

## REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre inițiat pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a R.L.U. aferent acestuia, elaborate în vederea realizării investiției „Construire bloc locuințe colective S+P+2E+E3r împrejmuire teren și branșare la utilități” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Ion Minulescu nr.21

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 am inițiat un proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a R.L.U. aferent acestuia, elaborate în vederea realizării investiției „Construire bloc locuințe colective S+P+2E+E3r împrejmuire teren și branșare la utilități” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Ion Minulescu nr.21, județul Argeș, teren identificat cu nr. cadastral 81218 în suprafață de 2615,00 mp aflat în proprietatea SC COMESAD PROVISO SRL, conform actelor de proprietate.

Promovarea proiectului de hotărâre se face potrivit prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Proiectul de hotărâre a fost inițiat ca urmare a cererii formulate de SC COMESAD PROVISO SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Pitești sub nr. 47067/17.09.2025, prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a R.L.U. aferent acestuia – proiect nr. CPS 52/2024 - 2025 elaborat de SC URBADDESIGN SRL - urb. cu drept de semnătură R.U.R.

Soluția urbanistică a fost elaborată în vederea amplasării unui imobil cu regim de înălțime S+P+2E+E3retras, ce va găzdui 20 unități locative, realizarea împrejurii terenului, racordarea la utilitățile necesare funcționării investiției și realizarea accesului pe teren, cu următorii indicatori:

- POT maxim propus = 30%; CUT maxim propus = 0,84 Acd/mp teren;
- Regim de înălțime: S+P+2E+E3retras; H maxim la atic = 13,70 m.

Clădirea va avea 20 unități locative pentru care sunt propuse 26 locuri de parcare ce se vor amenaja în interiorul proprietății, 20 locuri în subsolul clădirii și 6 locuri la sol.

Se propune amenajarea la sol a unei suprafețe de 1316,00 mp spații verzi (50,37 % din suprafața parcelei).

Având în vedere 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 H.C.L. 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 etapele procesului de informare și consultare a publicului, finalizat prin întocmirea Raportului de informare nr. 44432/03.09.2025, fiind înregistrate obiecții din partea vecinilor adiacenți cu privire la tema proiectului. Observațiile au fost analizate de către membrii Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, formată din specialiști din domeniul amenajării teritoriului și al urbanismului, în vederea exprimării punctelor de vedere cu privire la respectarea prevederilor legale în vigoare referitoare la indicatorii de urbanism, retragerile față de limitele laterale și posterioare de proprietate, însorire, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților, asigurarea spațiilor verzi etc., documentația de urbanism fiind avizată favorabil în unanimitate.

Față de cele menționate, supun dezbaterii în plenul Consiliului Local al Municipiului Pitești proiectul de hotărâre în forma prezentată, pentru aprobarea documentației de urbanism – PUZ elaborată în vederea realizării investiției „Construire bloc locuințe colective S+P+2E+E3r împrejmuire teren și branșare la utilități” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Ion Minulescu nr.21, județul Argeș, teren aflat în proprietatea SC COMESAD PROVISO SRL, conform actelor de proprietate.

PRIMAR,  
CRISTIAN GENTEA

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a R.L.U. aferent acestuia, elaborate în vederea realizării investiției „Construire bloc locuințe colective S+P+2E+E3r împrejmuire teren și branșare la utilități” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Ion Minulescu nr.21

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. 49402 / 01.10.2025;
- Anunțul nr. .... referitor la punerea în consultare publică a proiectului de hotărâre;
- Raportul de informare și consultare a publicului nr. 44432 / 03.09.2025;
- Avizul C.T.A.T.U. nr. 14, înregistrat sub nr. 49363/01.10.2025;
- Avizul Arhitectului șef nr. 14 înregistrat sub nr. 49368/01.10.2025;

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 H.C.L. 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 H.C.L. 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 R.L.U. aferent acestuia, elaborate pentru realizarea investiției „Construire bloc locuințe colective S+P+2E+E3r împrejmuire teren și branșare la utilități” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Ion Minulescu nr.21, în suprafață de 2615,00 mp, teren înscris în cartea funciară sub numărul 81218, cu nr. cadastral 81218, aflat în proprietatea SC COMESAD PROVISIO SRL, cu următoarele reglementări:

