

## REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre inițiat cu privire la documentația  
**Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent planului pentru lotizare și reglementare urbanistică în vederea construirii de locuințe cu regim mic de înălțime pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Emil Racoviță, nr. 24, jud. Argeș**

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 lotizare și reglementare urbanistică în vederea construirii de locuințe cu regim mic de înălțime pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Emil Racoviță, nr. 24, jud. Argeș.

Proiectul de hotărâre a fost inițiat ca urmare a cererii înaintate și înregistrate la Primăria Municipiului Pitești sub nr. 46331/12.09.2025, prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia de către \_\_\_\_\_ în calitate de proprietar al imobilului și inițiator/beneficiar al planului urbanistic zonal, cu domiciliul în municipiul Pitești, \_\_\_\_\_ județul Argeș, însoțită de proiectul nr. 13 septembrie 2025 elaborat de Biroul Individual de Arhitectură \_\_\_\_\_ arh. \_\_\_\_\_ cu drept de semnătură R.U.R., pentru lotizare și reglementare urbanistică în vederea construirii de locuințe cu regim mic de înălțime, pe terenul în suprafață măsurată de 9.071 m.p., C.F. nr. 97452 Pitești, situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Emil Racoviță, nr. 24, jud. Argeș.

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 parcelarea terenului în 22 de loturi și pentru a rezolva problema dezvoltării din punct de vedere urbanistic a zonei prin stabilirea amplasării viitoarelor construcții și amenajări, relației cu zona existentă, organizarea circulației carosabile și pietonale și asigurarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone funcționale.

Prin planul urbanistic elaborat se asigură accesurile auto și pietonale, condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivelor de pe parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate. Construcțiile vor asigura prin proporții și compoziția fațadelor, prin înălțime, formă și dimensiunile golurilor, o continuitate în peisajul general al străzii.

Soluția urbanistică a fost elaborată în vederea parcelării terenului în 22 de loturi și reglementarea acestuia în 3 subzone funcționale: Lm de locuințe individuale cu regim mic de înălțime (19 loturi), M(Lm+IS) mixtă de locuințe și servicii (un lot – lotul 5) și Ccr căi de comunicație rutieră și amenajări aferente (două loturi – 2 străzi cu sens unic care vor uni străzile Emil Racoviță cu Valea Geamăna – lot 21 și lot 22). Regim de înălțime maxim propus – P+1E+M pentru funcțiunea de locuințe și P+2E pentru funcțiunea mixtă (locuire și servicii) cu: H max. propus = 8,00 m la cornișă pentru funcțiunea de locuire și H max. propus = 10,00 m la cornișă pentru funcțiunea mixtă (locuire și servicii); P.O.T. max. propus = 35 % și C.U.T. max. propus = 0,84.

Planul urbanistic a fost prezentat în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 29.09.2025 și **avizat favorabil** prin întocmirea avizului nr. 15/49689/02.10.2025, fundamentând tehnic emiterea avizului arhitectului – șef nr. 15/49691/02.10.2025.

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. 44460/04.09.2025, supun spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Pitești proiectul de hotărâre cu privire la documentația P.U.Z. elaborată pentru lotizare și reglementare urbanistică în vederea construirii de locuințe cu regim mic de înălțime pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Emil Racoviță, nr. 24, jud. Argeș.

**PRIMAR,**  
**CRISTIAN CENTEA**

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal  
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia elaborat pentru lotizare și reglementare urbanistică în vederea construirii de locuințe cu regim mic de înălțime pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Emil Racoviță, nr. 24, jud. Argeș

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. 49692 din 02.10.2025;
- Anunțul nr. .... referitor la punerea în consultare publică a proiectului de hotărâre;
- Raportul de informare și consultare a publicului nr. 44460/04.09.2025;
- Avizul C.T.A.T.U. nr. 15 înregistrat sub nr. 49689/02.10.2025;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 15 înregistrat sub nr. 49691/02.10.2025

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 elaborat pentru lotizare și reglementare urbanistică în vederea construirii de locuințe cu regim mic de înălțime pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Emil Racoviță, nr. 24, jud. Argeș, deținut de \_\_\_\_\_ în calitate de proprietar al imobilului, în suprafață măsurată de 9.071 m.p., înscris în cartea funciară nr. 97452 Pitești, nr. cadastral 97452, cu următoarele reglementări urbanistice: *parcelarea terenului în 22 de loturi și reglementarea acestuia în 3 subzone funcționale: Lm de locuințe individuale cu regim mic de înălțime (19 loturi), M(Lm+IS) mixtă de locuințe și servicii (un lot – lotul 5) și Ccr căi de comunicație rutieră și amenajări aferente (două loturi – 2 străzi cu sens unic care vor uni străzile Emil Racoviță cu Valea Geamăna – lot 21 și lot 22); Regim de înălțime maxim propus P+1E+M pentru funcțiunea de locuire și P+2E pentru funcțiunea mixtă (locuire și servicii); H max. propus = 8,00 m la cornișă pentru funcțiunea de locuire și H max. propus = 10,00 m la cornișă pentru funcțiunea mixtă (locuire și servicii); P.O.T. max. propus = 35 % și C.U.T. max. propus = 0,84 Adc/m<sup>2</sup> teren; spații verzi și plantate pe minimum 20 % din suprafața fiecărui lot destinat locuirii, potrivit anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

(2) Se însușește Raportul nr. 44460/04.09.2025 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 elaborat pentru lotizare și reglementare urbanistică în vederea construirii de locuințe cu regim mic de înălțime pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Emil Racoviță, nr. 24, jud. Argeș, 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) La încheierea procesului - verbal de recepție la finalizarea lucrărilor, precum și la eliberarea certificatului de atestare a edificării, se vor face mențiuni referitoare la respectarea indicilor prevăzuți în „Bilanțul teritorial propus” din „Planșa de reglementări urbanistice”, parte din documentația de urbanism aprobată conform prezentei hotărâri.

**Art. 2.** Direcția Arhitect Șef va duce la îndeplinire dispozițiile prezentei hotărâri, care va fi comunicată acesteia, precum și inițiatorului planului urbanistic, cu domiciliul în municipiul Pitești, județul Argeș 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 specialitate**

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia elaborat pentru lotizare și reglementare urbanistică în vederea construirii de locuințe cu regim mic de înălțime pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Emil Racoviță, nr. 24, jud. Argeș**

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 elaborat pentru lotizare și reglementare urbanistică în vederea construirii de locuințe cu regim mic de înălțime pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Emil Racoviță, nr. 24, jud. Argeș.

Direcția Arhitect Șef precizează următoarele:

Urmare cererii înaintate și înregistrate la Primăria Municipiului Pitești sub nr. 46331/12.09.2025, prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia de către [ ] în calitate de proprietar al imobilului și inițiator/beneficiar al planului urbanistic zonal, cu domiciliul în municipiul Pitești, str. Lânăriei, nr. 15, județul Argeș, însoțită de proiectul urbanistic elaborat de Biroul Individual de Arhitectură [ ] arh. [ ] cu drept de semnătură R.U.R., pentru lotizare și reglementare urbanistică în vederea construirii de locuințe cu regim mic de înălțime, pe terenul în suprafață măsurată de 9.071 m.p., C.F. nr. 97452 Pitești, situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Emil Racoviță, nr. 24, jud. Argeș;

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. 44460/04.09.2025.

Supunem Consiliului Local al municipiului Pitești documentația elaborată Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia pentru lotizare și reglementare urbanistică în vederea construirii de locuințe cu regim mic de înălțime pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Emil Racoviță, nr. [ ] identificat cadastral sub nr. 97452, în suprafață măsurată de 9.071 m.p., proprietatea lui [ ] cu domiciliul în municipiul Pitești, județul Argeș, conform titlului de proprietate nr. 16680 din 20.07.1993 emis de Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, contractului de vânzare – cumpărare autentificat

### **Prevederi P.U.G. și R.L.U. aprobate:**

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Pitești aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010, terenul studiat este situat în U.T.R. nr. 6, subzonă cu locuințe propuse cu regim mic de înălțime, cu propuneri de instituții publice și servicii.

Reguli de construire conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999:

- Funcțiunea dominantă a zonei: locuirea;
- Funcțiuni complementare admise: instituții publice și servicii, spații verzi amenajate, accese pietonale și rețele tehnico-edilitare;
- Regim de înălțime: minim P+1E, maxim P+2E;
- P.O.T. maxim = 35%;
- C.U.T. maxim = 0,7.

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

Planul Urbanistic Zonal reglementează suprafața de 9.071 m.p. și reprezintă suprafața terenului cu numărul cadastral 97452 care a generat planul urbanistic.

Prin Planul Urbanistic Zonal elaborat se propune parcelarea terenului în 22 de loturi și reglementarea acestuia în 3 subzone funcționale:

- Lm de locuințe individuale cu regim mic de înălțime (19 loturi);
- M(Lm+IS) mixtă de locuințe și servicii (un lot – lotul 5);
- Ccr căi de comunicație rutieră și amenajări aferente (două loturi – 2 străzi cu sens unic care vor uni străzile Emil Racoviță cu Valea Geamăna – lot 21 și lot 22).

### **Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:**

Regim de construire: discontinuu (deschis);

Regim de înălțime maxim propus – P+1E+M pentru funcțiunea de locuire și P+2E pentru funcțiunea mixtă (locuire și servicii).

H max. propus = 8,00 m la cornișă, bază atic sau streășină pentru funcțiunea de locuire și H max. propus = 10,00 m la cornișă, bază atic sau streășină pentru funcțiunea mixtă (locuire și servicii);

P.O.T. max. propus = 35 %.

C.U.T. max. propus = 0,84.

Retragerile minime ale edificabilului față de limitele proprietății sunt:

- față de limita posterioară a parcelei 5,00 m;
- față de limitele laterale ale parcelei H max./2, dar nu mai puțin de 3,00 m pentru locuințe și 5,00 m pentru clădirea cu funcțiunea mixtă;
- față de aliniamentul drumului propus din care se va realiza accesul pe loturile propuse prin parcelare este 5,00 m;
- față de aliniamentul străzii Emil Racoviță - pentru loturile 1, 6, 15 și 16 retragerea este de 5,00 m;
- față de aliniamentul străzii Valea Geamăna – pentru loturile 5, 10, 11 și 20 avem următoarele retrageri: pentru lotul 5 retragerea este 7,50 m, pentru loturile 10 și 11 retragerea este de 7,40 m și pentru lotul 20 retragerea este de 6,95 m, cu respectarea condițiilor Avizului CTE nr. 15993/17.06.2025 emis de Distribuție Oltenia care deține rețele pentru distribuția energiei electrice privind zonele de siguranță / protecție / interdicție de construire.

