la utilitățile tehnico-edilitare existente în zonă, necesare funcționării în condiții optime a funcțiunii propuse.

Orice investiție privind asigurarea racordării la rețelele de utilități se va face pe cheltuiala investitorului, conform prevederilor legale în vigoare. Echiparea edilitară este detaliată în planșa U4 - Reglementări echipare tehnico - edilitară.

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

Prezenta documentație urbanistică este însoțită de avizele, acordurile și studiile de fundamentare solicitate prin Certificatele de Urbanism nr. 1289/ 03.10.2019 și 1260/07.12.2023 și Avizul de oportunitate nr. 02 din 15.04.2020 emise în scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Construire hală de producție și depozitare” pe terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B (autostrada București-Pitești), în suprafață de 4.341 m.p., identificat cadastral sub nr. 101082.

Conform art. 56 alin. (19) din OUG nr. 31/2025 Avizul de oportunitate, avizele și acordurile emise în cadrul aceleiași proceduri de elaborare sau actualizare a documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism își mențin valabilitatea de la momentul emiterii până la aprobarea documentației respective în condițiile legii, indiferent de termenele stabilite prin proceduri interne ale avizatorilor

Documentația de urbanism întocmită pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Construire hală de producție și depozitare” pe terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B (autostrada București-Pitești), în suprafață de 4.341 m.p., identificat cadastral sub nr. 101082, 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-Pasti-Dinu

Coordonator,
Compartiment Dezvoltare Urbană
expert Ramona Roxana Goleșteanu

Red. C. I. Ștancu
2 ex.



Ca urmare a cererii adresate de societatea 2D Barcode Solutions S.R.L. cu sediul social în Pitești, strada Calea Câmpulung, nr. 24, însoțită de proiectul nr. 15, elaborat de Biroul Individual de Arhitectură, cu drept de semnătură R.U.R., pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Construire hală de producție și depozitare”, pe terenul în suprafață de 4.341 m.p., identificat cadastral sub nr. 101082, situat în extravilanul municipiului Pitești, zona „Bănăni”, Punct „Autostradă”, DN 65B, cerere înregistrată la primăria municipiului Pitești sub nr. 47362/18.09.2025 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. 16 din 16.10.2025

pentru **PLANUL URBANISTIC ZONAL** elaborat pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Construire hală de producție și depozitare” generat de imobilul înscris în cartea funciară numărul 101082 Pitești, cu numărul cadastral 101082, în suprafață de 4.341 m.p., situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B (Autostrada București-Pitești), județul Argeș, proprietatea societății 2D Barcode Solutions S.R.L. cu sediul social în Pitești, strada Calea Câmpulung, nr. 24, conform actului de comasare autentificat sub nr. 1112/25.06.2019 de către B.I.N. notarul public și extrasului de carte funciară pentru informare nr. 66937/19.08.2025 pentru care s-au emis certificatele de urbanism nr. 1289/03.10.2019 și 1260/17.12.2023;

Inițiator : S.C. 2D Barcode Solutions S.R.L. cu sediul social în Pitești, strada Calea Câmpulung, nr. 24;

Elaborator: Biroul Individual de Arhitectură cu sediul în str. Sf. Vineri, bl. VG1, sc. B, ap. 15, mun. Pitești, jud. Argeș;

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

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

Terenul reglementat prin P.U.Z este în suprafață totală de 4.341 m.p. și este situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B (Autostrada București-Pitești) și are categoria de folosință arabil, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 66937/19.08.2025 emis de O.C.P.I. Argeș.

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

- la Nord de drumul de exploatare necadastrat;
- la Sud de teren proprietate privată aparținând aceluiași beneficiar, S.C. 2D Barcode Solutions S.R.L., cu nr. cad. 91661;
- la Vest de teren proprietate privată cu nr. cad. 104457;
- la Est de teren proprietate privată necadastrat.

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

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

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

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

Planul Urbanistic Zonal reglementează suprafața de teren de 4.341 m.p., având categoria de folosință teren arabil, situată în extravilanul municipiului Pitești DN 65B65B (Autostrada București-Pitești) și care reprezintă suprafața totală a terenului cu numărul cadastral 101082 care a generat planul urbanistic.

Funcțiunea propusă spre dezvoltare pentru zona studiată și reglementată este **ID zonă pentru industrie și depozitare** și reprezintă o continuare a funcțiunilor existente în zonă.

Regim de construire: discontinuu;

P.O.T. maxim = 50%;

C.U.T. maxim = 1,50 Adc/m² teren;

Regim maxim de înălțime: P + 1E + M;

H max. construcții streșină/atic = 12,00 m la cornișă;

Terenul reglementat se află în frontul 2 față de DN 65B. Terenul din frontul 1 al DN 65B, cu nr. cad. 91661, se află în proprietatea societății 2D Barcode Solutions S.R.L.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

- Retrageră minimă față de limita de proprietate din partea de sud - 37,30 m;
- Retrageră minimă față de limita laterală din partea de est - 10,50 m;
- Retrageră minimă față de limita laterală din partea de vest - 4,90 m;
- Retrageră minimă față de limita posterioară din partea de nord - min. 7,50 m.

Accesul carosabil și pietonal la terenul reglementat se realizează din terenul cu nr. cad. 94661, teren ce are acces direct autorizat din drumul național DN 65B (autostrada București - Pitești) și aparține aceluiași proprietar S.C. 2D Barcode Solutions S.R.L.

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

Parcelele 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.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, pe minim 20 % din suprafața totală a terenului reglementat.

Clădirea va fi racordată la utilitățile tehnico-edilitare existente în zonă, necesare funcționării în condiții optime a funcțiunii propuse.

Orice investiție privind asigurarea racordării la rețelele de utilități se va face pe cheltuiala investitorului, conform prevederilor legale în vigoare. Echiparea edilitară este detaliată în planșa U4 - Reglementări echipare tehnico - edilitară.

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

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 14.10.2025 se **avizează favorabil** Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia elaborat pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Construire hală de producție și depozitare” pe terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B (autostrada București-Pitești), în suprafața de 4.341 m.p., identificat cadastral sub nr. 101082.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în Planul Urbanistic Zonal care face obiectul prezentului aviz, în conformitate

cu art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Semnarea documentației de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația.

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

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

În conformitate cu Ordinul nr. 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 și cu Hotărârea Consiliului Local nr. 364/26.10.2020 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Pitești, au fost parcurse toate etapele procesului de informare și consultare a publicului, proces finalizat cu întocmirea Raportului informării și consultării publicului nr. 40200/02.09.2020.