- POT maxim propus = 30%; CUT maxim propus = 0,84 Acd/mp teren;
- Rh maxim = S+P+2E+E3retras; H maxim la atic = 13,70 m măsurat de cota terenului amenajat;
- Se vor asigura în interiorul amplasamentului 26 locuri de parcare cu acces atât din strada Ion Minulescu cât și din strada Petre Ispirescu și se va amenaja la sol o suprafață de minim 50% spații verzi, potrivit anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se însușește Raportul informării și consultării nr. 44432 / 03.09.2025, întocmit ca urmare a îndeplinirii procesului de informare și consultare a publicului, cu privire la elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a R.L.U. aferent acestuia, elaborate pentru realizarea investiției „Construire bloc locuințe colective S+P+2E+E3r împrejmuire teren și branșare la utilități”, parte din documentația de urbanism prevăzută la alin. (1).

(3) Perioada de valabilitate a documentației de urbanism prevăzute la alin. (1) este de **5 (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, 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 acestuia, precum și inițiatoarei SC COMESAD PROVISO SRL, cu sediul în municipiul Pitești, strada Serelor nr. 42, județul Argeș, de către Secretarul General al Municipiului Pitești.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

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

Pitești,

Nr. .... / ..... 2025

**Raport de specialitate**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a R.L.U. aferent acestuia, elaborate în vederea realizării investiției „Construire bloc locuințe colective S+P+2E+E3r împrejmuire teren și branșare la utilități” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Ion Minulescu nr.21**

La inițiativa SC COMESAD PROVISIO SRL, prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Pitești sub nr. 47067/17.09.2025 se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a R.L.U. aferent acestuia – elaborate în vederea realizării investiției „Construire bloc locuințe colective S+P+2E+E3r împrejmuire teren și branșare la utilități” pe terenul în suprafață de 2615,00 mp situat în municipiul Pitești, strada Ion Minulescu nr.21, însoțite de proiectul nr. CPS 58 / 2024 - 2025 întocmit de SC URBADesign SRL - urb.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 aprobate prin Ordinul M.D.R.A.P. nr.233/2016;

Având în vedere Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al M.L.P.A.T. indicativ GM 010-2000, a fost întocmită documentația de tip P.U.Z. pentru terenul situat în municipiul Pitești, strada Ion Minulescu nr.21, înscris în cartea funciară sub nr. 81218, cu nr. cadastral 81218, în suprafață de 2615,00 mp, pentru care au fost emise Certificatul de urbanism nr. 720/01.08.2024 și Avizul de oportunitate nr. 03 cu nr. de înregistrare 17361/07.04.2025, de către Primăria Municipiului Pitești.

În acord cu prevederile ale Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, precum și ale Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare, au fost parcurse toate etapele procesului de informare și consultare a publicului, în urma căruia s-a întocmit Raportul consultării și informării nr. 44432/03.09.2025, în care s-a consemnat faptul că **au existat obiecții** cu privire la: *„regimul de înălțime, umbrirea clădirilor învecinate, probleme majore de trafic și infrastructură, lipsa coerenței urbanistice și impactul asupra vecinilor”*.

Având în vedere concluziile din avizul și studiile de fundamentare solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate emise de Primăria Municipiului Pitești pentru elaborarea documentației de urbanism, observațiile transmise de petenți au fost analizate și de către persoana responsabilă, desemnată din cadrul Compartimentului Dezvoltare Urbană – Direcția Arhitect șef.

Conform prevederilor Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, elaboratorul documentației de urbanism a fost înștiințat în vederea analizării observațiilor și argumentarea propunerii urbanistice, din punct de vedere tehnic.

Urmarea analizei documentației și a punctului de vedere transmis de către elaboratorul documentației au fost formulate răspunsurile către petenți și s-au transmis prin adresele nr. 43618/29.08.2025 și 43874/01.09.2025, făcându-se precizarea că propunerea urbanistică se va analiza și de către membrii Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, formată din specialiști din domeniul amenajării teritoriului și al urbanismului, în vederea exprimării punctelor de vedere cu privire la respectarea prevederilor legale în vigoare referitoare la indicatorii de urbanism, retragerile față de limitele laterale și posterioare de proprietate, însoțire, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților, asigurarea spațiilor verzi etc.

