

PROCES VERBAL

încheiat în urma ședinței CTATU din data de 11.02.2026

1. **P.U.D. strada Crinului nr. 65A** – initiator, cererea nr. 4620/02.02.2026 pentru „*Remodelare locuință D+P+1E+M prin extindere și desființare parțială rezultând o locuință D+P+1E*” pe terenul înscris în cartea funciară nr. 100845, în suprafață măsurată de 539,00 mp, ocupat de construcții, pentru care a fost emis Certificatul de urbanism nr. 258 din data de 02.04.2025.

Conform P.U.G. al municipiului Pitești aprobat prin H.C.L. nr.113/1999, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. nr. 90/2010, imobilul se încadrează în zona centrală a orașului.

Conform PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 204/2004, imobilul se încadrează în zona funcțională LA3 – subzonă destinată funcțiunilor cu caracter central, teren situat în subzona pentru locuințe colective de înălțime medie P+3-4 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

Reguli de construire conform PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 204/2004:

POT maxim = 40% pentru clădiri cu maxim 4 niveluri;

CUT maxim admis = 2 Acd/ mp teren pentru locuințe.

PROPUNERI:

Se propune realizarea unei locuințe unifamiliale prin remodelarea locuinței existente, astfel:

- Se va desființa anexă existentă pe teren;
- Se va desființa un corp al construcției de pe latura de est, ce are structură independentă față de restul imobilului și se va realiza un regim de înălțime de P+M;
- Se va renunța la mansarda existentă și se va extinde construcția, pe structură independentă, pe latura de sud (înspre strada Crinului), rezultând astfel o locuință cu regimul de înălțime D+P+1E.

Indicatori Urbanistici existenți și propuși:

- POT existent = 18,55 %; **POT propus = 36,05%**;
- CUT existent = 0,56 Acd/mp teren; **CUT propus = 0,72 Acd/mp teren**;
- Regim de înălțime existent = D+P+1E+M;
- Regim de înălțime propus = D+P+1E; H max la cornișă = 8,72 m.

Retragerile față de limitele parcelei vor fi:

- minim 1,00 m față de terenul domeniu public cu NC 94730 (parcare) pe limita de NORD;
- minim 0,88 m față de terenul domeniu public cu NC 94730 (parcare) și respectiv minim 5,30 m față de terenul cu NC 94707 (bloc locuințe) din partea de VEST;
- minim 4,00 m față de limita din partea de EST;
- minim 4,68 m față de limita din partea de SUD.

Accesul auto se va realiza din strada Crinului cu nr. cad. 94976.

Se propune amplasarea în interiorul proprietății a două locuri de parcare.

Se propune amenajarea la sol a unei suprafețe de 188,83 mp, reprezentând un procent de minim 35% din suprafața parcelei.

Retras

2. **SO – zona Turcești, tarla 23, parcela 359, 351**, (zona drumului de acces la groapa de gunoi), inițiator SC BUNTALOZI 2004 SRL, cererea nr. 4622/02.02.2026 pentru emiterea Avizului de oportunitate de elaborare a PUZ pentru „*Ridicare interdicție de construire, schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției: Construire atelier pentru reparații*,”

depozitare, împrejmuire teren și branșare utilități” pe terenul în suprafață de 2500 mp, pentru care a fost emis CU nr. 637/24.07.2025 (valabilitate 12 luni).

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010 terenul este amplasat UTR 31, situat parțial în subzona Cc31 (Au) căi de comunicație existente (aerodrom utilitar), și parțial în subzona Cc31 (sAu) – zona de siguranță pentru pistele de zbor ale aerodromului utilitar cu interdicție definitivă de construcții noi.

Zona este compusă din terenuri pentru:

- Căi de comunicație și construcții aferente existente și propuse în cadrul subzonelor CcR și CcRb;
- Căi de comunicație aeriene – aerodrom utilitar Cc31(Au) și zona de siguranță pentru pistele de zbor: Cc31 (sAu).