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. 1260 din 07.12.2023, emis de Primăria Municipiului Pitești.

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

Rev
2a

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGEȘ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PITEȘTI
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
Nr. 52380 din 16.10.2025

Ca urmare a cererii adresate de societatea 2D Barcode Solutions S.R.L. cu sediul social în Pitești, strada Calea Câmpulung, nr. 24, însoțită de proiectul nr. 15, elaborat de Biroul Individual de Arhitectură cu drept de semnătură R.U.R., pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Construire hală de producție și depozitare”, pe terenul în suprafață de 4.341 m.p., identificat cadastral sub nr. 101082, situat în extravilanul municipiului Pitești, zona „Bănăni”, Punct „Autostradă”, DN 65B, cerere înregistrată la primăria municipiului Pitești sub nr. 47362/18.09.2025 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. 40200/02.09.2020.

Potrivit procesului - verbal nr. 52361/16.10.2025 încheiat în urma ședinței din data de 14.10.2025 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. 16

raportat la ședința comisiei din data de 14.10.2025

pentru PLANUL URBANISTIC ZONAL elaborat pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Construire hală de producție și depozitare”

generat de imobilul înscris în cartea funciară numărul 101082 Pitești, cu numărul cadastral 101082, în suprafață de 4.341 m.p., situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B (Autostrada București-Pitești), județul Argeș, proprietatea societății 2D Barcode Solutions S.R.L. cu sediul social în Pitești, strada Calea Câmpulung, nr. 24, conform actului de comasare autentificat sub nr. 1112/25.06.2019 de către B.I.N. Stan Ana, notar public Ana Stan și extrasului de carte funciară pentru informare nr. 66937/19.08.2025 pentru care s-au emis certificatele de urbanism nr. 1289/03.10.2019 și 1260/17.12.2023;

Inițiator : S.C. 2D Barcode Solutions S.R.L. cu sediul social în Pitești, strada Calea Câmpulung, nr. 24;

Elaborator: Biroul Individual de Arhitectură cu sediul în str. Sf. Vineri, bl. VG1, sc. B, ap. 15, mun. Pitești, jud. Argeș;

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

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

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

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

Obiectivul prezentei documentații este introducerea în intravilan a întregii suprafețe de teren care a generat planul urbanistic și reglementarea urbanistică a acestuia în vederea creării unei zone pentru industrie și depozitare.

Planul Urbanistic Zonal reglementează suprafața de teren de 4.341 m.p., având categoria de folosință teren arabil, situată în extravilanul municipiului Pitești DN 65B65B (Autostrada București-Pitești) și care reprezintă suprafața totală a terenului cu numărul cadastral 101082 care a generat planul urbanistic.

Funcțiunea propusă spre dezvoltare pentru zona studiată și reglementată este **ID zonă pentru industrie și depozitare** și reprezintă o continuare a funcțiunilor existente în zonă.

Regim de construire: discontinuu;

P.O.T. maxim = 50%;

C.U.T. maxim = 1,50 Adc/m² teren;

Regim maxim de înălțime: P +1E+M;

H max. construcții streșină/atic= 12,00 m la cornișă;

Terenul reglementat se află în frontul 2 față de DN 65B. Terenul din frontul 1 al DN 65B, cu nr. cad. 91661, se află în proprietatea societății 2D Barcode Solutions S.R.L.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

- Retrageră minimă față de limita de proprietate din partea de sud - 37,30 m;
- Retrageră minimă față de limita laterală din partea de est - 10,50 m;
- Retrageră minimă față de limita laterală din partea de vest - 4,90 m;
- Retrageră minimă față de limita posterioară din partea de nord - min. 7,50 m.

Accesul carosabil și pietonal la terenul reglementat se realizează din terenul cu nr. cad. 94661, teren ce are acces direct autorizat din drumul național DN 65B (autostrada București - Pitești) și aparține aceluiași proprietar S.C. 2D Barcode Solutions S.R.L.

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

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.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, pe minim 20 % din suprafața totală a terenului reglementat.

Clădirea va fi racordată la utilitățile tehnico-edilitare existente în zonă, necesare funcționării în condiții optime a funcțiunii propuse.

Orice investiție privind asigurarea racordării la rețelele de utilități se va face pe cheltuiala investitorului, conform prevederilor legale în vigoare. Echiparea edilitară este detaliată în planșa U4 - Reglementări echipare tehnico - edilitară.

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

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 14.10.2025 înființată în baza art. 37 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și a H.C.L. nr. 57 din 15.02.2018, cu modificările și completările ulterioare, **se avizează favorabil** Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia elaborat pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Construire hală de producție și depozitare” pe terenul situat în extravilanul municipiului Pitești, DN 65B (autostrada București-Pitești).

Elaboratorul și inițiatorul Planului Urbanistic Zonal răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în Planul Urbanistic Zonal care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Semnarea documentației de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și R.L.U. aferent și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia, cât 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 nr. 1260 din 07.12.2023, emis de primăria municipiului Pitești.

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

Red. C. Le Stanciu
e

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea obiectivului de investitii:

Plan Urbanistic Zonal pentru introducere in intravilan si reglementare urbanistica in vederea construirii “**Hala productie si depozitare**”

Amplasamentul obiectivului si adresa :

punct Autostrada f.n.zona Bananai ,Municipiul Pitesti, Judet Arges

Faza de proiectare: P.U.Z.

PROIECTANT GENERAL

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA Arh.

PROIECTANT URBANISM

Arh.

Beneficiarul lucrarilor : SC 2D Barcode Solutions SRL

Data: octombrie 2019- decembrie 2024

INTOCMIT

arh.



CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrare in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant territorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea construirii “**Hala producție și depozitare**”

Amplasament: punct Autostrada f.n. zona Bananai, Municipiul Pitesti, Județul Argeș

Beneficiar: SC 2D Barcode Solutions SRL
Str. Calea Campulung nr. 24, Pitesti, județ Argeș

Proiectant: Birou Individual de Arhitectură Pitesti

sef proiect arh.

colaboratori :

studiu topografic SC Cadastru Topo Exim SRL

studiu geotehnic ing.

rețele apă canal: ing. rețele

electrice: ing.

rețele gaz natural: ing.

drumuri : ing.

Data elaborării – octombrie 2019 – decembrie 2024;

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezentul PUZ se elaborează pentru a rezolva problema dezvoltării din punct de vedere urbanistic al zonei situate în extravilanul Municipiului Pitesti zona sud estică cu cces din DN65B , stabilind 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.