Concluzia membrilor CTATU : Soluția urbanistică adoptată respectă prevederile legale în vigoare, iar documentația de urbanism a primit aviz favorabil.

Având în vedere cele expuse, supunem dezbaterii și aprobării în plenul Consiliului Local al municipiului Pitești documentația PUZ elaborată în vederea realizării investiției „Construire bloc locuințe colective S+P+2E+E3r împrejmuire teren și branșare la utilități” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Ion Minulescu nr.21, aflat în proprietatea SC COMESAD PROVISIO SRL conform actelor de proprietate, în forma avizată prin avizul C.T.A.T.U. nr. 14 înregistrat sub nr. 49363 / 01.10.2025 și avizul Arhitectului șef nr. 14 înregistrat sub nr. 49368 / 01.10.2025, corelate cu avizele și studiile solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 720/01.08.2024 și Avizul de oportunitate nr. 03 cu nr. de înregistrare 17361/07.04.2025.

**Documentația P.U.Z. cuprinde:**

- cererea nr. 19633/17.04.2025 pentru inițierea procedurii de informare;
- avizul de oportunitate nr. 03 cu nr. de înregistrare 17361/07.04.2025;
- dosar procedura informare și consultare a publicului;
- cererea pentru aprobarea documentației P.U.Z. nr. 47067/17.09.2025 + corespondența referitoare la documentația PUZ;
- certificatul de urbanism nr. 720/01.08.2024 (valabilitate 24 de luni).
- actul de proprietate autentificat sub nr. 605/03.03.2020 BIN Pristavu Alexandra - Ștefania;
- extrasul de carte funciară pentru informare nr. 35499/16.04.2025;
- extrasul de plan cadastral pe ortofotoplan nr. 35501/16.04.2025;
- avizul nr. 31349/07.05.2025, emis de SC APĂ CANAL 2000 SA Pitești + planșa anexă;
- avizul CTE nr. 15510/ 25.04.2025, emis de Distribuție Energie Oltenia S.A. + planșa anexă;
- avizul nr. 69809/320.985.430 din 25.04.2025 emis de DISTRIGAZ SUD REȚELE S.R.L. + planșe anexă;
- aviz nr. AFO791212/25184/27376 din 24.07.2025 emis de Orange Romania SA + Condiții tehnice SC Protelco SA;
- avizul de amplasament favorabil nr. 3423/05.05.2025 emis de DIGI România SA;
- avizul faza PUZ nr. 1221775 din 17.04.2025 emis de M.A.I. – Inspectoratul pentru Situații de Urgență Argeș + documentația vizată;
- adresa nr. 10074/23.04.2025 – Direcția de Sănătate Publică Argeș;
- acordul nr. 3391/23.04.2025 ADP Pitești;
- avizul nr. 2422575/06.05.2025 emis de Poliția Municipiului Pitești - Biroul Rutier;
- avizul nr. 19632/12.05.2025 al Comisiei de sistematizare a circulației rutiere și pietonale în municipiul Pitești;
- decizia etapei de încadrare nr. 302/16.06.2025 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Argeș;
- plan de situație topografic, suport PUZ, recepționat de O.C.P.I. Argeș conform proces-verbal de recepție nr. 1201/15.05.2025;
- studiul de însorire proiect CPS 52/2024 – urb. + Referat de verificare nr. 4095/26.08.2025 arh. Dan Stroescu;
- studiul geotehnic – proiect elaborat de Universal Challenger SRL – geolog expert ANRM București Atestat nr. 841/19.05.2011;
- proiectul nr. CPS 58/2024 - 2025 - P.U.Z. - întocmit de SC URBADESIGN SRL - urb. cu drept de semnătură RUR; piese scrise (Memoriul justificativ și RLU) și piese desenate.