### **Circulații și căi de acces:**

Terenul studiat și reglementat are acces auto și pietonal din strada Emil Racoviță (partea de nord – est) și din str. Valea Geamăna (partea de sud – vest).

Se propune legătura între cele două unități administrativ-teritoriale – comuna Bradu și Municipiul Pitești prin realizarea a două străzi în incinta amplasamentului cu sens unic, cu lățimea de 6,00 m și trotuare de 1,00 m pe ambele părți.

Accesul auto și pietonal la fiecare lot se va realiza din drumurile nou propuse în interiorul ansamblului.

**Locuri de parcare:**

Parcările necesare funcționării obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul parcelei fără a ocupa partea carosabilă și vor fi dimensionate și organizate conform funcțiunii propuse și legislației în vigoare.

**Spații verzi:**

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe minimum 20 % din suprafața fiecărui lot destinat locuirii.

**Echipare tehnico - edilitară:****Echiparea tehnico-edilitară va fi finanțată integral de către investitor.**

Viitoare construcții vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare existente în zonă, necesare funcționării în condiții optime conform funcțiunii propuse.

Echiparea edilitară este detaliată în planșa U4 – Reglementări tehnico-edilitare.

Imobilele propuse vor dispune de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din drumul privat propus.

Prezenta documentație urbanistică este însoțită de avizele, acordurile și studiile de fundamentare solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 901 din 03.10.2024 și Avizul de oportunitate nr. 08 din 12.05.2025 emise de Primăria Municipiului Pitești în scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal.

Documentația de urbanism întocmită pentru lotizare și reglementare urbanistică în vederea construirii de locuințe cu regim mic de înălțime, pe terenul în suprafață măsurată de 9.071 m.p., C.F. nr. 97452 Pitești, situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Emil Racoviță, nr. 24, jud. Argeș, va avea o **valabilitate de cinci (5) 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,**

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



Ca urmare a cererii înaintate și înregistrate la Primăria Municipiului Pitești sub nr. 46331/12.09.2025, prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia de către în calitate de proprietar al imobilului și inițiator/beneficiar al planului urbanistic zonal, cu domiciliul în municipiul Pitești, str. Lănăriei, nr. 15, județul Argeș, însoțită de proiectul nr. 13 septembrie 2025 elaborat de Biroul Individual de Arhitectură arh. cu drept de semnătură R.U.R., pentru lotizare și reglementare urbanistică în vederea construirii de locuințe cu regim mic de înălțime, pe terenul în suprafață măsurată de 9.071 m.p., C.F. nr. 97452 Pitești, situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Emil Racoviță, nr. 24, jud. Argeș;

**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. 15 din 02.10.2025**

**pentru PLANUL URBANISTIC ZONAL** elaborat pentru lotizare și reglementare urbanistică în vederea construirii de locuințe cu regim mic de înălțime,  
**generat de imobilul** înscris în cartea funciară numărul 97452 Pitești, cu numărul cadastral 97452, în suprafață totală măsurată de 9.071 m.p., situat în intravilanul municipiului Pitești, strada str. Emil Racoviță, nr. 24, jud. Argeș, proprietatea lui conform titlului de proprietate nr. 16680 din 20.07.1993 emis de Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 4958/13.11.1996, de către BNP și extrasului de carte funciară pentru informare nr. 21390/24.02.2025 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Argeș, pentru care s-au emis de către Primăria Municipiului Pitești Certificatul de urbanism nr. 901 din 03.10.2024, cu valabilitate de 24 de luni de la data emiterii și Avizul de oportunitate nr. 08 din 12.05.2025.

**INITIATOR**

cu domiciliul în Pitești, str. județul Argeș;

**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.

Teritoriul care face obiectul zonei de studiu a Planului Urbanistic Zonal este situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Emil Racoviță, nr. 24 și este în suprafață totală măsurată de 9.071 m<sup>2</sup>.

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

Terenul reglementat prin P.U.Z în suprafață totală de 9.071 m.p. este situat în intravilanul municipiului Pitești str. Emil Racoviță, nr. 24 și are categoria de folosință arabil, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 21390/24.02.2025 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Argeș

Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului terenul se învecinează, după cum urmează: la nord-est de domeniul public – str. Emil Racoviță, identificat cadastral sub nr. 92571; la sud-est de terenuri proprietate privată cu nr. cad. 101841 și 105689; la sud-vest de domeniul public – str. Valea Geamăna, necadastrată și la nord-vest de terenuri proprietate privată cu nr. cad. 96120 și terenuri necadastrate.

#### **Prevederi P.U.G. și R.L.U. aprobate:**

Potrivit **Planului Urbanistic General al Municipiului Pitești aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999** și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010, terenul studiat este situat în U.T.R. nr. 6, subzonă cu locuințe propuse cu regim mic de înălțime, cu propuneri de instituții publice și servicii.

Reguli de construire conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999:

- Funcțiunea dominantă a zonei: locuirea;
- Funcțiuni complementare admise: instituții publice și servicii, spații verzi amenajate, accese pietonale și rețele tehnico-edilitare;
- Regim de înălțime: minim P+1E, maxim P+2E;
- P.O.T. maxim = 35%;
- C.U.T. maxim = 0,7.

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

Planul Urbanistic Zonal reglementează suprafața de 9.071 m.p. și reprezintă suprafața terenului cu numărul cadastral 97452 care a generat planul urbanistic.

Prin Planul Urbanistic Zonal elaborat se propune parcelarea terenului în 22 de loturi și reglementarea acestuia în 3 subzone funcționale:

- Lm de locuințe individuale cu regim mic de înălțime (19 loturi);
- M(Lm+IS) mixtă de locuințe și servicii (un lot – lotul 5);
- Ccr căi de comunicație rutieră și amenajări aferente (două loturi – 2 străzi cu sens unic care vor uni străzile Emil Racoviță cu Valea Geamăna – lot 21 și lot 22).

#### **Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:**

Regim de construire: discontinuu (deschis);

Regim de înălțime maxim propus – P+1E+M pentru funcțiunea de locuire și P+2E pentru funcțiunea mixtă (locuire și servicii).

H max. propus = 8,00 m la cornișă, bază atic sau streășină pentru funcțiunea de locuire și H max. propus = 10,00 m la cornișă, bază atic sau streășină pentru funcțiunea mixtă (locuire și servicii);

P.O.T. max. propus = 35 %.

C.U.T. max. propus = 0,84.

Retragerile minime ale edificabilului față de limitele proprietății sunt:

- față de limita posterioară a parcelei 5,00 m;
- față de limitele laterale ale parcelei H max./2, dar nu mai puțin de 3,00 m pentru locuințe și 5,00 m pentru clădirea cu funcțiunea mixtă;
- față de aliniamentul drumului propus din care se va realiza accesul pe loturile propuse prin parcelare este 5,00 m;
- față de aliniamentul străzii Emil Racoviță - pentru loturile 1, 6, 15 și 16 retragerea este de 5,00 m;
- față de aliniamentul străzii Valea Geamăna – pentru loturile 5, 10, 11 și 20 avem următoarele retrageri: pentru lotul 5 retragerea este 7,50 m, pentru loturile 10 și 11 retragerea este de 7,40 m și pentru lotul 20 retragerea este de 6,95 m, cu respectarea condițiilor Avizului CTE nr. 15993/17.06.2025 emis de Distribuție Oltenia care deține rețele pentru distribuția energiei electrice privind zonele de siguranță / protecție / interdicție de construire.

#### **Circulații și căi de acces:**

Terenul studiat și reglementat are acces auto și pietonal din strada Emil Racoviță (partea de nord – est) și din str. Valea Geamăna (partea de sud – vest).

Se propune legătura între cele două unități administrativ-teritoriale – comuna Bradu și Municipiul Pitești prin realizarea a două străzi în incinta amplasamentului cu sens unic, cu lățimea de 6,00 m și trotuare de 1,00 m pe ambele părți.

Accesul auto și pietonal la fiecare lot se va realiza din drumurile nou propuse în interiorul ansamblului.

**Locuri de parcare:**

Parcagele necesare funcționării obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul parcelei fără a ocupa partea carosabilă și vor fi dimensionate și organizate conform funcțiunii propuse și legislației în vigoare.

**Spații verzi:**

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe minimum 20 % din suprafața fiecărui lot destinat locuirii.

**Echipare tehnico - edilitară:**

Echiparea tehnico-edilitară va fi finanțată integral de către investitor.

Viitorele construcții vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare existente în zonă, necesare funcționării în condiții optime conform funcțiunii propuse.

Echiparea edilitara este detaliată în planșa U4 – Reglementări tehnico-edilitare.

Imobilele propuse vor dispune de un spatiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din drumul privat propus.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 29.09.2025, **se avizează favorabil** Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia elaborat pentru lotizare și reglementare urbanistică în vederea construirii de locuințe cu regim mic de înălțime, pe terenul în suprafață măsurată de 9.071 m.p., C.F. nr. 97452 Pitești, situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Emil Racoviță, nr. 24, jud. Argeș.

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. 44460/04.09.2025.

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. 901 din 03.10.2024, emis de Primăria Municipiului Pitești.

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

Red. C. L. Stanescu  
2 ex.

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL ARGEȘ**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PITEȘTI**  
**COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM**  
**Nr. 49689 din 02.10.2025**

Ca urmare a cererii înaintate și înregistrate la Primăria Municipiului Pitești sub nr. 46331/12.09.2025, prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia de către \_\_\_\_\_ n calitate de proprietar al imobilului și inițiator/beneficiar al planului urbanistic zonal, cu domiciliul în municipiul Pitești, str. Lănăriei, nr. 15, județul Argeș, însoțită de proiectul nr. 13 septembrie 2025 elaborat de Biroul Individual de Arhitectură \_\_\_\_\_ arh. \_\_\_\_\_ cu drept de semnătură R.U.R., pentru lotizare și reglementare urbanistică în vederea construirii de locuințe cu regim mic de înălțime, pe terenul în suprafață măsurată de 9.071 m.p., C.F. nr. 97452 Pitești, situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Emil Racoviță, nr. 24, jud. Argeș;

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. 44460/04.09.2025;

Potrivit procesului - verbal nr. 48957/30.09.2025 încheiat în urma ședinței din data de 29.09.2025 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. 15**

**raportat la ședința comisiei din data de 29.09.2025**

pentru PLANUL URBANISTIC ZONAL elaborat pentru lotizare și reglementare urbanistică în vederea construirii de locuințe cu regim mic de înălțime,  
**generat de imobilul** înscris în cartea funciară numărul 97452 Pitești, cu numărul cadastral 97452, în suprafață totală măsurată de 9.071 m.p., situat în intravilanul municipiului Pitești, strada str. Emil Racoviță, nr. 24, jud. Argeș, proprietatea lui \_\_\_\_\_ conform titlului de proprietate nr. 16680 din 20.07.1993 emis de Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 4958/13.11.1996, de către BNP \_\_\_\_\_ și extrasului de carte funciară pentru informare nr. 21390/24.02.2025 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Argeș, pentru care s-au emis de către Primăria Municipiului Pitești Certificatul de urbanism nr. 901 din 03.10.2024, cu valabilitate de 24 de luni de la data emiterii și Avizul de oportunitate nr. 08 din 12.05.2025.