PUZ-ul are caracter de reglementare specifică detaliată a zonei cu terenuri situate în extravilan și permite executarea construcțiilor conform RLU anexat.

Principalele probleme care au fost urmărite în dezvoltarea PUZ-ului sunt:

- introducerea în intravilan a terenului studiat;
- organizarea arhitectural – urbanistică a zonei, prin stabilirea noului amplasament
- construcții prevăzute a se realiza în zona, și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu;
- completarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;

- indici POT, CUT, regimul de inaltime, functiunea propusa
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale .racordarea acestora la circulatia comunei;
- circulatie juridica a terenurilor

Conform temei de proiectare primita de la beneficiar, s-a stabilit o limita de interventie in suprafata de 4341,00 mp. Pe acest teren beneficiarul,persoana juridica SC 2D Barcode Solutions SRL doreste realizarea unei hale pentru productie si depozitare etichete si imprejmuirea terenului aferent. Terenul apartine societatii conform Act de Comasare autentificat sub nr. 1112 din 25-06-2019. (c.f. cu nr. cadastral 101082)

Prin documentatia sus mentionata se vor stabili regulile de construire, retragerile minime obligatorii, introducerea in intravilanul localitatii si a suprafetei 4341,00mp, (conform aviz MADR) necesari realizarii obiectivului.Terenul supus studiului este amplasat intre drum exploatare si proprietati private si are acces din DN65B autostrada Bucuresti Pitesti.

Mentionam ca terenul prin care se face accesul din DN65B apartine beneficiarului si este introdus in intravilan cf. HCL nr.335 din 2017,aprobat de Primaria Pitesti, (Autorizatie de amplasament CNAIR nr.13839 din 01-2018) urmand ca prin prezenta documentatie sa se extinda reglementarile pentru acces stabilite in 2017 si pentru acest teren.

1.3 SURSE DOCUMENTARE Documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului superioare Planului urbanistic zonal

- Planul urbanistic general si Regulamentul local de urbanism al municipiului Pitesti.

Studii de fundamentare care au stat la baza Planului urbanistic zonal

- Ridicare topografica in sistem STEREO 70 ;
- Studiu geotehnic
- Studiul -OSPA

Avizele solicitate prin certificatul de urbanism, obtinute si care au stat la baza Planului urbanistic zonal

- avizul de oportunitate
- avizul Agentiei pentru protectia mediului Arges
- avizele administratorilor de retele edilitare din zona: alimentare apa,canalizare,energie electrica,gaz natural,telefonie,OMV Petrol,Petrotrans
- aviz incepere si proces verbal receptie OCPI,
- aviz ANIF
- aviz Directia Agricola
- aviz Drumuri nationale
- aviz Ministerul Culturii si Cultelor
- aviz PSI ,
- aviz Politia rutiera
- aviz MAI, SRI, MApN



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona din care face parte terenul supus studiului este zona de intrare în oraș dinspre autostrada București Pitești și este o zonă care a cunoscut o dezvoltare intensă în special în apropierea intersecției DN65B cu DN65A. Ea este o zonă mixtă dezvoltată de-a lungul arterei de intrare în oraș și cuprinde o largă paletă de funcțiuni de la construcții cu caracter industrie, producție, depozitare, la servicii, birouri și comerț.

Deși zona ar putea avea potențial de dezvoltare, datorat apropierii de un drum principal de circulație europeană, până în prezent nu au fost cerințe pentru acest tip de investiții. Terenul este situat în extravilanul municipiului Pitești, având categoria de folosință teren agricol. Este liber de construcții și are o configurație rectangulară.

2.2. INCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul se află amplasat în zona sud-estică a Municipiului Pitești. Zona are legătură directă cu orașele Pitești, Slatina, București prin DN 65B și DN 65. El este proprietate privată a societății S.C. 2D Barcode Solutions S.R.L. și este liber de orice sarcină juridică.

Prin Planul urbanistic general al municipiului Pitești realizat în 1999 nu s-a propus nici o dezvoltare a zonei studiate, terenul fiind amplasat în extravilan. Acest lucru nu intră în conflict cu obiectivul ce se dorește a se realiza, spațiu producere și depozitare etichete, deoarece există același tip de dezvoltare pe terenul aflat în frontal I al DN 65B din care se propune a se realiza accesul conform aviz CNADR (din anul 2017, reconfirmat în 02-03-2021).

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- N – drum exploatare, domeniu public
- E – proprietate
- V – proprietar
- S – proprietar SC 2D Barcode Solutions SRL

Folosința actuală – teren agricol.

Mentionăm că în conformitate cu avizul MC-Direcția pentru Cultură Argeș s-a făcut în perioada 03-05-2021 descarcare de sarcină arheologică pentru terenul studiat.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat se află în zona de terasă înaltă situată pe malul stâng al Argeșului în câmpia Piteștiului. Din punct de vedere seismic amplasamentul are perioadă de colt $T_c = 0,70 \text{ sec.}$ și accelerația $0,25g$.

Concluziile studiului geologic sunt că perimetrul propus este corespunzător terenului fiind construibil. Nu s-a interceptat apă subterană, dar aceasta poate apărea ca infiltrații în perioada de precipitații bogate. Adâncimea de fundare va fi $-2,00 \text{ m.}$ Presiunea convențională de calcul este de $200-250 \text{ kPa}$, terenul fiind format din complex

argilos argila cu proprietati contractile- teren normal de fundare,cu risc geotehnic moderat.(categoria geotehnica 2).

2.4. CIRCULATIA

In incinta studiata lipseste orice organizare a circulatiei. Accesul carosabil si pietonal se propun a se realiza direct drum cu nr. cadastral 91661 -(ce apartine beneficiarului) si este autorizat de catre CNAIR conform aviz nr.13839 din data de 01-2018.Accesul din DN65B s-a realizat cu pana de racordare in zona km. 004+810 stanga -gabaritul drumului national se va pastra la 25,50m. respectiv 2x7,50m +0.50m. spatiu liber+4.70m respectiv 5.30m. acostament pe ambele laturi ale drumului.

Modul prin care se va face accesul a fost studiat printr-un proiect de specialitate. Administratorul drumului national si-a dat acceptul pentru accesul pe ambele loturi -atat pe lot 1 cu nr. cadastral 91661 cat si pe lot 2 avand nr. cadastral 101082.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat este liber de constructii. Din punct de vedere al regimul juridic al terenurilor, avem de a face cu un teren in proprietate private in suprafata de 4341,00 mp.