**Prevederi propuse prin Planul Urbanistic Zonal și R.L.U. aferent acestuia:**

Prezenta documentație s-a întocmit în baza Certificatului de urbanism nr. 720/01.08.2024 și Avizului de oportunitate nr. 03 cu nr. de înregistrare 17361/07.04.2025, eliberate de Primăria Municipiului Pitești, în vederea aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Pitești, a PUZ și RLU aferent acestuia în vederea construirii unui imobil cu locuințe colective (20 unități locative), cu următorii indicatori urbanistici:

POT maxim propus = 30%; C.U.T maxim propus = 0,84 Acd/mp teren

Rh maxim = S+P+2F+E3retras; H maxim la atic = 13,70 m măsurat de cota terenului amenajat;

Edificabilul maxim propus va avea următoarele distanțe față de limitele de proprietate:

- față de limita de Nord - Est (strada Ion Minulescu) = minim 47,00 m;
- față de limita laterală de Nord - Vest (proprietate privată) = minim 5,00 m;
- față de limita de Sud - Est (proprietate privată / aliniament strada Petre Ispirescu) = minim 5,00 m;
- față de limita posterioară de Sud – Vest (proprietate privată) = minim 5,00 m.

**Circulații și accesuri** – accesurile auto se vor realiza atât din strada Ion Minulescu cât și din strada Petre Ispirescu. Circulația în interiorul parcelei este cu dublu sens, cu un carosabil de 6,00 m și trotuare de 1,20 m.

**Locuri de parcare:**

Necesarul locurilor de parcare se va asigura conf. HCL nr. 428/2007 și vor fi amenajate în interiorul parcelei fără a ocupa partea carosabilă și vor fi dimensionate și organizate conform funcțiunii propuse și cu respectarea legislației în vigoare.

Se propune amenajarea unui nr. de 26 locuri de parcare din care 6 locuri sunt amenajate la nivelul solului și 20 locuri amplasate în subsolul clădirii, cu acces atât din strada Ion Minulescu cât și din strada Petre Ispirescu.

**Echipare tehnico – edilitară:**

Soluțiile tehnice de racordare/branșare la rețelele de utilități din zonă se vor stabili la faza D.T.A.C. pe cheltuiala exclusivă a investitorului, cu respectarea condițiilor impuse de avizatori.

Pentru depozitarea selectivă a deșeurilor menajere în vederea colectării, se propune amenajarea unei platforme îngropate cu acces din strada Ion Minulescu.

**Spații verzi:**

Se propune realizarea unui procent de minim 50% spații verzi.

Se păstrează aliniamentul vegetal existent pe cele trei laturi, format din arbori de talie înaltă.

Documentația de urbanism – P.U.Z. elaborată pentru „Construire bloc locuințe colective S+P+2E+E3r împrejmuire teren și branșare la utilități” pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Ion Minulescu nr.21, inițiator SC COMESAD PROVISO SRL, cu sediul în municipiul Pitești, strada Serelor nr. 42, județul Argeș, va avea o *valabilitate de 5 (cinci) ani*, perioadă în care vor trebui demarate investițiile prevăzute în documentația de urbanism.

**ARHITECT ȘEF**  
**Andrada Toader – Paști - Dinu**

**Coordonator C.D.U.**  
**expert Ramona Goleșteanu**

Red/dact: insp. ing. F. Tișu  
2 ex/

### **Raportul informării și consultării publicului**

privind Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia,  
elaborate pentru reglementarea urbanistică a terenului situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Ion  
Minulescu nr.21, în vederea realizării investiției „Construire bloc locuințe colective S+P+2E+E3r  
împrejmuire teren și branșare la utilități”

Document elaborat 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 și a Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau  
revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Pitești aprobat prin H.C.L. nr.364/26.10.2020

- Procesul informării și consultării publicului s-a desfășurat respectând prevederile art. 58-61 din Legea 350/2001  
privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr.52/2003 privind  
transparența decizională în administrația publică și ale Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes  
public, cu modificările și completările ulterioare;

- Se întocmește prezentul raport de finalizare a procedurii de informare și consultare a publicului privind  
documentația Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia, elaborate în vederea  
realizării investiției: „Construire bloc locuințe colective S+P- 2E+E3r împrejmuire teren și branșare la utilități” pe  
terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Ion Minulescu nr. 21, județul Argeș, teren în suprafață totală de  
2615,00 mp.

#### **INITIATOR**

SC COMESAD PROVISIO SRL, cu sediul în municipiul Pitești, strada Serelor nr. 42, județul Argeș;

#### **ELABORATOR**

SC URBADESIGN SRL – urb.