Terenul identificat cu numărul cadastral 106837, propus pentru reglementare, este situat în intravilan și are ca vecinătăți:

- Nord: proprietate privată cu nr. cadastral 92029;
- Vest: proprietate privată cu nr. cadastral 101565;
- Sud: drum cu nr. cadastral 104108;
- Est: teren necadastrat.

PROPUNERI:

Se propune ridicarea interdicției de construire, schimbarea zonei funcționale și crearea unei zone **IS/ID – zonă mixtă pentru industrie, depozitare și servicii.**

Se propune construirea unei/unor hale care vor avea rol de atelier pentru reparații, depozitare și birouri. Activitățile ce se vor desfășura pe teren și în clădire/ clădiri, sunt:

- Depozitarea schelelor metalice folosite în construcții și a cofrajelor din lemn, folosite tot în construcții;
- Pe lângă depozitare se vor face lucrări de îndreptare, curățare, vopsire – manipulare și transportul lor;
- În zona birourilor vor fi birouri, vestiare, grupuri sanitare.

Locurile de parcare și zona de manevră, vor fi realizate în interiorul lotului.

- **P.O.T. maxim propus = 35,00 %;**
- **C.U.T. maxim propus = 0,9 Acd/mp teren;**
- Regim de înălțime propus = P în t/ P+1E; Rh maxim la cornișă = 6,00 m.

Edificabilul propus va respecta următoarele distanțe minime față de limitele de proprietate:

- retragerea minimă obligatorie față de aliniament (drum acces): în baza avizului administratorului drumului din care face parte = minim 11,00 m;
- retragerea minimă față de limită laterală din partea de Est = minim 6,00 m;
- retragerea minimă față de limita laterală din partea de Vest = minim 2,00m;
- retragerea minimă față de limita posterioară din partea de Nord = minim 34,00m;

Împrejmuirile spre stradă vor fi opace cu înălțimi de minim 2,00 m, din care un soclu de minim 0,60 m, împrejmuirea pe laturile laterale și posterioară, minim 2,10 m.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe minim 20 % din suprafața totală a terenului reglementat.

Retras pentru clarificări

3. Studiu de oportunitate – intravilan conform extraselor C.F., Zona Turcești, nr. 23, C.F. nr. 107597, 107693, 107694, 107603, 107695, 107696, 107637, 107699, 107700 – inițiator Pătrașcu Camelia Maria prin Bîrcină Alin – elaborare P.U.Z. pentru introducerea parțială în intravilan, reglementare urbanistică pentru construire parc industrial, industrie, servicii, birouri, parc logistic și depozitare” pe terenurile în suprafață de 122 219 mp, având categoria de folosință rurală; studiul efectuat în întreg prin dreș nr. 4623/02.02.2026;

Potrivit Planului Urbanistic General al municipiului Pitești aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010, terenurile studiate sunt situate în UTR nr. 31, parțial în subzona Cc 31(Au) subzonă pentru căi de comunicație aeriene existente în UTR 31, parțial în subzona Cc 31(Sau)-(IDCN) **subzonă de siguranță aerodrom utilitar cu interdicție definitivă de construcții noi și de culturi agricole sau spații verzi mai înalte de cca 30 cm de la sol.**

Teren situat în zona II cu servituți aeronautice civile specifice asociate aerodromurilor pentru Aerodromul Geamăna. Teren situat în zona de protecție sanitară a Depozitului de deșeuri solide Albota.

PROPUNERI:

Obiectul proiectului constă în reglementarea terenului în suprafață de 122.219 m.p. în vederea stabilirii **subzonei funcționale mixte de ID + IS industrie, depozitare și servicii** pentru realizarea a trei parcuri industriale.

Subzonă funcțională propusă **M (ID + IS) – subzonă mixtă de industrie, depozitare și servicii;**

P.O.T. max propus = 30 %;

C.U.T. max. propus = 1,2 Acd/mp teren;

Regimul de înălțime propus este Pînalt /P+1E;

H maxim = 15 m;

Suprafață verde amenajată 20 %.

