

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PITEȘTI
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
COMPARTIMENTUL DEZVOLTARE URBANĂ
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM
Nr. 2091/19.01.2026

PROCES VERBAL
încheiat în urma ședinței din 12.01.2026
a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism
privind analizarea și avizarea documentațiilor de urbanism

1. P.U.D. – str. Gării nr. 6 (fost nr. 5) – inițiator S.C. SAM CAR SERVICE 2008 S.R.L – depus prin cererea nr. 63987/18.12.2025 în vederea realizării investiției „Diversificarea activității societății SAM CAR SERVICE 2008 S.R.L. prin investiții în realizarea unei pensiuni turistice” pe terenul în suprafață măsurată de 476 m.p., CF nr. 101158 Pitești, pentru care a fost emis C.U. nr. 868/24.09.2024 (prelungit până la data de 23.09.2026);

Accesul pietonilor și autovehiculelor se face din str. Gării.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Pitești aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010, terenul este situat în U.T.R. nr. 3, subzonă pentru instituții publice și servicii.

Terenul este situat în zona de protecție C.F.R.

Prevederi aprobate anterior (reguli de construire conform P.U.G. – R.G.U. aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999):

- Teren situat în zona pentru instituții publice și servicii;
- Funcțiunea dominantă a zonei: instituții publice și servicii (construcții politico-administrative, financiar-bancare, construcții pentru comerț, prestări servicii, turism, construcții pentru cultură, construcții de cult, construcții pentru sănătate și învățământ, construcții și amenajări sportive, sedii ale întreprinderilor de transport și de rețele edilitare, poștă și telecomunicații;
- Funcțiuni complementare admise: locuirea, industrii nepoluante, spații verzi, accese pietonale și carosabile, rețele tehnico-edilitare;
- P.O.T. maxim = 40 %;
- C.U.T. maxim = 1,5 Acd/mp.

PROPUNERI:

Se dorește construirea unui imobil cu funcțiunea de pensiune turistică, cu un regim de înălțime P+2E. Pe terenul studiat există o construcție C1 locuință parter, în curs de desființare, în suprafață de 30,00 m.p. cu P.O.T. existent = 6,30% și C.U.T. existent = 0,06.

P.O.T. max. propus = 26 %;

C.U.T. max. propus = 0,8;

Regimul de înălțime maxim propus - P+2E;

Înălțimea maximă la streșină/atic = 10,00 m; Înălțimea maximă admisă = 12,00 m (în vederea amplasării de panouri fotovoltaice);

Suprafața utilă aferentă destinației propuse = 233,22 m.p.;

Retragerile minime față de vecinătăți sunt următoarele:

- față de aliniament, pe latura de Sud-Vest a terenului reglementat – str. Gării – 17,55 m;
- față de limita de proprietate din partea de Nord-Vest – 1,50 m;
- față de limita de proprietate din partea de Nord-Est – 5,00 m;
- față de limita de proprietate din partea de Sud-Est – 1,70 m de la conturul exterior în plan al construcției, în care se includ și balcoanele.

Se propune amenajarea a 6 locuri de parcare;
Suprafața spațiilor verzi propuse 123,71 mp (25,98%).

Documentația a fost retrasă

2. Studiu de oportunitate – str. Bănănai nr. 132A – elaborare P.U.Z. în vederea schimbării reglementărilor urbanistice în vederea construirii unei locuințe unifamiliale – pe terenul în suprafață măsurată de 1.481 m.p. pentru care a fost emis CU nr. 917/29.10.2025; studiul a fost înaintat prin adresa nr. 63144/15.12.2025;

Accesul pietonilor și autovehiculelor se face din str. Bănănai.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Pitești aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010, terenul este situat în U.T.R. nr. 5 subzona LM5 (a+b) cu locuințe existente, cu posibilități de îndesire, cu regim mic de înălțime (de la parter – cele existente la P+1, P+2, maximum pentru cele propuse) și subzona I5b pentru unități industriale. Reguli de construire conform P.U.G. – R.G.U. aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999):

➤ Pentru subzona LM5(a+b) cu locuințe existente, cu posibilități de îndesire, cu regim mic de înălțime (de la parter – cele existente la P+1, P+2, maximum pentru cele propuse):

Funcțiunea dominantă a zonei: locuirea;

Funcțiuni complementare admise zonei: instituții și servicii; spații verzi amenajate; accese pietonale și carosabile, parcaje, garaje; rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;

P.O.T. maxim = 35 %;

C.U.T. maxim = 0,7 Adc/mp teren;

➤ Pentru subzona I5b pentru unități industriale:

Funcțiunea dominantă a zonei: unități industriale;

Funcțiuni complementare admise zonei: unități agricole; servicii; accese pietonale și carosabile; rețele tehnico-edilitare;

Utilizări interzise: unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei;

P.O.T. maxim = 50 %;

C.U.T. maxim = 1,5 Adc/mp teren;

PROPUNERI:

Obiectivul prezentei documentații este schimbarea reglementării urbanistice a terenului în subzonă mixtă de locuințe și servicii M(L+IS). Se propune construirea unei locuințe individuale P+1E. Pe terenul reglementat se află o construcție – anexă în suprafață de 208 m.p.

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

C.U.T. maxim = 0,7 Adc/m² teren;

Regim maxim de înălțime: P +1E;

H max. construcții = 6,00 m.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

➤ Retrageră minimă față de aliniament: 2,50 m față de limita de proprietate care se învecinează cu str. Bănănai;

➤ Retragerile minime față de limitele laterale: 3,00 m;

➤ Retrageră minimă față de limita posterioară de proprietate: 5,00 m;

➤ Distanța dintre clădirile de pe același lot va fi de min. 5,00 m;

Spații verzi propuse în procent de 30 % din suprafața terenului (444 m.p.);

Documentația a fost retrasă pentru completări / modificări