#### **AMPLASAMENT**

Terenul identificat cu nr. cadastral 81218 are categoria de folosință „curți - construcții” potrivit extrasului de carte  
funciară pentru informare nr. 35499/16.04.2025 și a extrasului de plan cadastral pe ortofotoplan nr. 35501/16.04.2025  
emise de O.C.P.I. Argeș. pentru care au fost emise Certificatul de urbanism nr. 720/01.08.2024 (valabilitate 24 de luni)  
și Avizul de oportunitate nr. 03 cu nr. de înregistrare 17361/07.04.2025.

Terenul are o formă geometrică regulată în formă de „L”, cu acces la străzile Ion Minulescu și Petre Ispirescu și  
are următorii vecini:

- la Nord – strada Ion Minulescu – NC 92262;
- la Sud – teren proprietate privată;
- la Est – strada Petre Ispirescu - NC 97013 și un teren proprietate privată;
- la Vest – teren proprietate privată.

Potrivit metodologiei, procesul informării și consultării publicului s-a desfășurat conform documentului de  
planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 20841 / 29.04.2025, prin parcurgerea următoarelor  
etape:

**Etapa 1 - Etapa pregătitoare elaborării P.U.Z. și R.L.U. aferent acestuia, a fost stabilită pentru perioada  
30.04.2025 – 20.05.2025 și s-a desfășurat astfel:**

- urmarea cererii nr. 19633/17.04.2024 a fost inițiată procedura de informare și consultare a publicului cu privire  
la elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a R.L.U. aferent acestuia, în vederea realizării investiției: „Construire bloc  
locuințe colective S+P+2E+E3r împrejmuire teren și branșare la utilități” pe terenul situat în intravilanul municipiului  
Pitești, strada Ion Minulescu nr. 21 și s-a dispus parcurgerea primei etape - implicarea publicului în etapa pregătitoare  
– *anunțarea intenției de elaborare a P.U.Z. și a R.L.U. aferent acestuia*, care s-a desfășurat folosind următoarele metode  
și detalii tehnice:

1. Publicarea anunțului de intenție nr. 20889 / 29.04.2025 pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Pitești -  
*www.primariapitesti.ro*- secțiunea < Urbanism / Consultare și informare publică / PUZ/ PUZ strada Ion Minulescu  
nr. 21 > însoțit de documentul de planificare, memoriul de prezentare, regulamentul local de urbanism (R.L.U.), planșa

- „Reglementări Urbanistice – Zonificare” 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. și R.L.U. aferent, din bulevardul Republicii nr.71, Compartimentul Relații Publice;
2. Afișarea la sediul Primăriei Municipiului Pitești în spațiul special amenajat, a anunțului de intenție însoțit de planșa „Reglementări urbanistice – Zonificare”, conform procesului – verbal de afișare nr. 21584 / 05.05.2025;
  3. Publicarea anunțurilor în presa locală „Curierul Zilei” din 06.05.2025 și 15.05.2025 cu privire la propunerile din PUZ și RLU aferent, transmise și înregistrate sub nr. 25428/21.05.2025;
  4. Realizarea unui nr. de 6 (șase) fotografii prin care se face dovada amplasării panoului de afișare a anunțului la terenul care a generat P.U.Z., anexate la dosarul de informare și consultare a publicului

Pe parcursul derulării acestei etape s-a oferit posibilitatea cetățenilor afectați sau interesați de această propunere să formuleze în scris observații, sugestii și opinii cu valoare de recomandare, prin transmiterea acestora prin e-mail la adresa [primaria@primariapitesti.ro](mailto:primaria@primariapitesti.ro), prin poștă la adresa din bulevardul Republicii nr.71, sau depuse direct la registratura Primăriei Municipiului Pitești.