Retras pentru clarificări

4. PUZ - strada Gârlei nr. 42A - inițiator SC SEND 92 DREAM RESIDENCE SRL, cererea nr. 3806/28.01.2026 pentru „Construire imobil locuințe colective P+2E, sistematizare verticală și refacere împrejmuire teren” pe terenul în suprafață de 1006,00 mp, pentru care au fost emise CU nr. 400/19.05.2025 și AO nr.13/11.08.2025.

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Pitești, teren cu categoria de folosință curți – construcții și arabil, situat în vecinătatea unui curs de apă – pârâul Gârlei, parțial în limita de inundabilitate a acestuia. Terenul beneficiază de acces direct din strada Gârlei.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010 terenul este amplasat în UTR 22 – LM 22(a+b) – subzonă locuințe existente cu posibilitate de îndesire, cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare (instituții și servicii nepoluante, spații verzi amenajate, accesuri pietonale și carosabile, rețele tehnico – edilitare).

Funcțiunea dominantă în zonă: locuirea.

POT maxim = 35 %; CUT maxim = 0,7 Acd/mp teren.

Regim de înălțime: minim P+M, maxim P+2E.

PROPUNERI:

Se propune reglementarea urbanistică a terenului în suprafață de 1006,00 mp cu menținerea indicatorilor urbanistici aprobați, pentru construirea unei clădiri cu locuințe colective – 9 unități locative cu regim mic de înălțime P+2E.

- **POT maxim propus = 23,50 %; CUT maxim propus = 0,7 Acd/mp teren;**
- **Regim de înălțime: P+2E; H maxim cornișă = 10,50 m.**

Edificabilul propus va respecta următoarele distanțe minime față de limitele de proprietate:

- N – E: minim 3,80 m față de proprietate particular (minim 3,60 de la nivelul balconului);
- S – E: 9,65 m față de limita către strada Gârlei; 8,12 m față de limita balconului și 14,20 m față de șutul străzii;
- N – V: 22,90 m față de limita către pârâul Gârlei;
- S – V: 2,00 m față de limita către drumul de acces privat (minim 0,64 m la nivelul elementelor decorative – pergola, ancadrame arhitecturale).
- Alinierea construcțiilor noi va fi la 9,65 față de limita către strada Gârlei.

Accesul auto se realizează din strada Gârlei pe o alee carosabilă ce va avea o lățime de 6,70 m la intrarea pe proprietate, iar în partea cea mai îngustă a proprietății va avea minim 3,50 m, lărgindu-se în partea din spate a proprietății. La intrarea pe proprietate dinspre strada Gârlei accesul auto va fi prevăzut cu barieră și cu semafor amplasat la 28,00 m față de stradă.

Accesul pietonal se va face printr-o alee de 1,75m lățime, situată pe latura sud vestică.

În fundalul proprietății se vor amenaja 10 locuri de parcare.

Se va amenaja o suprafață de minim 20,00% spații verzi și plantate.

s-au înregistrat: 7 voturi favorabile și 2 abțineri

5. PUZ – strada Mărășești nr.11 – inițiatori, cererea nr. 5251/ 04.02.2026 aprobare P.U.Z. pentru „*Construire clădire locuințe*” pe terenul în suprafață de 515,00 mp (după măsurători), pentru care au fost emise CU nr. 190/18.03.2025 (valabilitate 24 de luni) și AO nr. 11/03.06.2025.

Potrivit P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010, terenul studiat este situat în UTR 13 – LI 13a – subzone cu locuințe existente în clădiri cu mai mult de trei niveluri și funcțiuni complementare (comerț și alimentație publică, servicii, rețele tehnico -edilitare).

POT maxim = 40 %; CUT maxim = 1,5 Acd/mp teren pentru construcțiile existente.

Nu există reguli de construire pentru clădiri noi.