## INITIATOR

cu domiciliul în Pitești,

județul Argeș;

## ELABORATOR

Biroul Individual de Arhitectură

cu sediul în str.

mun. Pitești, jud. Argeș;

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

Teritoriul care face obiectul zonei de studiu a Planului Urbanistic Zonal este situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Emil Racoviță, nr. 24 și este în suprafață totală măsurată de 9.071 m<sup>2</sup>.

### **Prevederi P.U.G. și R.L.U. aprobate:**

Potrivit **Planului Urbanistic General al Municipiului Pitești aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999** și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010, terenul studiat este situat în U.T.R. nr. 6, subzonă cu locuințe propuse cu regim mic de înălțime, cu propuneri de instituții publice și servicii.

Reguli de construire conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999:

- Funcțiunea dominantă a zonei: locuirea;
- Funcțiuni complementare admise: instituții publice și servicii, spații verzi amenajate, accese pietonale și rețele tehnico-edilitare;
- Regim de înălțime: minim P+1E, maxim P+2E;
- P.O.T. maxim = 35%;
- C.U.T. maxim = 0,7.

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

Planul Urbanistic Zonal reglementează suprafața de 9.071 m.p. și reprezintă suprafața terenului cu numărul cadastral 97452 care a generat planul urbanistic.

Prin Planul Urbanistic Zonal elaborat se propune parcelarea terenului în 22 de loturi și reglementarea acestuia în 3 subzone funcționale:

- Lm de locuințe individuale cu regim mic de înălțime (19 loturi);
- M(Lm+IS) mixtă de locuințe și servicii (un lot – lotul 5);
- Ccr căi de comunicație rutieră și amenajări aferente (două loturi – 2 străzi cu sens unic care vor uni străzile Emil Racoviță cu Valea Geamăna – lot 21 și lot 22).

### **Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:**

Regim de construire: discontinuu (deschis);

Regim de înălțime maxim propus – P+1E+M pentru funcțiunea de locuire și P+2E pentru funcțiunea mixtă (locuire și servicii).

H max. propus = 8,00 m la cornișă, bază atic sau streășină pentru funcțiunea de locuire și H max. propus = 10,00 m la cornișă, bază atic sau streășină pentru funcțiunea mixtă (locuire și servicii);

P.O.T. max. propus = 35 %.

C.U.T. max. propus = 0,84.

Retragerile minime ale edificabilului față de limitele proprietății sunt:

- față de limita posterioară a parcelei 5,00 m;
- față de limitele laterale ale parcelei H max./2, dar nu mai puțin de 3,00 m pentru locuințe și 5,00 m pentru clădirea cu funcțiunea mixtă;
- față de aliniamentul drumului propus din care se va realiza accesul pe loturile propuse prin parcelare este 5,00 m;
- față de aliniamentul străzii Emil Racoviță - pentru loturile 1, 6, 15 și 16 retragerea este de 5,00 m;
- față de aliniamentul străzii Valea Geamăna – pentru loturile 5, 10, 11 și 20 avem următoarele retrageri: pentru lotul 5 retragerea este 7,50 m, pentru loturile 10 și 11 retragerea este de 7,40 m și pentru lotul 20 retragerea este de 6,95 m, cu respectarea condițiilor Avizului CTE nr.

15993/17.06.2025 emis de Distribuție Oltenia care deține rețele pentru distribuția energiei electrice privind zonele de siguranță / protecție / interdicție de construire.

**Circulații și căi de acces:**

Terenul studiat și reglementat are acces auto și pietonal din strada Emil Racoviță (partea de nord – est) și din str. Valea Geamăna (partea de sud – vest).

Se propune legătura între cele două unități administrativ-teritoriale – comuna Bradu și Municipiul Pitești prin realizarea a două străzi în incinta amplasamentului cu sens unic, cu lățimea de 6,00 m și trotuare de 1,00 m pe ambele părți.

Accesul auto și pietonal la fiecare lot se va realiza din drumurile nou propuse în interiorul ansamblului.

**Locuri de parcare:**

Parcările necesare funcționării obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul parcelei fără a ocupa partea carosabilă și vor fi dimensionate și organizate conform funcțiunii propuse și legislației în vigoare.

**Spații verzi:**

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe minimum 20 % din suprafața fiecărui lot destinat locuirii.

**Echipare tehnico - edilitară:**

Echiparea tehnico-edilitară va fi finanțată integral de către investitor.

Viitoare construcții vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare existente în zonă, necesare funcționării în condiții optime conform funcțiunii propuse.

Echiparea edilitară este detaliată în planșa U4 – Reglementări tehnico-edilitare.

Imobilele propuse vor dispune de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din drumul privat propus.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 29.09.2025, 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 lotizare și reglementare urbanistică în vederea construirii de locuințe cu regim mic de înălțime, pe terenul în suprafață măsurată de 9.071 m.p., C.F. nr. 97452 Pitești, situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Emil Racoviță, nr. 24, jud. Argeș.

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. 901 din 03.10.2024, emis de primăria municipiului Pitești.

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

**Raport de informare și consultare a publicului privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru lotizare și reglementare urbanistică în vederea construirii de locuințe cu regim mic de înălțime pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Emil Racoviță, nr. 24**

1) Având în vedere că s-au respectat prevederile Ordinului nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism cu modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 364/26.10.2020 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Pitești, se întocmește prezentul raport de finalizare a procedurii de informare și consultare a publicului privind P.U.Z. și R.L.U. aferent planului pentru lotizare și reglementare urbanistică în vederea construirii de locuințe cu regim mic de înălțime pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Emil Racoviță, nr. 24.

cu domiciliul în Pitești,

județul Argeș;

**ELABORATOR**

Individual de Arhitectură  
mun. Pitești, jud. Argeș; arh.

cu sediul în  
cu drept de semnătură R.U.R.;

**AMPLASAMENT**

Teritoriul care face obiectul zonei de studiu a Planului Urbanistic Zonal este situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Emil Racoviță, nr. 24 și este în suprafață totală de 9.071 m<sup>2</sup>.

2) Potrivit metodologiei informarea și consultarea publicului s-au desfășurat conform *documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 28839/10.06.2025* cu privire la elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru lotizare și reglementare urbanistică în vederea construirii de locuințe cu regim mic de înălțime pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Emil Racoviță, nr. 24, astfel:

**Etapa I privind implicarea publicului în etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare PUZ și RLU aferent s-a desfășurat în perioada 11.06.2025 – 03.07.2025, astfel:**

➤ Întocmirea și publicarea anunțului de intenție nr. nr. 28856/10.06.2025 privind elaborarea P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru lotizare și reglementare urbanistică în vederea construirii de locuințe cu regim mic de înălțime pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Emil Racoviță, nr. 24, pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Pitești - [www.primariapitesti.ro](http://www.primariapitesti.ro) - secțiunea Urbanism / Consultare și informare publică / P.U.Z. / P.U.Z. pentru un teren din str. Emil Racoviță nr. 24 - însoțit de memoriul de prezentare și planșa de reglementări, în data de 10.06.2025, aducându-se la cunoștința publicului

interesat posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații, opinii, sugestii la sediul autorității publice competente pentru aprobarea P.U.Z.;

➤ afișarea în data de 10.06.2025 la sediul Primăriei Pitești, în spațiul special amenajat, a anunțului de intenție și a planșei de „Reglementări urbanistice”, conform procesului – verbal de afișare nr. 28893/10.06.2025;

➤ anunțuri publicate în presa locală privind intenția investițională: Curierul Zilei 26.06.2025;

➤ prezentarea a patru fotografii din unghiuri diferite, realizate prin încadrarea în fotografie a unor repere urbane locale prin care se face dovada amplasării panourilor cu anunțul de intenție la parcela care a generat P.U.Z., anexate la dosarul de informare și consultare a publicului;

Observațiile, propunerile, sugestiile și opiniile cu valoare de recomandare ale cetățenilor au putut fi exprimate în scris prin transmiterea acestora în format electronic prin e-mail la adresa [primaria@primariapitesti.ro](mailto:primaria@primariapitesti.ro), prin fax la nr. 0248 212166, poștă sau depuse la registratura Primăriei Municipiului Pitești, Compartimentul Relații Publice.

De asemenea, li s-a oferit ocazia celor afectați sau interesați de această investiție de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectantul planului urbanistic și de a-și exprima rezerve, a formula observații sau a sesiza probleme pertinente legate de propunerile din P.U.Z. și R.L.U. aferent, înainte de elaborarea documentației.

Informarea și consultarea publicului s-a efectuat respectând principiul transparenței în administrația publică și liberului acces la informații de interes public.

În termenul stabilit pentru derularea acestei etape s-au primit obiecții/observații față de această intenție investițională prin adresa nr. 30907/19.06.2025 de la domnul \_\_\_\_\_ cu privire la: tipul de locuințe propus a se realiza, rețelele de canalizare și gaze care vor deservi viitoarea investiție și realizarea unui drum care să facă legătura dintre cele două străzi.

servațiile petentului au fost înaintate elaboratorului documentației P.U.Z., arh.

În vederea analizării lor în faza de elaborare a documentației, modificării propunerilor sau răspunsul motivat de refuz al acestuia prin adresa nr. 32915/02.07.2025.

Prin adresa nr. 36372/21.07.2025 petentul a primit răspuns la obiecțiile formulate, cuprinzând și punctul de vedere al elaboratorului documentației, exprimat prin adresa nr. 34629/11.07.2025: lotizarea se face pentru locuințe individuale cu regim mic de înălțime P+1E +M și pentru un lot cu regimul de înălțime P+2E - subzonă mixtă de locuințe și servicii; proiectarea extinderii rețelei de alimentare cu gaz se va face de către persoane abilitate de Distrigaz, care vor lua în calcul noii consumatori (există aviz favorabil pentru extinderea rețelei); pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă, canalizare menajera și pluvială situată pe strada Emil Racoviță s-a obținut avizul de la societatea Apă Canal 2000 S.A.; au fost propuse două străzi de legătură între strada Emil Racoviță și strada Valea Geamăna, prevăzute cu parte carosabilă și pietonală, respectând capacitățile de transport necesare dezvoltării zonei.

