

PROCES VERBAL
încheiat în urma ședinței din 17.03.2026
a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism
privind analizarea și avizarea documentațiilor de urbanism

1. Studiu de oportunitate – intravilan, Zimbrului, nr. 2A, C.F. nr. 84018 – elaborare P.U.Z. în vederea realizării investiției „Construire imobil locuințe, spații comerciale și medicale” pe terenul în suprafață de **775 m²**, având categoria de folosință curți construcții; studiul a fost înaintat prin adresa nr. **8062/19.02.2026**;

Potrivit Planului Urbanistic General al municipiului Pitești aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010, terenul este situat în UTR 15 – LÎ15a: zonă de locuințe existente înalte cu mai mult de trei niveluri și funcțiuni complementare, cu POT max = 40%, CUT max = 1,5.

Terenul studiat are acces auto și pietonal din strada Zimbrului.

Pe terenul studiat sunt amplasate 7 imobile – construcții demontabile provizorii – care aparțin altor proprietari cu POT existent = 42,58% și CUT existent = 0,43. Se propune desființarea acestora.

PROPUNERI:

Reglementarea unei zone mixte cu locuințe colective, spații comerciale și medicale.

Subzonă funcțională **M (L+ IS)** – **subzonă de locuințe și servicii;**

H max. = 19,00 m;

Regimul de înălțime propus este **Ds+P+3E-4r** (șase niveluri supraterane):

- demisol – garaj cu **9 locuri de parcare** și spațiu special amenajat pentru colectare deșeuri menajere;
- parter cu **spații comerciale în suprafață de 230 m.p.;**
- etaj I cu **spații medicale în suprafață de 260 m.p.;**
- etaje II, III și IV retras – **6 apartamente.**

P.O.T. max propus = 40 %;

C.U.T. max. propus = 1,8 Acd/mp teren;

Retragerea minimă a edificabilului:

- față de liniament (str. Zimbrului) min. 0,60 m;
- față de limită de nord (bulevardul Libertății) min. 0,60 m;
- față de limită de vest între 0,70 m și 3,5 m;
- față de limita de sud între 5,01 m și 20,50 m

Sunt propuse **15 locuri de parcare:** 6 menajere la nivelul solului și 9 la demisol;

Spații verzi propuse în procent de **20 %** din suprafața terenului (155,60 m.p.).

Documentația a fost retrasă

2. Studiu de oportunitate – intravilan, bulevardul Nicolae Bălcescu, FN (fost nr. 185), C.F. nr. 106100 – inițiator S.C. Ann Reeves & Francesca S.A. – elaborare P.U.Z. pentru schimbarea funcțiunii din zonă industrială în zonă rezidențială înaltă cu funcțiuni complementare pe terenul în suprafață de **13.944 m²**, având categoria de folosință curți construcții; studiul a fost înaintat prin adresa nr. **8061/19.02.2026**;

Potrivit Planului Urbanistic General al municipiului Pitești aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010, terenul este situat în UTR 22 – ZI Subzonă industrială „unități de producție, depozite, unități prestări servicii existente” cu POT max = 50%, CUT max = 1,5.

PROPUNERI:

Reglementarea unei zone rezidențiale cu locuințe colective înalte cu funcțiuni complementare (5 corpuri de locuințe colective; 275 de apartamente);

Subzonă funcțională propusă **LI – subzonă de locuințe colective înalte**;

Regimul de înălțime propus este **Ds+P+8E** (zece niveluri supraterrane):

H max. = 30,00 m;

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

C.U.T. max. propus = 1,80 Acd/mp teren;

Retragerea minimă a edificabilului:

- față de limita de N-E între 4,5 m - 6,00 m ;
- față de limita de N-V aleea Seneslau – 5,00 m;
- față de limita de S-V – 8,00 m;
- față de limita de S-E aleea Căminelor – 8,00 m.

Spații verzi propuse în procent de **28,60 %** din suprafața terenului (3.900 m.p.).

Loc de joacă amenajat în suprafață de 278,88 m.

Sunt propuse **325 de locuri de parcare**: acestea vor fi amenajate în demisolurile blocurilor, pe platforme betonate la nivelul solului, cât și în cele două clădiri de garaje, cu regimul de înălțime Ds+Terasă.

s-au înregistrat: 6 voturi nefavorabile și 3 abțineri

3. Studiu de oportunitate – str. Gârlei, nr. 76, CF nr. 82056 – inițiator S.C. Delta Plus Real Estate S.R.L. – elaborare P.U.Z. pentru stabilire reglementări urbanistice în vederea construirii de imobile locuințe colective cu funcțiuni complementare – pe terenul în suprafață măsurată de **6.510 m.p.** pentru care a fost emis CU nr. 83 din 10.02.2026; studiul a fost înaintat prin adresa nr. 11458/10.03.2026;

Accesul pietonilor și autovehiculelor se face din str. Gârlei.

Potrivit P.U.G. al municipiului Pitești aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90 din 2010, terenul studiat este situat în **U.T.R. nr. 19, subzona I19a**, Unități industriale existente – depozit vinuri, cu P.O.T. = 50%; C.U.T. = 1,5.