Potrivit extrasului de carte funciară pentru informare nr. 175/07/01.2026 terenul în suprafață de 515,00 mp identificat cu nr. cad. 88066 are categoria de folosință teren - curți construcții cu construcții.

Accesul la teren se realizează din strada Mărășești.

Terenul studiat se află între blocul nr.7 cu regim înălțime P+4E și locuințe cu regim mic de înălțime S+P+1E. Construcția propusă a încercat să facă trecerea între cele două regimuri de înălțime și să mascheze calcanele existente.

PROPUNERI:

Se dorește reglementarea suprafeței de 515,00 mp (măsurători actualizate) în vederea constituirii unui imobil de locuințe cu regim mediu de înălțime respectiv D+P+2E (5 apartamente).

- **P.O.T. maxim propus = 40,00%; C.U.T. maxim propus = 1,5 Acd/mp teren;**
- H maxim cornișă = 10,50 m; H maxim clădire = 12 m;
- Spații verzi minim 20% pe lot și loc de joacă (S = 8,50 mp).

Retragerile față de limitele parcelei vor fi:

- între 1,73m și 2,50 m față de limita către strada Marasesti pe limita de N;
- între 3,29 m și 4,22 m față de limita către proprietatea privată și teren IE 88700 pe limita de S;
- între 8,15 m și 8,46 m față de limita către bloc nr.7 pe limita de E;
- 0,60 m față de limita de V.

Carosabilul propus în interiorul parcelei va avea o lățime cuprinsă între 4,50 m și 5,50 m.

Se propune realizarea unui nr. de 6 locuri de parcare amplasate la demisolul clădirii.

s-au înregistrat: 1 vot favorabil, 4 voturi nefavorabile și 4 abțineri

6. SO – zona strada Gârlei FN (fost nr.11), cererea nr. 5205/04.02.2026, inițiator SC AUTO SPEED SERVICE SRL pentru emiterea Avizului de oportunitate de elaborare a PUZ în vederea construirii unui „*obiectiv turistic cu funcțiunea de cazare, cu scoatere definitivă din fondul forestier național*”, pe terenul cu nr. cadastral 102191 în suprafață de 2285 mp, pentru care s-a emis CU nr. 684/ 06-08-2025 (valabilitate 24 de luni).

Potrivit P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010, terenul studiat este situat în UTR 19 – ZP P19a +(VP) zonă pădure, fără reguli de construire pentru clădirile noi.

Vecinătățile imediatului sunt;

- N - proprietar SC Auto Speed Service SRL;
- S - proprietate privată c.f. 102188,102189,102190;
- E - proprietate privată;
- V - strada Gârlei.

Folosința actuală: teren fond forestier situat în intravilan.

PROPUNERI:

Se dorește implementarea zonei IS - Institutii Servicii și reglementarea suprafeței de 2285 mp prin scoaterea definitivă din fond forestier a întregii suprafețe, pentru realizarea unei structuri de primire pentru cazare.

- **POT maxim propus = 26,25%; C.U.T. maxim propus = 0,70 Acd/mp teren;**
- Regim de înălțime maxim propus: S+P+1E+M (H = 8,00 m la cornișă-streașină);
- Spații verzi propuse = 35,00%.

Se propune păstrarea accesului carosabil și a celui pietonal din strada Gârlei.

Se propune realizarea unei perdele de protecție către latura N cu lățimea de 2.50 m și înălțimea de 3.50 m.

Retragerile propuse față de limitele parcelei vor fi:

- fața de limita de N: 17,00 m;
- fața de limita de S: 8,00 m;
- fața de limita de E: 8,00 m;
- față de limita V: 10,00m.