2.6. ECHIPARE EDILITARA Alimentare cu apa

In zona studiata nu exista retea de alimentare cu apa,dar pe lotul adiacent cu nr. cadastral 91661(ce apartine beneficiarului) exista put apa,aprobat de ABA Arges.

Evacuarea apelor menajere

In zona studiata nu exista retea pentru evacuarea apelor uzate,dar a fost realizat bazin vidanjabil pe lotul adiacent cu nr. cadastral 91661.

Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate prin panta naturala a terenului spre lotul situate la sud. Acest lot cu nr. cadastral 91661 are amenajat bazin retentie ape pluviale.

Alimentarea cu energie electrica

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica si post trafa la care obiectivul propus se poate racorda. Pe DN65B exista retea energie electrica de 0.4kv,dar si retele de 20kv. si de 110kv. ce traverseaza lotul adiacent autostrazii.

Alimentare cu gaze naturale

In zona exista retea de alimentare cu gaze naturale pe ambele parti ale autostrazii.

Rețele de telecomunicatii

In zona exista retea de cablu canalizata pe ambele parti ale autostrazii.

Mentionam ca terenul adiacent ce apartine beneficiarului avand nr. cadastral 91661,este traversat de conducte subterane apartinand Arpechim-cladirea construita pe acest teren fiind amplasata la limita acestor conducte.

Prin adresa nr.475 din 17-12-2021 OMV Petrom specifica faptul ca in zona nu exista alte conducte in afara celor mentionate in avizul din 2015.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiata nu prezinta probleme de alunecari de teren, eroziune a solului inundabilitate.Conform Ordinului MAPPM nr.214 RT/1999 nr.164/199 si a Ghidului de aplicare, investitorul va lua masurile necesare pentru neafectarea factorilor de mediu protectia apei, aerului si solului, reducerea zgomotelor si vibratiilor pe durata executiei lucrarilor, colectarea si controlarea apelor meteorice de pe platforme si a apelor uzate de la grupurile sanitare.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Solicitarea proprietarului terenului de a schimba destinatia acestuia duce la mobilarea zonei cu dotari economice. Prin implementarea zonei de industrie servicii se vor crea noi locuri de munca pentru locuitorii din Pitesti.

Inainte de elaborarea PUZ-ului dar si pe parcusul avizarii documentatiei si la finalul acesteia, a fost facuta consultarea populatiei conform Ordinului 2701/ 2010, propunerile din proiect fiind facute publice la avizierul din sediul primariei Pitesti, anunt intr-un ziar de circulatie locala, neexistand obiectiuni din partea populatiei.

3. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Fiind vorba de o zona ce incepe a se dezvolta, investitia dorita in aceasta zona este sustenabila si oportuna pentru comună.

Studiile de fundamentare care au stat la baza planului urbanistic zonal sunt studiul topografic si studiul geotehnic. Acestea sunt favorabile realizarii investitiei propuse.

Studiul topografic s-a finalizat cu receptia lucrarilor pentru suportul topografic pentru PUZ, pentru terenul extravilan, conform legislatiei specifice de la momentul intocmirii si avizarii documentatiei la OCPI.

Studiul geotehnic nu a scos in evidenta probleme de inundabilitate alunecari de teren,surpari sau instabilitate ale terenului studiat. Astfel ca nu exista restrictii pentru elaborarea documentatiei de urbanism.

In faza autorizatiei de construire, se va intocmi un nou studiu geotehnic de specialitate, pentru a stabili adancimea de inghet, adancimea de fundare, astfel incat obiectivul sa poata fi realizat conform legislatiei in vigoare.

Studiul OSPA a stabilit profilul solului reprezentat prin Luvisol vertic moderat ce se încadrează în clasa IV de calitate pentru condiții naturale, cu nota medie de bonitate 37 puncte pentru teren echivalent arabil în condiții naturale.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Terenul studiat se situează în extravilanul teritoriului administrativ al municipiului Pitești în sud-estul acestuia. Prin Planul urbanistic general al municipiului Pitești, pe terenul studiat nu s-a propus nici un fel de dezvoltare.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu este cazul.

Prin investiția propusă a se realiza nu se afectează mediul înconjurător.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Din punct de vedere al circulațiilor DN65B își va păstra gabaritul la 25,50m. respectiv 2x7,50m +0.50m. spațiu liber (parapet New Jersey) +4.70m respectiv 5,30m. acostament pe ambele laturi ale drumului.

Accesele carosabil și pietonal este realizat din drumul DN65B în zona km 004+810 stanga prin până la racordare de 35.00+28.30+35.00m. pe două benzi intrare-iesire de 5.50m. lățime separate de spațiu verde și prevăzute cu rigolă carosabilă pentru asigurarea continuității scurgerii apelor de-a lungul DN 65B. Accesul se efectuează printr-o alee carosabilă de incintă cu lățimea de 6,60m. prevăzută cu platforme pentru manevre și spații parcare care în prezent se termină la limita terenului studiat prin prezenta documentație. Pentru terenul studiat se propune prelungirea aleii carosabile existente cu lățimea de 7,00m. până la latura nord a terenului și realizarea de spații pentru manevre și parcare de-a lungul acesteia.

Parcajele necesare funcționării obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul parcelei, fără a ocupa partea carosabilă, și vor fi dimensionate și organizate, conform legislației din municipiul Pitești (HCL 428/2007 privind spațiile pentru parcare). Se propun 14 locuri parcare, din care unul pentru persoane cu dizabilități.

Apele pluviale de pe teren vor fi preluate și conduse prin rigolă carosabilă propusă în incintă către un bazin reținere ape pluviale. Spațiile rămase libere vor fi plantate cu gazon și agrementate cu plante decorative.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin prezenta documentație se propune preluarea funcțiunii predominante a zonei **ID** industrie depozitare.

Terenul va ieși automat din circuitul agricol prin autorizația de construire, conform legislației în vigoare.