➤ încheierea procedurii de informare și consultare a publicului - etapa I - implicarea publicului în etapa pregătitoare (anunțarea intenției) privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru lotizare și reglementare urbanistică în vederea construirii de locuințe cu regim mic de înălțime pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Emil Racoviță, nr. 24 și afișarea anunțului nr. 36394/21.07.2025 pe site-ul primăriei.

**Etapa II de elaborare a propunerilor preliminare P.U.Z. și R.L.U. aferent s-a desfășurat în perioada 25.07.2025 – 15.08.2025, astfel:**

➤ întocmirea și publicarea anunțului nr. 36860/23.07.2025 privind implicarea publicului în etapa II – de elaborare propuneri preliminare P.U.Z. și R.L.U. aferent pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Pitești - [www.primariapitesti.ro](http://www.primariapitesti.ro) - secțiunea Urbanism / Consultare și informare publică / P.U.Z./ PUZ pentru terenul din str. Emil Racoviță - însoțit de memoriul de prezentare, regulamentul local de urbanism și planșele desenate (Reglementări urbanistice-zonificare și Propunerea orientativă), aducându-se la cunoștința publicului interesat posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații, opinii, sugestii la sediul autorității publice competente pentru aprobarea P.U.Z.;

➤ afișarea în data de 24.07.2025 la sediul instituției, în spațiul special amenajat, a anunțului și a planșei de „Reglementări urbanistice - zonificare”, conform procesului – verbal de afișare nr. 36937/24.07.2025;

➤ notificarea prin adresa nr. 36863/23.07.2025 a vecinilor adiacenți lotului reglementat ale căror  
pi

➤ prezentarea a patru fotografii din unghiuri diferite, realizate prin încadrarea în fotografie a unor repere urbane locale prin care se face dovada amplasării panoului cu anunțul la parcela care a generat P.U.Z., anexate la dosarul de informare și consultare a publicului;

➤ anunțuri publicate în presa locală privind intenția investițională: Curierul Zilei 28.07.2025 și 05.08.2025.

Observațiile, propunerile, sugestiile și opiniile cu valoare de recomandare ale cetățenilor au putut fi exprimate în scris prin transmiterea acestora în format electronic prin e-mail la adresa [primaria@primariapitești.ro](mailto:primaria@primariapitești.ro), prin fax la nr. 0248 212166, poștă sau depuse la registratura Primăriei Municipiului Pitești, Compartimentul Relații Publice, în perioada 25.07.2025 – 15.08.2025.

De asemenea, li s-a oferit ocazia celor afectați sau interesați de această investiție de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectantul planului urbanistic și de a-și exprima rezerve, a formula observații sau a sesiza probleme pertinente legate de propunerile din P.U.Z. și R.L.U. aferent, înainte de elaborarea propunerii finale a documentației.

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

Informarea și consultarea publicului s-a efectuat respectând principiul transparenței în administrația publică și liberului acces la informații de interes public.

În termenul stabilit pentru derularea acestei etape s-au primit propuneri, observații, obiecții față de această intenție investițională prin adresele înaintate și înregistrate sub nr. 38579/01.08.2025, 40651/13.08.2025 și 40652/13.08.2025, referitoare la:

➤ cele două străzi de legătură prevăzute între str. Emil Racoviță și str. Valea Geamăna să fie cu acces public;

➤ înălțimea mare de 10 m prevăzută pentru funcțiunea mixtă, cu regimul de înălțime P+2E;

➤ respectarea distanței între clădiri;

➤ C.U.T. -ul să nu se majoreze la 0,84;

➤ să nu se realizeze acces din str. Valea Geamăna pentru lotul nr. 5 prevăzut cu funcțiune mixtă.

Petenții au primit răspuns la cele sesizate prin adresele înaintate nr. 39550/06.08.2025 și 43994/02.09.2025, cuprinzând și punctul de vedere al elaboratorului, înregistrat sub nr. 43914/02.09.2025.

➤ încheierea procedurii de informare și consultare a publicului - etapa II - de elaborare a propunerilor preliminare P.U.Z. și R.L.U. privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru lotizare și reglementare urbanistică în vederea construirii de locuințe cu regim mic de înălțime pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Emil Racoviță, nr. 24 și afișarea anunțului nr. 44013/02.09.2025 pe site-ul primăriei.

### **Etapa III de elaborare a propunerii finale P.U.Z. și R.L.U. aferent și supunerea spre avizare și aprobare autorităților competente**

Redactarea anunțului nr. 44252/03.09.2025 privind elaborarea propunerii finale P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru lotizare și reglementare urbanistică în vederea construirii de locuințe cu regim mic de înălțime pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Emil Racoviță, nr. 24 și publicarea acestuia pe site-ul primăriei municipiului Pitești.

Întrucât au fost parcurse toate etapele prevăzute pentru îndeplinirea procedurii de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. și R.L.U. aferent, considerăm oportună încheierea raportului de informare și consultare a publicului pentru lotizare și reglementare urbanistică în vederea construirii de locuințe cu regim mic de înălțime pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, str. Emil Racoviță, nr. 24.

Rezultatul informării și consultării s-a materializat în prezentul raport, care va fi afișat pe pagina de internet a primăriei municipiului Pitești [www.primariapitesti.ro](http://www.primariapitesti.ro) - secțiunea Urbanism / Consultare și informare publică / P.U.Z. / P.U.Z. pentru terenul din str. Emil Racoviță.

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 menționate 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**  
**Andrada Toader-Pasti-Dinu**

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

Red. 1/1/2011  
1 ex.

**Proiectant**  
Birou Individual Arhitectura  
Str. Sf. Vineri, Bl. VG1, Sc B, Ap.15, Pitesti ,judet Arges

## **FOAIE DE CAPĂT**

**Denumirea obiectivului de investitii:**

**Plan Urbanistic Zonal** pentru reglementare urbanistica in vederea “Lotizare si construirea de locuinte cu regim mic de inaltime”

**Amplasamentul obiectivului si adresa :**

Strada Emil Racovita nr.24  
Municipiul Pitesti, Judet Arges

**Faza de proiectare: P.U.Z.**

**Proiectant Urbanism**

Arh.

**Beneficiarul lucrarilor :**

Municipiul Pitesti, Arges

**Data:** septembrie 2024- septembrie 2025

**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

**Proiectant**  
Birou Individual Arhitectura  
Str. Sf. Vineri, Bl. VG1, Sc B, Ap.15, Pitesti judet Arges

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI**

**Denumirea lucrarii:**

– Plan Urbanistic Zonal –pentru reglementare urbanistica in vederea “Lotizare si construirea de locuinte cu regim mic de inaltime”

**Amplasament si adresa:**

Strada Emil Racovita nr.24  
Municipiul Pitesti, Judet Arges

**Beneficiar**

Municipiul Pitesti, Arges

**Proiectant urbanism:**

B.I.A.  
Pitesti, Arges

### **1. PREZENTARE INVESTITIE/OPERATIUNI PROPUSE**

Prezentul PUZ se elaboreaza pentru a reglementa si stabili regulile de construire pentru suprafata de 9071,00mp. teren intravilan, categoria de folosinta agricol, c.f. cu nr. cadastral 83465 situat in intravilanul municipiului Pitesti, la limita teritorial administrativa cu comuna Bradu, intre strada Emil Racovita si strada Valea Geamana.

In acest scop s-a emis de catre Primaria Pitesti Certificatul de Urbanism nr.901 din 03-10-2024 prin care se solicita intocmirea unui PUZ pentru zona respectiva. Pe acest teren beneficiarul, persoana fizica, domnul \_\_\_\_\_ a solicitat lotizarea in vederea construirii de locuinte cu regim mic de inaltime si dotari aferente.

Terenul in suprafata totala de 9242,12mp din acte si 9071,00mp. din masuratori cadastrale, teren agricol, c.f. cu nr. cadastral 83465 apartine domnului \_\_\_\_\_ 5000,00mp conform Contract de Vanzare Cumparare autentificat sub nr.4958 din data de 13-11-1996 si 5000,00mp conform Titlu de proprietate cu nr.16680 din 1993.

Prin documentatie se va stabili destinatia corespunzatoare a terenului proprietate privata, care se va face conform Lg. 350/2001 reactualizata prin care se mentioneaza ca “Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT),

procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

## **1.2. DESCRIERE AMPLASAMENT ,INCADRARE IN P.U.G.**

Terenul se afla amplasat in intravilanul Municipiului Pitesti in sud vestul acestuia la limita teritorial administrativa cu Comuna Bradu, intre strada Emil Racovita si strada Valea Geamana. Zona a fost intens construita in ultimii ani avand pe ambele parti ale strazilor constructii preponderent pentru locuinte. De-a lungul strazilor este dezvoltata echiparea edilitara -alimentare cu apa, canalizare, retea alimentare cu gaz natural, retea energie electrica.

Terenul conform PUG aprobat prin HCL 113/1999 si prelungit prin HCL 90/2010 este amplasat in UTR6 -subzona cu locuinte propuse cu regim mic de inaltime Cu propuneri de institutii publice si servicii.

**Regim inaltime** minim P+1E, max. P- 2E **POT** maxim 35% si **CUT** maxim 0,70.

Vecinatatile amplasamentului sunt;

- N –strada Emil Racovita
- V –proprietar
- E –proprietar
- S –strada Valea Geamana

Folosinta actuala-teren agricol.

Accesele carosabile si pietonale la teren din ambele strazi ce fac legatura prin str. C-tin Stere si pasaj Maria Cebotari cu strada Basarabiei si b-dul Petrochimistilor.

## **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

**Avizele solicitate prin certificatul de urbanism, obtinute si care au stat la baza**

**Planului urbanistic zonal**

- Avizul de oportunitate
- Aviz Apa Canal,
- Aviz Distrigaz,
- Aviz energie termica
- Aviz CEZ Distributie
- Aviz mediu
- Aviz PSI
- Aviz Politia rutiera-birou Circulatie

- Aviz Comisia de sistematizare a circulatiei rutiere Pitesti
- Aviz ADP -amenajare acces

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Amplasat intr-o zona cu parcelare noua de tip urban,terenul are acces atat din strada Emil Racovita cat si din strada Valea Geamana ce fac legatura prin strada Maria Cibotari cu b-dul Petrochimistilor -cartierul Prundu.

Zona din care face parte terenul supus studiului este o zona care a cunoscut o dezvoltare rapida in ultimii ani -realizandu-se preponderent constructii pentru locuinte individuale,sau spatii pentru servicii,comert de mici dimensiuni.

Paleta de functiuni existente in vecinatatea zonei studiate porneste de la locuinte individuale,la locuinte colective cu regim mare de inaltime,institutii servicii si cai de comunicatie rutiera.