Carosabilul propus se va amenaja către latura nordică unde se vor amenaja 18 locuri de parcare. Aleea pietonală va avea 1,50 m lățime.

s-au înregistrat: 7 voturi favorabile și 2 abțineri

7. Studiu de oportunitate – extravilan, Calea Drăgășani, nr. 23, C.F. nr. 105107 (curți construcții în suprafață de 490 mp), 105108 (pădure în suprafață de 879 mp) – inițiator elaborare P.U.Z. pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „Construire pensiune P+1E și împrejmuire” pe terenul cu nr. cad. 105107, în suprafață de 490 mp, având categoria de folosință curți construcții ; studiul s-a făcut înaintea prin decret nr. 1927/16.01.2026;

Potrivit Planului Urbanistic General al municipiului Pitești aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010, terenurile studiate sunt situate în extravilan.

PROPUNERI:

Obiectul proiectului constă în introducerea terenului în suprafață de 490 m.p. în intravilan în vederea stabilirii zonei funcționale de IS pentru construirea unei pensiuni turistice cu regim de înălțime P+1E;

Subzonă funcțională - **IS – subzonă de instituții și servicii;**

P.O.T. max propus = 22,10 %; C.U.T. max. propus = 0,5 Acd/mp teren;

Regimul de înălțime propus este P+1E;

H maxim cornișă/terasă = 6 m;

Retragerea minimă a edificabilului:

- față de liniment este de 29,40 m;
- față de limitele laterale este între 2,50 m și 4,20 m față de latura de sud-vest, respectiv 3,00 m față

de latura nord-est;

Sunt propuse 5 locuri de parcare menajate în interiorul parcelei;

Spații verzi fond forestier 64,20 %, în suprafața de 879 m.p.

s-au înregistrat: 1 vot favorabil, 1 vot nefavorabil și 7 abțineri

8. P.U.D. – str. Dârzu FN – inițiator

– depus prin cererea nr. 5407/05.02.2026 în vederea realizării investiției „Construire ansamblu locuințe colective cu funcțiuni complementare și împrejmuire teren pe terenurile în suprafață de 4302 m.p. și 1380 m.p., CF nr. 99051 și 99050, pentru care s-a emis C.U. nr. 1133/10.12.2024;

Accesul pietonilor și autovehiculelor se realizează din str. Dârzu prin terenul cu nr. cad. 99050, în suprafață de 1.380 mp. Teren în pantă afectat de rețele tehnico-edilitare: rețea canalizare menajeră Dn 300 mm, LEA 20KV și PTA Dârzu.

Potrivit Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 61/2009, avem următoarele reguli de construire: Teren situat în subzona pentru locuințe propuse cu propuneri de instituții publice și servicii; Regimul de înălțime propus pentru locuințele colective S+P+5-6E / S+Ds+P+5-6E; POT = 55%; CUT = 2,5 Acd/mp teren; Funcțiuni complementare admise: accese carosabile și pietonale; rețele tehnico-edilitare; zone verzi, de odihnă

PROPUNERI:

Se propune amplasarea a două imobile locuințe colective cu funcțiuni complementare cu regimul de înălțime Ds+P+5E-6Er;

H max. propus = 25 m față de teren sistematizat;

P.O.T. maxim propus = 30 %; C.U.T. maxim propus = 2,5 Adc/mp teren;

Soluția urbanistică propune amplasarea imobilelor, astfel:

- Retragere minimă față de limita posterioară (SE - Fir de Vale - canal betonat) – 6,00 m;
- Retragere minimă față de limita laterală (SV - drum în indiviziune) - 3,40 m;
- Retragere minimă față de limita laterală (NE - proprietăți particulare) – 5,00 m;
- Retragere minimă față de limita laterala (NV - domeniu public strada Dârzu) – 60,80 m

S-au propus 99 locuri de parcare, din care 61 amenajate pe platforme betonate la sol și 38 în garajele de la demisolul ansamblului propus.

La parterul imobilului de locuințe colective se propun spații medicale în suprafață construită totală de 550,00 mp.

Sunt propuse spații verzi pe o suprafață de 1.290,60 mp, asigurându-se un procent minim de 30,00 % din suprafața parcelei. Loc de joacă amenajat în suprafață de 90,00 mp (2,09% din suprafața terenului).

s-au înregistrat: 5 voturi nefavorabile și 4 abțineri