Edificabilul propus se va amplasa la :

- N -7,50m. fata de limita catre drum exploatare
- E -10,50m. fata de limita catre proprietate
- V - 4,90m. fata de limita catre
- S - intre 37,80m. si 37,30m. fata de limita catre proprietar SC 2D Barcode

Solutions SRL (174,00m. din ax DN65B, respectiv 166,50m. fata de limita DN65B)

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUȘI:

POT = 50%

C.U.T. = 1,50 ADC/mp

CUT volumetric = 1,70

Regim de inaltime maxim admis – P+1E+M

(H= 12,00 m la cornisa)

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

NR. CRT	ZONIFICARE FUNCTIONALA	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
1.	UNITATI INDUSTRIE DEPOZITARE	2170,00	50,00%
2.	CIRCULATII	1301,00	30,00%
	-Carosabil	1011,00	23,32%
	-parcaje	125,00	2,88%
	- pietonal	165,00	3,80%
3.	SPATII VERZI	870,00	20,00%
	Plantatie tip gazon		
4.	Total teren	4341,00	100,00%

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza din sursa proprie put apa, pentru care s-a obtinut avizul ABA Arges Vede. Apa potabila va fi furnizata de tip imbuteliat "la Fantana".

Distributia apei in retea se va realiza prin intermediul unor conducte PEHD cu dimensiunile Dn 110 mm, L=350 m si Dn50mm, L=20m. Pe traseul retelei de distributie vor fi prevazuti hidranti de incendiu subterani (daca va fi impus la fazele urmatoare de proiectare de catre avizatorii PSI) si camine de vane de linie golire, aerisire.

Evacuarea apelor uzate

Apele uzate menajere rezultate vor fi evacuate in bazin vidanjabil existent.

Apele pluviale –conventional curate cf. STAS 1795/1987-de pe acoperisuri si platforme, vor fi preluate trecute prin separator de produse petroliere deversate intr-un bazin



retentie si vidanjate de catre o unitate specializata cu care societatea va incheia contract de prestari servicii. Este interzisa evacuarea apelor pluviale in rigola drumului national.

Alimentarea cu energie electrica

Pentru asigurarea necesarului de putere instalata se va executa un racord subteran al constructiilor propuse la retea amplasata la sudul terenului. Proiectarea si executia racordului electric catre obiectiv va fi executata de catre administratorul retelei electrice din zona sau de firme specializate in domeniu si autorizate de SC Distributie Oltenia S.A.

Telecomunicatii

In functie de necesitatile functionale ale beneficiarului asigurarea telefoniei fixe si instalatiilor speciale (cablu,internet,etc) se vor face de firme specializate ce deservesc zona respectiva.

Alimentarea cu energie termica

Alimentarea cu energie termica a obiectivului se realizeaza din surse proprii. Obiectivul utilizeaza combustibil pentru preparare agent termic pentru incalzire si preparare apa calda-sistem electric.Agentul termic pentru incalzirea spatiilor va fi furnizat dintr-o centrala termica proprie echipata cu utilaje agrementate la nivel national. Utilajele folosite in centrala termica vor fi utilaje de import,performante - Centrala termica va functiona respectand normele europene de protectia mediului si PSI.

Alimentare cu gaze naturale

Pe DN65B exista retea de gaz natural,la care obiectivul se poate racorda.

Gospodaria comunală

Evacuarea gunoiului de tip menajer se va face prin europubele depozitate pe o platforma de gunoi preluate de firma de salubritate si transportate la groapa de gunoi. Vor exista spatii speciale pentru depozitarea temporara a fiecarui tip de deseu ce va fi preluat si reciclat de firme specializate. Spatiile verzi rezultate vor fi plantate pt reabilitarea si refacerea peisagistica.

3.7.PROTECTIA MEDIULUI

Realizarea investitiei va accentua caracterul nepoluant al zonei. La executarea lucrarilor se vor folosi numai utilaje si mijloace de transport dotate cu motoare care nu produc emisii de Pb. si foarte putin monoxide de carbon. Spatiile verzi rezultate vor fi plantate pt reabilitarea urbana si refacerea peisagistica.Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare ,epurarea si preepurarea apelor uzate ,depozitarea controlata a deseurilor. Folosirea unor utilaje si tehnologii performante duc la protejarea factorilor de mediu.Datorita masurilor constructive prevazute , precum si faptului ca vor exista spatii speciale pentru depozitarea temporara a fiecarui tip de deseu se apreciaza ca posibilitatea de poluare a apei, aerului si solului este nula.



3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publica vor fi dotarile aferente retelelor utilitare – respectiv extinderea retelelor tehnico edilitare din interiorul zonei studiate, realizarea construcțiilor propuse, realizarea accesului din drumul intern.

4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE

Categoriile principale de interventie:

- preluarea functiunii dominante a zonei ID industrie depozitare
- introducerea in intravilan a terenului studiat in suprafata de 4341,00mp.
- delimitarea zonelor destinate constructiilor, spatiilor verzi, dotarilor aferente si circulatiilor;
- nu se vor alipi cele doua loturi - lot 1 de acces din DN65B avand nr. cadastral 91661 cu lot 2(studiat prin prezentul proiect) avand nr. cadastral 101082.
- lansarea si finalizarea studiilor de racordare la retelele din zona si demararea executiei acestora;

După avizarea planului urbanistic zonal în cadrul comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din cadrul Consiliului Județean Argeș, acesta va fi supus aprobării în cadrul Consiliului Local al municipiului Pitesti.

Intocmit.

Arh.



CUPRINS:

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului cultural si construit
2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime POT, CUT
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto,pietonale), a parcarilor
5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

1. Zone si subzone functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

ID – ZONA INDUSTRIE DEPOZITARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

-Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor. Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor.

- Prezentul regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de regulament al Planului de Urbanism Zonal cu un nivel mai mare de detaliere decat Planul Urbanistic General.Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local al Primariei Pitesti. Prezentul regulament local de urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor.

I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in conformitate cu Ordin nr. 176/N/2000, pentru aprobarea Ghidului privind Metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000, impreuna cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificarile si completarile ulterioare, Sectiunea II-Documentatii de Urbanism, precum si a celorlalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

- Constitutia Romaniei;
- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991 impreuna cu completarile ulterioare, Normele metodologice de aplicare a Lg. 50/1991, nr. 1430/2005
- HGR nr.525/1996 modificata privind aprobarea RGU.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr.18/1991 a fondului funciar republicata
- Legea nr. 41/1993, OG 68/94 privind protejarea patrimoniului cultural national
- OG nr. 195/2000 privind protectia mediului aprobata prin Legea 265/2006;
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Ordin nr. 835/2014 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara cu completarile si modificarile ulterioare, legea 68/2014 si Legea nr. 17/2014 - vanzarea-cumpararea terenurilor agricole din extravilan

- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia cu completarile si modificarile ulterioare.
- OG 54/2006 privind regimul concesiunii si bunuri de proprietate publica

1.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Prescriptiile cuprinse in Regulamentul local de urbanism aferent PUZ (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ- punct Autostrada DN 65B, Municipiul Pitesti, intre proprietati private si drum exploatare.