Fondul construit din zona studiata este fie liber de constructii, fie reprezentat de constructii noi cu regim de inaltime de la parter la P+1E+M.

### **2.2.INCADRARE IN LOCALITATE**

Prin Planul Urbanistic General al municipiului Pitesti (aprobat prin HCL nr.52/1999) ,terenul este amplasat in UTR6 fiind propusa zona locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare -subzona institutii servicii.

Accesele carosabile si pietonale la teren din strada Emil Racovita si strada Valea Geamana ambele sistematizate vertical, amplasate pe latura sud si nord ale proprietatii.

### **2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Amplasamentul studiat din punct de vedere geomorfologic apartine zonei de terasa de pe partea dreapta a raului Argeş. Litografia terenului este relativ uniforma. Terenul este construibil fara amenajari,fara fenomene de genul alunecari de teren, eroziuni,surpari de mal.... Categoria geotehnica 2 cu "risc geotehnic moderat".

Apa subterana nu a fost interceptata pana la adancimea investigata.

Terenul de fundare va fi argila cafenie,plastic vartoasa,argila nisipoasa,cafenie,plastic vartoasa.Adancimea minima de fundare-2.00m.,presiunea conventionala 250/300kPa.Se vor lua masuri privind organizarea executiei lucrarilor de fundatii pe pamant cu umflaturi si contractii mari conform normativ NP126/2010.

### **2.4. CIRCULATIA**

Terenul se afla amplasat intre doua strazi:

- strada Emil Racovita ce are gabarit de 9,40m. respectiv carosabil de 6,00m cu trotuar pe ambele parti ale strazii si spatiu verde neamenajat
- strada Valea Geamana ce are gabarit de 8,86m. respectiv carosabil de 5,26m cu spatiu neamenajat pe o latura si rigola deschisa pe cealalta latura a strazii.

## **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 proprietate privata cu o suprafata de 9071,00 mp.- teren agricol intravilan.

Terenurile pe care se vor realiza investitiile propuse au vecinatati complementare ca functiune, accesibilitatea la cai de acces ce permit fluidizarea traficului, zona fiind dotata cu utilitati tehnico edilitare.

## **2.6. ECHIPARE EDILITARA**

### **Alimentare cu apa, canalizare**

Pe ambele strazi exista retea alimentare cu apa si retea canalizare menajera. Scurgerea apelor pluviale se face in prezent prin rigola deschisa amplasata pe strada Valea Geamana si in canalizare pluviala amplasata pe strada Emil Racovita.

### **Alimentarea cu energie electrica**

Pe strada Emil Racovita exista retea alimentare cu energie electrica de joasa tensiune 0,4kv. Terenul este traversat pe latura sud vestica de o retea de medie tensiune Lea 20kv.

### **Alimentare cu gaze naturale**

Pe ambele strazi exista retea de alimentare cu gaze naturale.

### **Telecomunicatii**

De asemenea pe ambele strazi exista retea de telefonie si instalatiile speciale (cablu, internet, etc) in retea de fibra optica.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Zona studiata nu prezinta probleme de alunecari de teren , eroziune a solului, sau de 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.

## **3. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICA**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Fiind vorba de o zona ce incepe a se schimba si dezvolta, investitia dorita in aceasta zona este sustenabila si nu in ultimul rand este o oportunitate pentru comuna. Studiile de fundamentare care au stat la baza planului urbanistic zonal, sunt favorabile realizarii investitiei propuse si sunt prezentate in continuare.

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

**Studiul geotehnic** nu a scos în evidență probleme de inundabilitate sau instabilitate ale terenului studiat-teren cu risc geotehnic redus și stabilitate bună. Astfel nu există restricții pentru elaborarea documentației de urbanism.

### **3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL**

Terenul studiat se situează în intravilanul teritoriului administrativ al municipiului Pitești în sud-vestul acestuia, la limita teritorial administrativă cu comuna Bradu. Pe teren prin PUG în vigoare aflat în UTR6 este propusă zona locuințe cu regim mic de înălțime cu propuneri instituții și servicii.

**Regim înălțime** minim P+1E, max. P+2E    **POT** maxim 35% și **CUT** maxim 0,70.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Nu este cazul.

Prin investiția propusă a se realiza nu se afectează mediul înconjurător ci se mobilizează cu locuințe, cai de comunicație rutieră, asigurându-se fluidizarea traficului.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Strazile pe care se desfășoară în prezent circulația sunt:

- strada Emil Racoviță ce are gabarit de 9,40m. respectiv carosabil de 6,00m cu trotuar pe ambele părți ale strazii și spațiu verde neamenajat
- strada Valea Geamăna ce are gabarit de 8,86m. respectiv carosabil de 5,26m cu spațiu neamenajat pe o latură și rigolă deschisă pe cealaltă latură a strazii.

Accesul pe teren se va realiza din ambele strazi propunându-se menținerea tramei stradale existente și extinderea ei conform plan anexat. (plan U4, U4c)

Menționez că în zona nu există în prezent transport public și nici stații de transport în comun. Fiecare segment de drum și intersecție are propuneri conform normativelor în vigoare, având ca scop creșterea gradului de siguranță a participanților la trafic. Se vor monta indicatoare rutiere. Strazile vor avea iluminat public, iar la trecerea de pietoni iluminarea pe timpul nopții va fi mai puternică, se pot monta limitatoare de viteză sau marca zonele din apropierea trecerilor de pietoni cu covor antiderapant colorat roșu.

Pentru fluidizarea traficului în zona studiată se propun următoarele:

- crearea a 2 strazi, în **regim de sens unic** ce vor uni strada Emil Racoviță de strada Valea Geamăna, ele vor avea gabarit de 8,00m. - 1 bandă de 6,00m. lățime și trotuar de 1,00m. pe ambele laturi. Racordul între strazile propuse în incintă și strazile existente se va executa conform normelor specifice cu compoziția și rezistența impusă de normativele în vigoare.

Se va realiza trotuar în jurul clădirilor, spațiile libere situate între caile de acces și clădiri urmând a fi amenajate ca spațiu verde.

Accesele carosabile propuse vor deservei fiecare lot (în cadrul caruia se vor amenaja 2 locuri de parcare).

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin prezenta documentatie se propune -mentinearea functiunii existente -respectiv subzona **Lm** locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare- maxim POT=35% si CUT=0,84,cu derogare de la indicatorul CUT de la 0,70 la 0,84.

-se propune divizarea terenului in 22 loturi:

1.-subzona locuinte **Lm**-19 loturi cu suprafete intre 327,55mp. si 541,85mp.

2.- subzona mixta **MIS** intre locuinte si institutii servicii pentru lotul nr.5- in suprafata de 560,70mp.

3.-subzona cai comunicatie **Ccr**-2 loturi insumand 1480,00mp.

lot nr.21 si nr.22 pentru acces carosabil si pietonal cu sens unic de 8,00m. latime, respectiv 6,00m. carosabil+1,00m. trotuar pe ambele laturi.

Alinierea catre strada Emil Racovita nu pastreaza un front continu sau coerent propunandu-se retragerea cladirilor la 5,00m. fata de aliniament respectiv 10,05m. din axul strazii.

#### INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUSE/lot:

##### Subzona Lm

POT = 35%

C.U.T. = 0,84 ADC/mp

Regim de inaltime maxim admis:P+1E+M ( H= 8,00 m la cornisa)

Prin cornisa se intelege si baza atic sau streasina.

Spatii vezi minim 20% pe lot

-vegetatie tip gazon pana la ocuparea procentului sus amintit

Datorita imposibilitatii folosirii terenului situat sub zona de protectie a Lea 20kv se propune alinierea constructiilor din aceasta zona la minim 6,67m.

##### Subzona MIs

POT = 35%

C.U.T. = 0,84 ADC/mp

Regim de inaltime maxim admis:P+2E ( H= 10,00 m la cornisa,baza atic sau streasina)

Spatii verzi minim 20% pe lot

Retragerile propuse fata de limitele parcelei vor fi :

**Pentru lot nr.1,2,3,4,6,7,8,9,12,13,14,15,16,17,18,19**

-fata de limita posterioara (fundal parcela)

- 5,00m. fata de limita proprietate

-fata de lateralele parcelei:

- ½ din H. maxim,dar nu mai putin de 3,00m.

-fata de strada interna- 5,00m.

**Pentru lot nr.10,11**

- fata de limita posterioara (fundal parcela)
  - 5,00m. fata de limita proprietate
- fata de lateralele parcelei:
  - ½ din H. maxim,dar nu mai putin de 3,00m.
- fata de strada interna- 5,00m.
- fata de strada Valea Geamana:
  - 7,40m. fata de limita catre strada

#### **Pentru lot nr. 20**

- fata de strada Valea Geamana
  - 6,95m. fata de limita proprietate
- fata de limita posterioara (fundal parcela)
  - 5,00m. fata de limita proprietate
- fata de lateralele parcelei:
  - ½ din H. maxim,dar nu mai putin de 3,00m.
- fata de strada interna- 5,00m.

#### **Pentru lot nr.5.**

- fata de limita posterioara (fundal parcela)
  - 5,00m. fata de limita catre proprietar Chirita Mirica
- fata de lateralele parcelei:
  - ½ din H. maxim,dar nu mai putin de 5,00m.
- fata de strada interna-latara est-5,00m.
- fata de strada Valea Geamana:
  - 7,50m. fata de limita catre strada

### **Bilant teritorial**

| Nr crt | Zonificare Functionala                            | Suprafata (mp) | Procent %     |
|--------|---------------------------------------------------|----------------|---------------|
| 1.     | Zona locuire                                      |                |               |
|        | Cladiri                                           | 2008,65        |               |
|        | Circulatii incinta-spatii parcare 2 loc / lot     | 3615,59        |               |
|        | Spatii verzi/lot                                  | 1406,06        |               |
|        | <b>Total</b>                                      | <b>7030,30</b> | <b>77,51</b>  |
| 2.     | Zona Mixta- între locuinte si Institutii servicii | 560,70         | 6,18          |
|        | <b>Total</b>                                      | <b>7591,00</b> | <b>83,69</b>  |
| 3.     | Cai de comunicatie                                |                |               |
|        | Carosabil                                         | 1111,30        |               |
|        | pietonal,trotuare                                 | 368,70         |               |
|        | <b>Total</b>                                      | <b>1480,00</b> | <b>19,44</b>  |
| 4.     | <b>TOTAL</b>                                      | <b>9071,00</b> | <b>100,00</b> |

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

#### **Alimentare cu apa**

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordare la retea municipala.

**Apele menajere** ce provin de la grupurile sanitare vor fi evacuate prin conducte in retea municipala. Apele pluviale – de pe acoperisuri si terase si apele din spatiile verzi vor fi deversate si preluate de canalizarea pluviala din strada E. Racovita.