În termenul stabilit pentru derularea etapei I privind implicarea publicului în etapa pregătitoare – *anunțarea intenției de elaborare a P.U.Z. și a R.L.U. aferent acestuia, nu s-au primit obiecții privind intenția investițională.*

**Etapă a II - a - Etapa elaborării propunerilor preliminare ale P.U.Z. și R.L.U. aferent acestuia** a fost stabilită în intervalul: **04.08.2025 – 25.08.2025** și s-a desfășurat folosind următoarele detalii tehnice și metode:

1. Întocmirea și publicarea anunțului nr. 37548/28.07.2025 privind implicarea publicului în etapa II - elaborarea propunerilor preliminare privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal și RLU aferent acestuia, privind investiția: „Construire bloc locuințe colective S+P-2E+E3r împrejmuire teren și branșare la utilități” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Ion Minulescu nr. 21, postat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Pitești - [www.primariapitesti.ro](http://www.primariapitesti.ro) - secțiunea < **Urbanism / Consultare și informare publică / PUZ/ PUZ strada Ion Minulescu nr.21** > însoțit de documentele aferente propunerii P.U.Z. memoriul de prezentare, regulamentul local de urbanism, planșa „Reglementări urbanistice - Zonificare”. Prin publicarea anunțului se aduce la cunoștința publicului interesat posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații, opinii, sugestii la sediul autorității publice competente pentru aprobarea P.U.Z.;
2. Afișarea în data de 29.07.2025 la sediul Primăriei Municipiului Pitești, în spațiul special amenajat, a anunțului privind demararea etapei a II-a de elaborare a propunerilor preliminare P.U.Z. și R.L.U. aferent acestuia și a planșei de „Reglementări urbanistice - Zonificare”, conform procesului – verbal de afișare nr. 37845/29.07.2025;
3. Notificarea prin adresa nr. 37697/29.07.2025 a vecinilor adiacenți terenului reglementat, ale căror proprietăți pot fi afectate de propunerile P.U.Z.
4. Publicarea, de către inițiatorul documentației, a anunțurilor în presa locală „Curierul Zilei” din 07.08.2025 și din 19.08.2025, cu privire la propunerile din PUZ și RLU aferent acestuia, depuse și înregistrate sub nr. 42704/26.08.2025;
5. Realizarea unui nr. de 4 (patru) fotografii prin care se face dovada amplasării panoului de afișare a anunțului la terenul care a generat P.U.Z., anexate la dosarul de informare și consultare a publicului.

Obiecțiile, observațiile, propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare ale cetățenilor interesați cu privire la propunerea elaborată, au putut fi exprimate în scris în intervalul **04.08.2025 – 25.08.2025**, prin transmiterea acestora prin e-mail la adresa [primaria@primariapitesti.ro](mailto:primaria@primariapitesti.ro), prin fax la nr. 0248 212166, prin poștă la adresa din bulevardul Republicii nr.71, sau prin înregistrarea directă la registratura Primăriei Municipiului Pitești.

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

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la sediul instituției Direcția Arhitect șef, Compartimentul Dezvoltare Urbană, în zilele programului cu publicul: marți în intervalul 8,00 – 12,00 și joi în intervalul 14,00 - 18,00.

Nu au existat solicitări privind consultarea documentelor care au stat la baza elaborării PUZ și RLU aferent acestuia.

Pe parcursul elaborării propunerilor P.U.Z. cetățenii au fost în permanență informați pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Pitești.

În perioada stabilită pentru derularea etapei a II-a, de consultare a propunerilor preliminare privind elaborarea P.U.Z. și R.L.U. aferent acestuia, **s-au primit obiecții din partea vecinilor** înregistrate sub nr. 41485/19.08.2025 și nr. 42724 / 26.08.2025, cu privire la: „*regimul de înălțime, umbrirea clădirilor învecinate, probleme majore de trafic și infrastructură, lipsa coerenței urbanistice și impactul asupra vecinilor*”.

Potrivit prevederilor Ordinului 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 de urbanism, s-a solicitat elaboratorului documentației un punct de vedere referitoare la obiecțiile formulate.

Având în vedere concluziile din avizele și studiile de fundamentare solicitate pentru elaborarea documentației de urbanism, observațiile transmise de petenți au fost analizate și de către persoana responsabilă, desemnată din cadrul Compartimentului Dezvoltare Urbană – Direcția Arhitect șef.