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile Regulamentului Local de Urbanism este format din: terenul ce face obiectul prezentului PUZ, ce se afla situat in extravilanul localitatii, in limitele teritoriului unitatii administrative a Municipiului Pitesti, si cuprinde, terenul ce a generat PUZ impreuna cu terenurile adiacente astfel:

- N – drum exploatare, domeniu public
- E - proprietate Costache Ana
- V - proprietar Danescu Nicolae
- S - proprietar SC 2D Barcode Solutions SRL
- Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe teritoriul sus mentionat.
- domeniul de aplicare : zona studiata prin PUZ conform Aviz de oportunitate 4341,00mp. ce este si zona reglementata prin prezentul regulament.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Zona studiata in prezentul PUZ nu face parte din zona protejata sau istorica a municipiului Pitesti astfel ca interventia in zona nu afecteaza patrimoniul construit sau natural. Zona nu este expusa la riscuri naturale sau antropice (alunecari de teren, nisipuri miscatoare, eroziuni, scurgeri de torenti, terenuri mlastinoase, inundabilitate).

Funcțiunea propusa spre dezvoltare in zona studiata este o continuare naturala a dezvoltarii localitatii-de-a lungul DN 65A si DN65B zona cu functiunea de servicii, comert, industrie, depozitare.

Conform avizului Directia pentru Cultura Arges nr.525 din data de 08-07-2021, pentru perimetrul studiat in perioada 03-05-2021 s-a efectuat descarcare de sarcina arheologica ,deci nu este necesara alta forma de cercetare inainte de inceperea lucrarilor de construire a halei.

Mentionam ca terenul adiacent ce apartine beneficiarului avand nr. cadastral 91661, este traversat de conducte subterane apartinand Arpechim-cladirea construita pe acest teren fiind amplasata la limita acestor conducte.

Prin adresa nr.475 din 17-12-2021 OMV Petrom specifica faptul ca in zona nu exista alte conducte in afara celor mentionate in avizul din 2015.



Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite conform Planului de Urbanism Zonal. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, respectarea prevederilor prezentului R.L.U.

Pentru construcțiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice, avizate de organele specializate în protecția mediului și sănătate publică.

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

Obiectivul prezentei documentații PUZ este realizarea unei hale pentru producere și depozitare etichete, cu regim de înălțime parter și racordarea la utilitățile necesare funcționării. Clădirea se încadrează în zona, prin amplasarea ei nu contravine interesului public și mobilează și răspunde necesităților din zona studiată.

Siguranța construcțiilor reiese din modul de proiectare conform legilor și normativelor în vigoare, detalii asupra materialelor și modului de alcatuire urmând a se realiza la fazele ulterioare de proiectare. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Terenul studiat se află în extravilanul municipiului Pitești, în zona sud estică iar prin PUG în vigoare el se supune regulilor terenurilor agricole situate în extravilan. Distanța între clădiri trebuie să permită:

- întreținerea acestora, salubritatea, accesul echipelor de intervenție

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Terenul ce a generat PUZ se află amplasat la drumul public respectiv DN 65B (Autostrada Pitești București). Accesul în proprietate se face în prezent pe latura sud a proprietății, prin două pane de legătură cu drumul național în zona km.004+810 stânga, conform autorizație acces emisă de CNAIR. Atât circulația pietonală cât și cea carosabilă se vor desfășura fără a perturba circulația existentă în zona, asigurând fluenta traficului.

2.5. Reguli cu privire la echipare edilitară

Echiparea edilitară pentru lotul studiat constringerile legate de disfuncționalitățile echipării tehnico-edilitare sau lipsa acestora precum și asigurarea echipării edilitare se prezintă în planșa de echipare edilitară a PUZ - U4.

Pe DN 65B există rețele de iluminat public de 0.4kv., rețele de 20kv. rețea gaz natural, rețea fibra optică. Rețelele de apă și de canalizare lipsesc.

Pentru realizarea investiției vor fi prevăzute bransamente noi și create surse pentru evacuare ape uzate și încălzire.

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public, se pune problema imbunatatirii serviciului de salubritate.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de gospodarie individuala prin pubele moderne cu roti, sau cu saci din material plastic.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in domeniile urbanistice.

Se interzic depozitarile intamplatoare ale gunoierului in zonele verzi plantate, protejate. In caz contrar se vor lua masuri necesare, faptele in cauza fiind sanctionate, conform legilor in vigoare. Activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, sa polueze mediul sau sa degradeze imaginea civilizata.

2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

In zona studiata parcela generatoare PUZ are o suprafata ce o face construibila pentru activitati de industrie 4341,00mp. Pe latura sud se va face accesul carosabil din DN 65B pastrand fluenta traficului si asigurand distantele de siguranta pentru autospeciale de stingere a incendiilor sau autoutilitare prestari servicii.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Spatiile verzi propuse pentru amenajare in zona studiata sunt de tip gazon. Procentul minim obligatoriu de spatiu verde propus este de 20%. Imprejmuirea se va realiza pe trei laturi - de tip opac pe lateralele parcelei si transparent catre strada-ea nu va depasi 1.80m. inaltime. Catre lot existent la sud nu se va realiza imprejmuire.

3. REGULI DE BAZA PRIVIND AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Terenul studiat se afla in extravilanul localitatii Pitesti. Planul Urbanistic General in vigoare si regulamentul local de urbanism aferent nu reglementeaza zona studiata.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accesele carosabil si pietonal se vor realiza din drum intern de 7,00m. latime ce face legatura cu DN65B prin acces realizat conform aviz CNAIR nr.13839 din data de 01-2018- propus prin PUZ aprobat in anul 2017.

Din punct de vedere al circulatiilor DN65B isi va pastra gabaritul la 25,50m. respectiv 2x7,50m +0.50m. spatiu liber (parapet New Jersey) +4.70m respectiv 5.30m. acostament pe ambele laturi ale drumului.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPARE EDILITARA

Echiparea edilitara va fi rezolvata, prin bransamente la retea publica, sau extinderea utilitatilor. Extinderea retelelor se va face obligatoriu in subteran. Orice

investitie privind asigurarea racordarii la retelele de utilitati se va face pe cheltuiala investitorului, conform prevederilor legale in vigoare. Parcelele ce nu au asigurata echiparea edilitara sunt neconstruibile.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Terenul ce face obiectul de studiu prezentei documentatii are forma rectangulara cu acces pe latura mica din lot alipit DN65B. Suprafata totala a terenului este de 4341,00 mp permitand realizarea functiunii propuse, asigurandu-se accesele necesare si dotarile aferente.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Spatiile verzi propuse pentru amenajare in zona studiata sunt de tip gazon si se vor amenaja pe 20% din teren.