#### **Alimentarea cu energie electrica**

Pentru asigurarea necesarului de putere instalata se va executa un racord subteran al constructiilor conform solutie furnizor energie. Proiectarea si executia racordului electric catre obiectiv va fi executata de catre firme autorizate de CEZ Distributie S.A.

#### **Alimentare cu gaze naturale**

Reteaua de alimentare cu gaze naturale necesara functionarii centralelor termice pentru preparare apa calda si caldura se afla pe ambele strazi. Se va face racordul catre aceasta de firme de specialitate, la solicitarea beneficiarului de spatiu.

#### **Alimentarea cu caldura**

Incalzirea spatiilor se va face prin intermediul unor radiatoare cu agent termic. Alimentarea cu energie termica a obiectivelor se va realiza din surse proprii.

#### **Telecomunicatii**

In functie de necesitatea beneficiarului se va asigura racordul la retea de telefonie fixa si instalatiile speciale (cablu, internet, etc) in retea de fibra optica.

#### **Gospodaria comunală**

Deseurile menajere rezultate vor fi amplasate pe platformele betonate propuse special amenajate in cadrul fiecarui lot. Ele vor fi containerizate si redistribuite in vederea reciclării de catre diversi furnizori de servicii pe baza de contracte. Este interzisa depozitarea in spatii neamenajate corespunzător. Conform HG1076/2004, investitorul va lua masurile necesare pentru neafectarea factorilor de mediu pe durata executiei lucrarilor, colectarea si controlarea apelor meteorice de pe platforme si a apelor uzate de la grupurile sanitare.

### **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. Datorită măsurilor constructive prevăzute, precum și faptului că vor exista spații speciale pentru depozitarea temporară a fiecărui tip de deșeu se apreciază că posibilitatea de poluare a apei, aerului și solului este nulă. Deșeurile menajere rezultate vor fi amplasate pe o platformă betonată special amenajată. Ele vor fi containerizate și redistribuite în vederea reciclării de către diverși furnizori de servicii pe baza de contracte. Este interzisă depozitarea în spații neamenajate corespunzător.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Obiectivele de utilitate publică vor fi dotările aferente rețelelor utilitare – respectiv extinderea rețelelor tehnico-edilitare din interiorul zonei studiate, realizarea acceselor carosabile ce leagă cele două unități teritoriale Pitesti și Bradu între strada Emil Racovița și strada Valea Geamăna.

Costurile pentru dezvoltarea infrastructurii -rețele utilitare, accese carosabile și pietonale vor fi suportate integral de investitorul privat. Autoritatea publică locală nu va avea de suportat nici un cost.

### **4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE**

Terenul studiat se află amplasat în intravilanul municipiului Pitesti la limita teritorial-administrativă cu comuna Bradu -între strada Emil Racovița și strada Valea Geamăna. Categoria de folosință -teren agricol.

Se propune reglementarea suprafeței de 9071,00 mp menținerea zonificării din PUG în vigoare -subzona locuințe și schimbare destinație în subzona mixtă între locuințe și instituții servicii și cai comunicație rutieră, pentru trei loturi.

În zona studiată se vor urmări aspectele legate de:

- menținerea funcțiunii propuse prin PUG subzona locuințe **Lm** cu regim mic de înălțime cu derogare de la indicatorul CUT de la 0,70 la 0,84

- înstituirea subzonei **MIS** zona mixtă între locuințe și instituții servicii pentru lotul nr.5.

- organizarea circulației în zona studiată -realizarea a două străzi **Ccr** cu sens unic ce vor uni cele două UAT-uri Pitesti și Bradu.

- echiparea cu utilități a zonei

Aceste categorii de intervenție susțin modernizarea programului de dezvoltare urbanistică și socială a zonelor mari de teren neconstruite situate între strada Emil Racovița și strada Valea Geamăna.

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 A TERENURILOR**

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

### **III. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

- Zone si subzone functionale

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE**

**Lm** – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE

**MIS** - SUBZONA MIXTA INTRE LOCUINTE SI INSTITUTII SERVICII

**Ccr** – CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

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

#### **1.DISPOZITII GENERALE**

##### **1.1. 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.Norme cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor.
- Prezentul regulament local de urbanism explicita 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 Municipiului Pitesti.

##### **1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului local de urbanism**

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 indicaativ GM-010-2000, impreuna cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificarile si completarile ulterioare, Sectiunea II- Documentatii de Urbanism.

Printre principalele acte normative specifice sau complementare dezvoltarii urbanistice mentionam:

- 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
- Legea nr. 265/2006 privind protectia mediului ;
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Ordin nr. 2701/2010 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. 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. 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- in sud vestul municipiului Pitesti la limita teritorial administrativa cu Comuna Bradu, intre strada Emil Racovita ,strada Valea Geamana si proprietati private.

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

- N –strada Emil Racovita
- V –proprietar
- E –proprietar
- S –strada Valea Geamana

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 9071,00mp.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.**

Patrimonial cultural este format din totalitatea bunurilor care reprezintă o mărturie și o expresie a valorilor, credințelor, cunoștințelor și tradițiilor naționale, indiferent de regimul de proprietate al acestora”.

Autorizarea executrii constructiilor si a amenajrilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. depreciaza valoarea peisajului, valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii. este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Prevederea de bază este că toate imobilele vor avea un aspect general urban cu caracter contemporan, prin alegerea limbajului arhitectural si a materialelor de finisaj.

Lotizarea se va face urmarind o trama stradala rectangulara cu strapungerea pe verticala a terenului in vederea realizarii a doua strazi..Zona nu este expusa la riscuri naturale sau antropice (alunecari de teren ,nisipuri miscatoare, eroziuni,surgeri de torenti,terenuri mlastinoase,inundabilitate),astfel ca nu va fi afectat mediul inconjurator.

Datorita inexistentei retelei de colectare ape pluviale pe strada Valea Geamana se va realiza evacuarea apelor pluviale prin rcalizarea unei retele de preluare bine dimensionate cu deversare in strada Emil Racovita.

Funcțiunea propusă spre dezvoltare în zona studiată este o continuare naturală a funcțiunilor existente in zona- locuinte cu regim mic de inaltime.

A fost asigurata insorirea incaperilor de locuit conform Ordin M.S. nr.119/2014 art.3 (la cladirile de locuit trebuie asigurat minim o ora si 30 minute pe zi insorirea incaperilor la solstitiul de iarna).

## **2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

Obiectivul prezentei documentații PUZ este parcelarea suprafeței de 9071,00mp. în vederea construirii unor imobile de locuit și reglementarea, în vederea constituirii unei zone de locuințe individuale cu regim mic de înălțime P+1E+M, un lot mixt **M IS**-subzona institutii servicii, două loturi cai comunicație și racordarea la utilități **Ccr**-subzona cai comunicație rutiera. și racordarea la utilitățile necesare funcționării.

Clădirile se încadrează în zona, prin amplasarea lor nu contravin interesului public și mobilează și răspund necesităților beneficiarului.

Pentru construcțiile amplasate în această zonă volumetria va fi de natură a determina un ansamblu coerent și unitar. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Clădirile se încadrează în zona, prin amplasarea lor nu contravin interesului public ele mobilând zona studiată și răspund necesităților beneficiarului. Viitoarele construcții vor fi proiectate conform normativelor, legilor și standardelor în vigoare.

Siguranța construcțiilor reiese din modul de proiectare conform legilor și normativelor în vigoare-se vor lua măsuri de preluare a apelor pluviale, fiind interzisă evacuarea acestora pe un teren învecinat. Detalii asupra materialelor și modului de alcatuire se va 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. Se va avea în vedere:

- amenajarea conform normelor sanitare și de mediu a platformelor betonate pentru containere în vederea depozitării deșeurilor menajere și inerte;
- crearea unui program cadru prin care să fie implicată inclusiv populația localității în luarea și respectarea deciziilor privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
- promovarea utilizării de soluții tehnice cu efect benefic asupra climatului local, cum ar fi realizarea unui procent minim de 20% de spații verzi pe lot.

Odată cu începerea construcțiilor beneficiarul este obligat să:

- asigure siguranța grădii incintei și a a utilitatilor pentru canalizare, servicii sociale, amplasare deseuri din construcție
- să întretină și să curețe drumurile și aleile interioare, să îndepărteze deșeurile din construcție în locurile special amenajate
- să protejeze caracteristicile terenului

## **2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Terenul studiat se află în intravilanul teritoriului administrativ al municipiului Pitești zona sud vestica. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele date de documentație, în conformitate cu legislația în vigoare, ținându-se cont și de toate restricțiile date de avizatori.

Distanța între clădiri trebuie să permită:

- întreținerea acestora
- accesul echipelor de intervenție

- asigurarea conditiilor de insorire
- salubritatea

#### **2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Terenul ce a generat PUZ se afla amplasat la drumul public respectiv strada Emil Racovita si strada Valea Geamana.

Accesul in proprietate se va face prin crearea a doua strazi cu sens unic ce vor uni strada E.Racovita de strada Valea Geamana.

-lotul nr.21 si 22 isi vor schimba functiunea din Lm in Ccr -cai comunicatie rutiera si vor servi accesului la loturi.

Accesele pietonale si carosabile sunt gandite astfel incat circulatia din zona sa nu fie perturbata dar, in acelasi timp, sa fie asigurat accesul carosabil pentru fiecare lot si pentru constructiile propuse, iar accesul pietonal sa fie cat mai fluent si liber, toate acestea in conformitate cu functiunea propusa.

#### **2.5. Reguli cu privire la echipare edilitara**

Echiparea edilitara pentru loturile studiate constringerile legate de disfunctionalitatile echiparii tehnico-edilitare sau lipsa acestora precum si asigurarea echiparii edilitare se prezinta in plansa de echipare edilitara a PUZ - U4.

Constructiile propuse au nevoie de toate utilitatile pentru a functiona la standarde maxime si de aceea se va tine cont de acest lucru, iar echiparea edilitara va fi rezolvata, fie prin racord la reseaua publica, fie din surse proprii.Se vor pastra distantele de protectie impuse de avizatori fata de retelele utilitare existente in zona.

Pe strazile adiacente zonei studiate exista retea de iluminat public de 0.4kv., retea transport energie electrica 20kv.,retea alimentare cu apa,retea de canalizare,retea telefonie si de gaze naturale.

Pentru realizarea investitiei vor fi prevazute prelungirea retelelor urmata de bransamente noi la utilitati (electric,apa, canalizare,gaze naturale).

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

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 lotizabila pentru activitati aferente locuirii si zonei institutii servicii 9071,00mp. Pe latura nord si sud se va face accesul carosabil din strada Emil Racovita si strada Valea Geamana asigurand distantele de siguranta pentru autospeciale de stingere a incendiilor sau autoutilitate prestari servicii.

Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

- Nu vor fi construibile
- in subzona Lm loturile
- cu suprafata sub 300,00mp.
- cu latimea mai mica de 12.00m.

## **2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri**

Se propune realizarea de spatii verzi de tip gazon vegetatie de talie mica si medie.

Autorizatia de construire va contine obligatia crearii de spatii verzi si plantate, pe fiecare lot. Spatiile verzi au rol de imbunatarea calitatii aerului in zona, atenuarea zgomotului generat de activitatea din zona si de protectie fata de obiectivele care impun protectie sau zonă de siguranță. Se vor folosi pe cat posibil, dale inierbate pentru spatiile de parcare. Procentul minim obligatoriu de spatiu verde propus este de 20% pe lot.

## **3. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

### **3.1. Generalitati, caracterul zonei**

Pe teren prin PUG in vigoare aflat in UTR6 este propusa zona locuinte cu regim mic de inaltime cu propuneri institutii si servicii.

**Se reglementeaza si se propune :**

- mentinere destinatie pentru 19 loturi -subzona Lm locuinte.
- schimbare destinatie din subzona Lm in subzona MIS- mixta institutii servicii, pentru lot nr.5 pentru suprafata de 560,70mp
- schimbare destinatie din subzona Lm in subzona Ccr cai comunicatie rutiera, pentru lot nr.21 si 22 in suprafata de 1480,00mp.

a) Tipul de zona functionala

Lm -subzona locuinte propusa pentru loturile nr.1 pana la 20 cu exceptie lot nr.5  
Regim de inaltime maxim admis P+1E+M ( H= 8,00 m la cornisa)

### **3.2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonelor**

Se va aplica pentru subzona Lm

#### **a) utilizari premise**

Este permisa amplasarea de locuinte individuale, cu regim mic de inaltime

- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale, birouri la nivelul parterului in procent de max.70% din suprafata parterului.
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- spații libere pietonale si carosabile;
- rețele tehnico edilitare
- anexe gospodaresti;

#### **b) utilizari premise cu conditii**

In cazul in care este necesara schimbarea destinatiei, sau admiterea functiunilor complementare locuirii, altele decat cele mentionate se va elabora P.U.Z.

- se admit functiuni complementare: servicii profesionale (birouri notariale, de proiectare, etc.)care indeplinesc urmatoarele conditii:
  - asigurarea numarului de locuri de parcare specifice, cf. HCL 428/2007
  - asigurarea procentului de spatii verzi
  - spatiul aferent se va asigura doar la parter
  - suprafata desfasurata peste 100 mp. se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD.
  - drumurile propuse pe trasee noi au caracter definitiv, în momentul emiterii certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire se va tine cont de posibilitatea realizarii acestor drumuri în urmatoorii ani.

#### **c) utilizari interzise**

- se interzice modificarea parelarului-orice alipire,schimbare sau dezmembrare de zona functionala se va realiza printr-o documentatie PUZ
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22;
  - depozitare en-gros;
  - depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
  - activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
  - statii de betoane;
  - autobaze;
  - statii de întretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
  - spalatorii chimice;
  - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente, care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
  - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
  - depozitari de materiale re folosibile;
  - platforme de precolectare a deseurilor urbane;

### **3.3.Conditii de amplasare pe parcela.Amplasarea cladirilor pe aceasi parcela Distantele fata de limitele parcelei**

Terenul studiat insumeaza suprafata totala de 9071,00 mp. Terenul a fost lotizat in 22 parcele cu diferite dimensiuni,asigurand astfel posibilitatea mobilarii lui intr-o maniera facila.

Edificabilul propus va pastra urmatoarele distante fata de proprietatile invecinate:

**Pentru lot nr.1,2,3,4,6,7,8,9,12,13,14,15,16,17,18,19**

-fata de limita posterioara (fundal parcela)

- 5,00m. fata de limita proprietate

-fata de lateralele parcelei:

- ½ din H. maxim,dar nu mai putin de 3,00m.

-fata de strada interna- 5,00m.

**Pentru lot nr.10,11**

- fata de limita posterioara (fundal parcela)
  - 5,00m. fata de limita proprietate
- fata de lateralele parcelei:
  - $\frac{1}{2}$  din H. maxim,dar nu mai putin de 3,00m.
- fata de strada interna- 5,00m.
- fata de strada Valea Geamana:
  - 7,40m. fata de limita catre strada

#### **Pentru lot nr. 20**

- fata de strada Valea Geamana
  - 6,95m. fata de limita proprietate
- fata de limita posterioara (fundal parcela)
  - 5,00m. fata de limita proprietate
- fata de lateralele parcelei:
  - $\frac{1}{2}$  din H. maxim,dar nu mai putin de 3,00m.
- fata de strada interna- 5,00m.

Data fiind dimensiunea parcelelor si functiunea propusa cladirile ce se vor edifica vor pastra intre ele distanta care sa asigure accesul mijloacelor de interventie pentru stins incendii si realizarea insoririi spatiilor de locuit conform normativelor in vigoare.

#### **Amplasarea fata de aliniament**

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Alinierea constructiilor noi se va face la:

- 5,00m. fata de limita catre strada interna sau retras.Retragerea constructiilor fata de alinierea stradala se poate face cu conditia pastrarii distantei de 5,00m.,fata de fundalul parcelei, numai daca se respecta coerenta si caracterul frontului stradal.

-intre 7.40 si 6.95m. fata de strada Valea Geamana

#### **3.4.Circulatii, Accese si stationarea autovehiculelor**

Accesele carosabile si pietonale in zona studiată – parcaje, salubritate, pompieri – se vor face din strada Emil Racovita.

Pentru fluidizarea traficului in zona studiata se propun urmatoarele:

-crearea a 2 strazi cu sens unic si cu latimea de 8,00m.

Accesele carosabile propuse vor deservi fiecare lot si se vor asigura locuri de parcare cf. HCL nr. 428/2007 aprobata in municipiul Pitesti.

Stationarea autovehiculelor, atat cele ale vizitatorilor cat si cele pentru aprovizionare,se va face numai in interiorul proprietatii, pe locurile special amenajate, conform legislatiei in vigoare.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor din HCL nr.428/2007.Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei-necesar pentru functiunea propusa

- cate 2 locuri parcare pentru fiecare lot de locuinta individuala.

#### **3.5 Inaltimea maxima a cladirilor**

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 admisibilă în cadrul fațadei la cornisa (baza atic, sau streasina) nu va depăși 8,00m.

### 3.6 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.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Pentru loturile situate în această zonă volumetria va fi de natură a determina un ansamblu coerent și unitar.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 20% și 35%. Nu se admit lucări rotunde, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidărie din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice vopsite.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. (gri, bej, alb)  
Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din mai multe puncte.
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă de pe formele de relief înconjurătoare
- orice construcție nouă, trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast
- sunt interzise imitațiile de materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc )
- pe fațada se pot amplasa reclame cu caracter permanent ale funcțiunilor din imobilul respectiv.

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 șarpantă;
- nu se recomandă învelitori de tablă zincată, lucioasă;
- nu se recomandă accesorii de acoperiș, burlane, jgheaburi din tablă zincată, lucioasă;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

- se interzice folosirea culorilor stridente la fatade.
- fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 3,00 m de la cota trotuarului.

### **3.7 Conditii de echipare edilitara**

Viitoarele constructii vor fi racordate la utilitatile edilitare necesare funcționării în condiții optime a funcțiunii propuse, asigurate din surse proprii, acolo unde se impune si nu există rețele edilitare în zonă. Se vor asigura solutii de echipare colectiva. Orice investitie privind asigurarea racordarii la rețelele de utilitati se va face pe cheltuiala investitorului, conform prevederilor legale in vigoare.

Utilitatile vor fi asigurate astfel ;

- alimentarea cu apa se va realiza prin bransament stradal
- apele menajere ce provin de la grupurile sanitare vor fi evacuate in exterior si drenate spre rețeaua de canalizare existenta pe strada Emil Racovita. Apele pluviale de pe acoperisuri si platforme, vor fi preluate si dirijate spre rețea stradală interna. Apele din spatiile verzi vor fi dirijate si preluate de catre canal stradal.
- alimentarea cu energie termica a fiecarui obiectiv se va realiza individual prin bransare la rețeaua de gaze naturale stradală.

### **3.8. Spatii libere si spatii plantate,împrejmuiri**

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon si vor reprezenta minim 20% pe lot.

Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, gazon.

Împrejmuirile nu vor depasi înaltimea de 1,80m. si vor fi de tip opac pe fundalul parcelei si transparent catre strada. Pe laterale se pot executa atat împrejmuiri opace sau transparente.

-in cazul realizarii de parapet-acesta va fi de tip plin max.0,60m iar partea superioară transparentă sau opaca in functie de pozitionare catre strada sau fundal.

- se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți. Gardul viu folosit ca împrejmuire între două proprietăți va fi poziționat la 0,50m de linia despărțitoare a celor două proprietăți

### **3.9 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**

#### **Indicatori urbanistici maximi propusi :**

P.O.T. = 35,00% maxim -exprima limita maxima de suprafata permisa a fi ocupata de constructii.

C.U.T = 0,84 maxim -coeficientul de ocupare al terenului reprezinta raportul dintre aria desfasurata si suprafata terenului considerat.

Regim de înaltime maxim admis P +1E+M ,înaltimea maxima a constructiilor 8,00m.(la cornisa).

**Pentru zona MIS-** subzona mixta intre locuinte si institutii servicii lot nr.5

**a) utilizari premise**

Este permisa amplasarea de institutii si servicii:

- spatii pentru servicii( prestari servicii tip :coafor,cafenea,farmacie,cabinet medical),spatii comerciale,spatii birouri,reprezentante firme.
- spatii pentru locuinte compatibile cu functiunea dominanta a zonei;
- spatii comerciale cu amanuntul (minimarket)
- spații libere pietonale si carosabile;
- retele tehnico edilitare

**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;

**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
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

**3.3.Conditii de amplasare pe parcela.Amplasarea cladirilor pe aceasi parcela**  
**Distantele fata de limitele parcelei**

Edificabilul propus va pastra urmatoarele distante fata de proprietatile invecinate:

**Pentru lot nr.5.**

- fata de limita posterioara (fundal parcela)
  - 5,00m. fata de limita catre proprietar
- fata de lateralele parcelei:
  - $\frac{1}{2}$  din H. maxim,dar nu mai putin de 5,00m.
- fata de strada interna-latara est-5,00m.
- fata de strada Valea Geamana:
  - 7,50m. fata de limita catre strada

**Amplasarea fata de aliniament**

- Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.  
Alinierea constructiilor noi se va face la:
  - 5,00m fata de strada interna si 7,50m. fata de strada Valea Geamana(retea Lea 20kv).Retragerea constructiilor fata de alinierea stradala se poate face cu conditia pastrarii distantei de 5,00m.,fata de fundalul parcelei, numai daca se respecta coerenta si caracterul frontului stradal.