Au fost formulate răspunsurile către petenți și s-au transmis prin adresele nr. 43618/29.08.2025 și 43874/01.09.2025, făcându-se precizarea că propunerea urbanistică va fi analizată și în etapa viitoare de către Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, formată din specialiști din domeniul amenajării teritoriului și al urbanismului, în vederea exprimării punctelor de vedere cu privire la respectarea prevederilor legale în vigoare referitoare la indicatorii de urbanism, retragerile față de limitele laterale și posterioare de proprietate, însorire, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților, asigurarea spațiilor verzi etc.

Comisia va analiza relația cu vecinătățile și dezvoltarea urbanistică viitoare a zonei în raport cu interesul public, cu scopul de a se asigura o dezvoltare cu caracter urban.

**Etapa III – a de elaborare a propunerii finale P.U.Z. și R.L.U. aferent acestuia în vederea supunerii autorităților competente spre avizare și aprobare:**

Redactarea anunțului nr. 44306/03.09.2025 referitor la elaborarea propunerii finale a P.U.Z. și R.L.U. aferent acestuia în vederea realizării investiției: „Construire bloc locuințe colective S+P+2E+E3r împrejmuire teren și branșare la utilități” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Ion Minulescu nr. 21 și publicarea acestuia pe site-ul Primăriei Municipiului Pitești.

Întrucât au fost parcurse toate etapele procedurii de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. și R.L.U. aferent acestuia, considerăm oportună încheierea procesului de informare și consultare a publicului prin redactarea raportului informării și consultării publicului.

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) la secțiunea <Urbanism / Consultare și informare publică/ PUZ / PUZ strada Ion Minulescu nr.21 >

Prezentul raport a fost întocmit în scopul fundamentării deciziei consiliului local cu privire la aprobarea sau respingerea documentației de urbanism. Raportul se va prezenta în Consiliul Local spre însușire sau respingere.

În baza raportului informării și consultării publicului, consiliul local poate solicita modificarea și/sau completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Toate înscrisurile la care se face referire în cuprinsul acestui raport sunt parte componentă a dosarului de informare și consultare a publicului.

**ARHITECT ȘEF**

Andrada Toader – Pasti - Dinu

**Coordonator C.D.U.**

expert Ramona Goleșeanu

Red: insp. ing. F. Tișu  
2 ex

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL ARGEȘ**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PITEȘTI**  
**COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM**  
**Nr. 49363 / 01.10.2025**

Ca urmare a cererii adresate de SC COMESAD PROVISO SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Pitești sub nr. 47067/17.09.2025, prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a R.L.U. aferent acestuia – elaborate în vederea realizării investiției „Construire bloc locuințe colective S+P+2E+E3r împrejmuire teren și branșare la utilități” pe terenul în suprafață de 2615,00 mp situat în municipiul Pitești, strada Ion Minulescu nr.21, însoțită de proiectul nr. CPS 58 / 2024 - 2025 întocmit de SC URBADESIGN SRL - urb.

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, au fost parcurse toate etapele procesului de informare și consultare a publicului, în urma căruia s-a întocmit Raportul de informare și consultare nr. 44432/03.09.2025.

Potrivit procesului-verbal numărul 48957 / 29.09.2025 încheiat în urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Pitești, 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 completările și modificările ulterioare, documentația de urbanism a fost avizată **favorabil**;

**În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:**

**AVIZUL C.T.A.T.U. nr. 14**

**pentru PLANUL URBANISTIC ZONAL și R.L.U. aferent acestuia**, elaborate pentru reglementarea urbanistică a zonei cu privire la stabilirea regimului de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea clădirilor față de aliniament, distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor și de conformare a construcțiilor din zona care se studiază,

**generat de imobilul** situat în municipiul Pitești, strada Ion Minulescu nr. 21, înscris în cartea funciară nr. 81218, cu nr. cadastral 81218, în suprafață de 2615,00 mp, pentru care au fost emise Certificatul de urbanism nr. 720/01.08.2024 și Avizul de oportunitate nr. 03 cu nr. de înregistrare 17361/07.04.2025, de către Primăria Municipiului Pitești.

**Inițiator:** SC COMESAD PROVISO SRL, cu sediul în municipiul Pitești, strada Serelor nr. 42, județul Argeș;

**Elaborator:** SC URBADESIGN SRL;

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

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

Conform PUG aprobat prin H.C.L. nr.113/1999 cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 90/2010, terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Pitești, în UTR 20 - LM 20 (a+b) subzone cu locuințe existente cu regim mic de înălțime, cu posibilități de îndesire și funcțiuni complementare admise zonei (instituții publice și servicii nepoluante, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, rețele tehnico – edilitare).