Spatiile verzi au rol de imbunatarea calitatii aerului in zona, atenuarea zgomotului generat de activitatea din zona.

4. ZONIFICARE FUNCTIONALA

4.1. Generalitati, caracterul zonei

Zona studiata nu face partea din nici o, unitate teritoriala de referinta fiind amplasata in extravilanul Municipiului Pitesti.

a) Tipul de zona functionala

ID zona pentru industrie depozitare

Regim de inaltime maxim admis P +1E+M (12,00m. la cornisa)

4.2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonelor

a) utilizari permise

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- spatii pentru depozitare si industrie nepoluante;
- spatii comerciale
- echipamente publice de nivel urban;
- spatii libere pietonale;

b) utilizari premise cu conditii

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică;
- parcare autovehiculelor este obligatoriu sa se realizeze in incinta parcelelor;

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile lor de funcționare. In cazul în care este necesară schimbarea destinației, se va cere P.U.Z. (reconfigurare).

c) utilizari interzise

- se interzice amplasarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia; activități poluante și care prezintă risc tehnologic
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; scurgerea apelor pe parcelele vecine
- amplasarea de locuinte, unități de învățământ si spatii pentru sport;
- se interzice alipirea lotului studiat avand nr. cadastral 101082,de lotul de acces avand nr. cadastral 91661.

4.3. Condiții de amplasare pe parcela. Amplasarea clădirilor pe aceeași parcela Distanțele fata de limitele parcelei

Terenul studiat este compus dintr-un lot în suprafața totală de 4341,00 mp.

Edificabilul propus se va amplasa la:

- N - 7,50m. fata de limita catre drum exploatare
- E - 10,50m. fata de limita catre proprietate
- V - 4,90m. fata de limita catre
- S - între 37,80m. și 37,30m. fata de limita catre proprietar SC 2D Barcode Solutions SRL (174,00m. din ax DN65B, respectiv 166,50m. fata de limita DN65B)

Se pot amplasa mai multe construcții pe teren cu condiția pastrării distanței de jumătate din înălțimea clădirii cea mai înaltă, dar nu mai puțin de 3.00m. între clădiri.

4.4. Circulații, Accese și staționarea autovehiculelor

Accesele carosabile și pietonale în zona studiată – parcaje, salubritate, pompieri – se regăsesc în planșa U4-reglementări tehnico-edilitare. Accesele carosabil și pietonal se vor realiza din drum intern de 6.60m. lățime ce face legătura cu accesul aprobat de CNAIR în anul 2017 din DN65B și cel autorizat cu nr 13839/2018. Administratorul drumului și-a dat acceptul pentru accesul pe lotul doi din lot unu prin adresa nr . 30 din data de 02-03-2021.

Din DN65B accesul este tip până de racordare în zona km. 004+810 stanga, are două benzi intrare- iesire de 5.50m. lățime separate de spațiu verde și prevăzute cu rigola carosabila pentru asigurarea continuității scurgerii apelor de-a lungul DN 65B.

Parcajele necesare funcționării obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul parcelei, fără a ocupa partea carosabilă, și vor fi dimensionate și organizate, conform legislației din municipiul Pitești (HCL 428/2007) privind spațiile pentru parcare. S-au propus 14 locuri parcare, din care unul pentru persoane cu dizabilități.

Nu se vor alipi cele două parcele (lot 1 cu nr. cadastral 91661 și lot 2 având nr. cadastral 101082), după aprobarea PUZ. **se va notifica în cartea funciara servitutea de trecere.**

4.5 Înălțimea maximă a clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. Înălțimea maximă la cornișă va fi de 12,00m. regimul de înălțime maxim admis este de P+IE+M.

4.6 Aspectul exterior al clădirilor

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.

Se vor folosi materiale durabile și care prin tehnologia de fabricare și punerea în opera nu afectează sănătatea populației și a mediului înconjurător;

- volumetria de exterior va fi una echilibrată;
- acoperișul se va executa în sistem terasă sau sarpantă;
- nu se recomandă învelitori de tablă zincată, lucioasă;
- nu se recomandă accesorii de acoperiș, burlane, jgheaburi din tablă zincată, lucioasă;
- nu se recomandă împrejmuire din zidărie plină, opacă.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor

4.7 Condiții de echipare edilitară

Viitoarele construcții vor fi racordate la utilitățile edilitare necesare funcționării în condiții optime a funcțiunii propuse.

Utilitățile vor fi asigurate astfel ;

-alimentarea cu apă se va realiza din sursă proprie put forat, autorizat de ABA Vedea Argeș -put ce se afla amplasat pe lotul cu nr. 91661. Apele uzate menajere rezultate vor fi evacuate în bazin vidanjabil. Apele pluviale vor fi preluate trecute prin separator de produse petroliere deversate într-un bazin retenție și vidanjate de către o unitate specializată cu care societatea va încheia contract de prestări servicii. Este interzisă evacuarea apelor pluviale în rigola drumului național.

-alimentarea cu energie electrică se va face prin racord subteran din post trafo existent în cadrul proprietății beneficiarului situată adiacent.(nr.cad. 91661)

-alimentarea cu energie termică a obiectivului se realizează individual prin centrală ce folosește combustibil gazos sau electric pentru funcționare.

4.8. Spații libere și spații plantate, împrejmuiri

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și vor reprezenta minim 20,00% din suprafața parcelei;

- se va realiza împrejmuire de maxim 1.80m. înălțime.

4.9 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Indicatori urbanistici maximi propusi pe lot

P.O.T. = 50,00% maxim-exprima limita maxima de suprafata permisa a fi ocupata de constructii.(reprezinta raportul dintre suprafata la sol si suprafata terenului considerat)

C.U.T = 1,50 maxim -coeficientul de ocupare al terenului reprezinta raportul dintre aria desfasurata si suprafata terenului considerat.