### **3.4.Circulații, Accese și staționarea autovehiculelor**

Accesele carosabile și pietonale în zona studiată – parcaje, salubritate, pompieri – va realiza din strada Emil Racovița propunându-se două străzi cu sens unic de 8,00m. lățime ce se vor uni cu strada Valea Geamăna.

Acestea vor avea 1 bandă de 6,00m. lățime și trotuar de 1.00m. lățime pe ambele latururi și vor deservi fiecare lot. Se va realiza spațiu parcare conform HCL 428/2007 aprobată în municipiul Pitești în cadrul fiecărui lot.

Parcajele necesare funcționării obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul parcelei, fără a ocupa partea carosabilă, și vor fi dimensionate și organizate, conform H.G.525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și Normativului P132 – 93. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Staționarea autovehiculelor, atât cele ale rezidenților cât și ale vizitatorilor, se va face numai în interiorul proprietății, pe locurile special amenajate, conform legislației în vigoare.

### **3.5 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 va fi P+2E. (H= 10,00 m la cornișă)

### **3.6 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.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 20% și 35%. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul architectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidărie din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice vopsite.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. (gri, bej, ocru, alb) Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

- orice construcție nouă, trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast

### **3.7 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 apa** se va realiza din retea municipala.

**Apele menajere** ce provin de la grupurile sanitare vor fi evacuate prin conducte in canalizarea municipala. Apele pluviale – de pe acoperisuri si terase si apele din spatiile verzi vor fi deversate si preluate in retea municipala pe strada Emil Racovita.

-**alimentarea cu energie electrica** se face din post trafo existent

-**alimentarea cu energie termica** a obiectivului se realizeaza individual prin centrala ce foloseste combustibil gazos sau electric, sau energie alternativa pentru functionare.

### **3.8. Spatii libere si spatii plantate, imprejmuiri**

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

Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, partere florale, gazon.

Imprejmuirile nu vor depasi inaltimea de 1,80m. si vor fi de tip opac pe fundalul parcelei si transparent catre strada. Pe laterale se pot executa atat imprejmuiri opace cat si transparente.

-gardurile pot fi alcatuite din parapet plin de max.0,60m iar partea superioară transparentă sau opaca in functie de pozitionare catre strada sau fundal.

- se recomandă imprejmuiri vegetale sau imprejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți. Gardul viu folosit ca imprejmuire între două proprietăți va fi poziționat la 0,50m de linia despărțitoare a celor două proprietăți.

### **3.9 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**

#### **Indicatori urbanistici maximi propusi :**

P.O.T. = 35,00% 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 = 0,84 maxim -coeficientul de ocupare al terenului reprezinta raportul dintre aria desfasurata si suprafata terenului considerat.

Regim de inaltime maxim admis P +2E, inaltimea maxima a constructiilor  
( H=10,00 m la cornisa-baza atic sau strasina)

**Pentru zona Ccr** subzona circulatii- lot nr.21 si 22

### **Cap.I Generalitati,caracterul zonei**

a)Tipul de zona functionala

Pentru aceasta subzona va fi implementata functiunea de cai comunicatie **Ccr**-lot nr. 21,22

### **Cap.II. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonelor**

a)utilizari premise

- cai comunicatie rutiera si constructii aferente
- crearea de trotuare,trasee pietonale(inclusiv pentru persoane cu dizabilitati)
- rezolvarea peisajului nocturn (iluminat )
- dezvoltarea echiparii tehnico edilitare subterane si aeriene

b)utilizari premise cu conditii

- autorzatie de construire se va elibera cu conditia amenajarii drumului conform prevederilor prezentului regulament
- amenajarea de accese pentru salubritate,fara a deranja traficul din zona
- parcarea autovehiculelor este obligatoriu sa se realizeze in afara parcelei;

c) utilizari interzise

- se interzic orice utilizari sau constructii care afecteaza buna functionarea a cailor de acces
- se interzice amplasarea de spatii de parcare,pasaje supraterrane sau subterane

### **III.Conditii de amplasare ,echipare si configurare.**

**Art 4.Caracteristici ale parcelelor** (suprafete,forme ,dimensiuni,orientare)

Regulile de dimensionare se afla in plansa U4,U4c.

**Art 5.Amplasarea fata de aliniament**

Nu este cazul.

**Art.6. Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

Nu este cazul.

-se interzice imprejmuirea zonei Ccr

Strazile propuse in interiorul parcelei vor avea gabarit de 8,00m. carosabil de 6,00m. latime si trotuar de 1,00m. latime pe ambele laturi.

**Art.7. Amplasarea constructiilor unele fata de altele pe aceasi parcela**

Nu este cazul.

#### **Art.8. Circulatii si accesuri**

Fiecare parcela destinata constructiei va avea asigurat acces obligatoriu din drum in administrare privata cu acces public

-accesurile pietonale si carosabile fac parte din zona caii de comunicare si sunt cuprinse intre aliniamente

Accesul pe teren se va realiza din strada propunandu-se doua drumuri in administrare privata cu acces public de 8,00m. latime ce vor deservi fiecare lot. Acesta va avea o banda de 6,00m. latime si trotuar de 1.00m. latime pe ambele laturi.

#### **Art.9. Stationarea autovehiculelor**

Autovehiculele nu vor stationa in zona spatiului carosabil.  
-parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiei publice

#### **Art.10. Inaltimea maxima admisa a cladirilor**

Nu este cazul.

#### **Art.11. Aspectul exterior al cladirilor**

Nu este cazul. Culoarea echipamentelor tehnice trebuie sa se integreze in peisaj.

#### **Art.12. Conditii de echipare edilitara**

Echiparea edilitara va fi rezolvata, prin extinderea utilitatilor din strada Emil Racovita pe strazile in administrare privata cu acces public nou propuse in interiorul zonei studiate.

-noile retele vor fi amplasate in subteran.

#### **Art.13. Spatii libere si spatii plantate**

Gestionarea strazilor interne cade in sarcina beneficiarul PUZ:-sa intretina si sa curete drumurile si trotuarele,sa metina curatenia si sa protejeze caracteristicile terenului

-Nu se va imprejmui drumul in administrare privata dat in folosinta publica.

#### **Art.14. Imprejmuiri**

Nu se vor imprejmui drumurile in administrare privata cu acces public.

### **Cap. IV. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**

#### **Art.15. Procent de ocupare al terenului :**

Nu este cazul

#### **Art.16. Coeficient de ocupare al terenului**

Nu este cazul.

## DISPOZITII FINALE

In vederea emiterii autorizatiei de construire, autoritatile administratiei publice locale vor urmări 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 **construcțiilor trebuie sa țină seama de Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.** Mentionam ca distantele maxime de protectie sanitara pentru obiectivele ce produc disconfort din cadrul intravilanului, se iau pe directia vantului dominant conform (rozei vanturilor). Aceste distante pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

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 TERITORIAL ADMINISTRATIVA municipal Pitești comuna Bădu
  - LIMITA LOT CIE A GENERAT PUZ
  - LIMITA LOTURI
- FUNCTIUNI ZONE**
- ZONA LOCUINTE
  - ZONA MIXTA între LOCUINTE și INSTITUTII SERVICE
  - EDIFICABIL PROPUS
- CAI DE COMUNICATIE**
- STRAZI EXISTENTE
  - TROTUARE EXISTENTE
  - CAROSABIL PROPUS
  - PIETONAU/TROTUAR PROPUS
- RETELE**
- RETEA ALIMENTARE APA EXISTENTA
  - RETEA CANALIZARE EXISTENTA
  - RETEA CANALIZARE PLUVIALA EXISTENTA
  - RETEA GAZ NATURAL EXISTENTA
  - LINEE ELECTRICE 0.4kV
  - LINEE ELECTRICE 20kV
  - ZONA PROTECTIE
- RETEA DE COMUNICATIE**
- STRAZI EXISTENTE
  - TROTUARE EXISTENTE
  - CAROSABIL PROPUS
  - PIETONAU/TROTUAR PROPUS

| ANALIZĂ TERITORIALĂ, INDICATOR | PROCENT % |
|--------------------------------|-----------|
| 1. ZONA LOCUINTE               | 35%       |
| 2. ZONA MIXTA                  | 35%       |
| 3. ZONA DE COMUNICATIE         | 30%       |
| 4. ZONA DE PROTECTIE           | 10%       |
| 5. ZONA DE REZERVA             | 10%       |
| 6. ZONA DE DEZALTEARE          | 10%       |
| 7. ZONA DE REZERVA             | 10%       |
| 8. ZONA DE REZERVA             | 10%       |
| 9. ZONA DE REZERVA             | 10%       |
| 10. ZONA DE REZERVA            | 10%       |
| 11. ZONA DE REZERVA            | 10%       |
| 12. ZONA DE REZERVA            | 10%       |
| 13. ZONA DE REZERVA            | 10%       |
| 14. ZONA DE REZERVA            | 10%       |
| 15. ZONA DE REZERVA            | 10%       |
| 16. ZONA DE REZERVA            | 10%       |
| 17. ZONA DE REZERVA            | 10%       |
| 18. ZONA DE REZERVA            | 10%       |
| 19. ZONA DE REZERVA            | 10%       |
| 20. ZONA DE REZERVA            | 10%       |

## INDICATORI URBANISTICI PROPUSI PE LOT

P.O.T. maxim 35%  
C.U.T. maxim 0.84  
Regim maxim înălțime P+2E  
Înălțime la cornișă 10.00m  
Spații verzi 20% lot

## ZONE FUNCTIONALE

Lm Locuințe cu regim mic înălțime  
Mm Locuințe cu regim mediu înălțime  
Cm Căi de comunicație urbană

## INDICATORI URBANISTICI PROPUSI PE LOT

P.O.T. maxim 35%  
C.U.T. maxim 0.84  
Regim maxim înălțime P+1E+M  
Înălțime la cornișă 8.00m  
Spații verzi 20% lot  
Circulații înălțime 45%  
Circulații înălțime 20.00%

## BENEFICIAR:

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
GABRIELA EUGENIA ASSENZA

PITEȘTI : Str. Ștefan Viner, Bl. VG1, Sc. B, Ap. 15  
Tel. 0720784008

Pr. nr. 13

FAZA P.U.Z.

PL nr. U3

SCARA 1/1000

DATA 08/2020

DESENAȚ

## PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00

PROFIL CAROSABIL PROPUS

Strada în secțiune

1.00 8.00 1.00

2.00