PROPUNERI:

Funcțiunea propusă este rezidențială – imobile tip locuințe colective cu funcțiuni complementare:

- M(IS+LI) Subzonă mixtă de locuințe colective și funcțiuni complementare cu regim de înălțime maxim propus **D+P+4E – 5Er**;
- LI Subzonă locuințe colective cu regim de înălțime maxim propus **D+P+4E – 5Er**;

P.O.T. maxim propus = 40,00 %;

C.U.T. maxim propus = 1,80;

H max. cornișă = 22 m;

Se propune un număr de 116 unități locative și spații comerciale în suprafață maximă de 1.100 mp.

Locurile de parcare propuse se amenajează atât la sol pe platforme betonate cât și la demisol. Sunt propuse a se realiza 152 de locuri de parcare.

Spații verzi propuse în procent de **20%** din suprafața terenului (1302 m.p.);

4. Studiu de oportunitate – str. Bănăni nr. 132A – elaborare P.U.Z. pentru schimbare reglementări 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 adresă nr. 10768/06.03.2026;

Accesul pietonilor și autovehiculelor se face din str. Bănăni.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Pitești aprobat prin 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.

Prevederi aprobate anterior (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. Bănăni;

➤ Retrageră minimă față de limitele laterale: 3,00 m;

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

➤ Distințdintre clădirile de pe același lot vâfi de min. 6,00 m;

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

s-au înregistrat: 5 voturi nefavorabile și 4 abțineri

5. Studiu de oportunitate – strada Nicolae Iorga FN - cererea nr. 8452/23.02.2026 pentru obținerea Avizului de oportunitate în vederea elaborării PUZ pentru modificare PUZ existent în scopul: „Construire

ansamblu de locuințe colective cu parcare rezidențială la parter”, pe terenul în suprafață de 7702 mp cu nr. cadastral 100974, pentru care a fost emis CU nr. 3/08.01.2026 (valabilitate 12 luni).

Conform PUG aprobat prin H.C.L. nr.113/1999 cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 90/2010, terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Pitești într-o zonă din U.T.R.14 (Lm1b+ I1sb+P1b), subzona cu locuințe propuse cu regim mic de înălțime (maxim P+2E), instituții publice și servicii propuse, subzona parcuri, scuaruri de recreere propuse.

Terenul este situat în zona II cu servituți aeronautice civile specifice asociate aerodromurilor, pentru Aerodromul Geamăna.

Destinația stabilită conform PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 223/2002 este de teren situat în zonă de locuințe cu regim maxim de înălțime S+P+2E, posibil cu spații comerciale la parter.

Prevederi aprobate anterior (reguli de construire conform P.U.Z. – R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr. 223/2002):

- Funcțiunea dominantă a zonei – locuire;
- Regim de înălțime în zonă: minim P+1E și maxim P+ 2E; H maxim = 15 m
- P.O.T. maxim = 45 %;
- C.U.T. maxim - în funcție de înălțimea maximă a construcției stabilită prin Avizul Autorității Aeronautice Civile Române;
- Retrageră impusă: minim 4 m față de aliniament.

Conform PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 208/2008 (fără termen de valabilitate) terenul este reglementat parțial în zonă de locuire (L) și parțial în subzonă mixtă (LM), pentru care au fost stabiliți următorii indicatori urbanistici:

- P.O.T. maxim = 35% ; C.U.T. maxim = 2,10 Acd/mp pentru locuire;
- P.O.T. maxim = 65%; C.U.T. maxim = 4,00 Acd/mp pentru funcțiuni mixte;
- Regim de înălțime: P+4-5E ÷ P+6E.

Terenul are acces la trei străzi: Alexandru Kirilșescu, prof. Nicolae Brânzeu și Nicolae Iorga.

PROPUNERI:

Se propune încadrarea terenului în subzona funcțională – UL2 – Zona destinată urbanizării pentru locuințe unifamiliale, semicolective și colective mici cu regim de înălțime redus

Pe terenul în suprafață de 7702 mp se propune edificarea a două clădiri pentru locuințe colective cu parcare la parter, cu următorii indicatori:

- **Regim de înălțime propus: P+2E+3Er; H maxim = 13,50 m;**
- **POT maxim propus = 40%; CUT maxim propus = 1,50 Acd/mp;**

În interiorul lotului se propune o cale de acces interioară, care să facă legătura între str. prof. Nicolae Brânzeu și str. Alexandru Kirilșescu, cu un profil carosabil de 6,00 m, cu dublu sens.

Se propun următoarele retrageri:

- Față de liniamentul străzilor: retrageră verticală de minim 5,00 m;
- Față de limită posterioară: retrageră verticală de minim 15,00 m;
- Distanța dintre clădiri în cadrul edificabilului va fi de minim 15,00 m.

Locurile de parcare / garare vor respecta H.C.L. nr. 428 / 29.11.2007 și se propun a fi rezolvate în cadrul incintei atât la nivelul solului (~48 locuri) cât și la parter (~60 locuri) – în total aprox. 108 locuri amenajate în interiorul parcelei.

Se propune amenajarea unei suprafețe de spații verzi în procent de 35%.

s-au înregistrat: 4 voturi favorabile și 5 abțineri