Regim de inaltime maxim admis P +IE+M,inaltimea maxima a constructiilor 12,00m.(la cornisa)

DISPOZITII FINALE

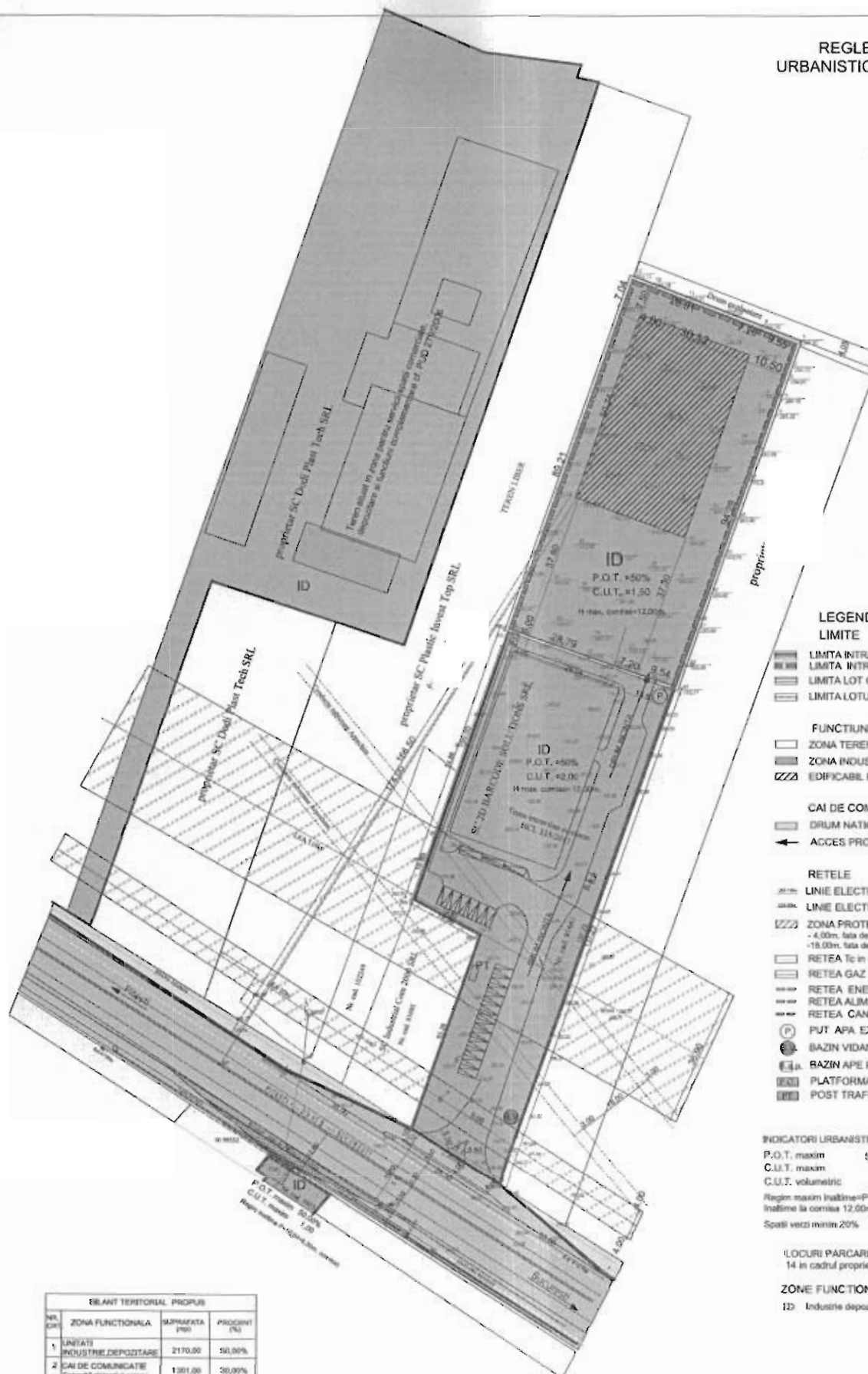
In vederea emiterii autorizatiei de construire, autoritatile administratiei publice locale vor urmari articolele cuprinse in prezentul regulament si solicita avizele si acordurile legale ale organelor administratiei publice specializate, centrale si locale, necesar a fi respectate in elaborarea documentatiilor tehnice si prezentate odata cu aceasta.In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor trebuie sa tina seama de Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Prezentul regulament este parte integranta din prezenta documentatie si contine regulile de contruire ale functiunii propuse prin documentatie.

Intocmit,

Arh.

REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE



LEGENDA LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ
- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
- LIMITA LOTURII

FUNCȚIUNI/ZONE

- ZONA TEREN AGRICOL EXTRAVILAN
- ZONA INDUSTRIE DEPOZITARE
- EDIFICABIL PROPUȘ

CAI DE COMUNICATIE

- DRUM NATIONAL DN 65B
- ACCES PROPUȘ PRIN DRUM INCINTA

RETELE

- LINIE ELECTRICA 110kV
- LINIE ELECTRICA 20kV
- ZONA PROTECTIE
- 4.00m. fata de rețea 20kV.
- 18.00m. fata de rețea 110kV.
- REȚEA Tc în canalizare
- REȚEA GAZ NATURAL
- REȚEA ENERGIE ELECTRICA PROPUȘA
- REȚEA ALIMENTARE APA PROPUȘA
- REȚEA CANALIZARE PROPUȘA
- P.U.T. APA EXISTENT
- BAZIN VIDANJABIL EXISTENT
- BAZIN APE PLUVIALE EXISTENT
- PLATFORMA GUNOI EXISTENTA
- POST TRAFU EXISTENT

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

P.O.T. maxim 50.00%
C.U.T. maxim 1.50
C.U.T. volumetric 1.70
Regim maxim înălțime P+1E+M
Înălțime la comisa 12.50m.
Spații verzi minime 20%

LOCURI PARCARE
14 în cadrul proprietății

ZONE FUNCȚIONALE

ID: Industrie depozitare

EVALUARE TERITORIAL PROPUȘ			
Nr. Crt.	ZONA FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ (m²)	PROCENT (%)
1	UNITATE INDUSTRIE DEPOZITARE	2170.00	50.00%
2	CAI DE COMUNICATIE Coridorul central și periferic	1361.00	30.90%
3	SPATIU VERDE Grădini	870.00	20.00%
4	TOTAL	4341.00	100.00%



BENEFICIAR: SC 2D Barcode Solutions SRL
Punct Autostrada, zona Bănanai
Municipiul Pitești, Județul Argeș

PITEȘTI: Str. Sfânta Vineri, BL V61, Sc. B, Ap. 15
Tel: 0726784008, ASSENZA

PROIECTAT arl
DESENAT arl

SCARA 1/1000
DATA 05/2024

DENUMIRE PROIECT:
Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea construcției "HALA PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE".
DENUMIRE PLANSA
REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

Proiect 15
FAZA P.U.Z.
Planșa U3