Funcțiunea dominantă a zonei: locuirea.

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

Regim de înălțime: de la Parter cele existente până la P+1E, P+2E maxim pentru cele propuse.

Amplasarea viitoarelor clădiri se va face respectând retragerea față de aliniament a clădirilor existente în zonă.

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- la Nord – strada Ion Minulescu – NC 92262;
- la Sud – teren proprietate privată;
- la Est – strada Petre Ispirescu - NC 97013 și un teren proprietate privată;
- la Vest – teren proprietate privată.

### **Prevederi propuse prin Planul Urbanistic Zonal și R.L.U. aferent acestuia:**

Prezenta documentație s-a întocmit în baza Certificatului de urbanism nr. 720/01.08.2024 și Avizului de oportunitate nr. 03 cu nr. de înregistrare 17361/07.04.2025, eliberate de Primăria Municipiului Pitești, în vederea aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Pitești, a PUZ și RLU aferent acestuia în vederea construirii unui imobil cu locuințe colective (20 unități locative), cu următorii indicatori urbanistici:

POT maxim propus = 30%; CUT maxim propus = 0,84 Acd/mp teren

Rh maxim = S+P+2E+E3retras; H maxim la atic = 13,70 m măsurat de cota terenului amenajat;

Edificabilul maxim propus va avea următoarele distanțe față de limitele de proprietate:

- față de limita de Nord - Est (strada Ion Minulescu) = minim 47,00 m;
- față de limita laterală de Nord - Vest (propr. privată) = minim 5,00 m;
- față de limita laterală de Sud - Est (propr. privată); aliniament strada Petre Ispirescu = minim 5,00 m;
- față de limita posterioară de Sud - Vest (propr. privată) = minim 5,00 m.

**Circulații și accesuri** – accesurile auto se vor realiza atât din strada Ion Minulescu cât și din strada Petre Ispirescu. Circulația în interiorul parcelei este cu dublu sens, cu un carosabil de 6,00 m și trotuare de 1,20 m.

### **Locuri de parcare:**

Necesarul locurilor de parcare se va asigura conf. HCL nr. 428/2007 și vor fi amenajate în interiorul parcelei fără a ocupa partea carosabilă și vor fi dimensionate și organizate conform funcțiunii propuse și cu respectarea legislației în vigoare.

Se propune amenajarea unui nr. de 26 locuri de parcare din care 6 locuri sunt amenajate la nivelul solului și 20 locuri amplasate în subsolul clădirii, cu acces atât din strada Ion Minulescu cât și din strada Petre Ispirescu.

### **Echipare tehnico – edilitară:**

Soluțiile tehnice de racordare/branșare la rețelele de utilități din zonă se vor stabili la faza D.T.A.C. pe cheltuiela exclusivă a investitorului, cu respectarea condițiilor impuse de avizatori.

Pentru depozitarea selectivă a deșeurilor menajere, în vederea colectării, se propune amenajarea unei platforme îngropate cu acces din strada Ion Minulescu.

### **Spații verzi:**

Se propune realizarea unui procent de minim 50% spații verzi.

Se păstrează aliniamentul vegetal existent pe cele trei laturi, format din arbori de talie înaltă.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 29.09.2025 documentația de urbanism – P.U.Z. elaborată pentru „Construire bloc locuințe colective S+P+2E+E3r împrejmuire teren și branșare la utilități” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Ion Minulescu nr.21, a fost avizată *favorabil*.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. își asumă în întregime răspunderea pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentele depuse care fac 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, precum și a consecințelor nerespectării condițiilor impuse în avizele de specialitate obținute, conținute în documentația care a stat la baza emiterii prezentului aviz.

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 va elabora numai după aprobarea P.U.Z., cu respectarea tuturor avizelor și studiilor solicitate prin Certificatul de urbanism și prin Avizul de oportunitate, precum 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.

**PREȘEDINTE C.T.A.T.U.**

**PRIMAR**

Cristian Gîntea



Ca urmare a cererii formulate de adresate de SC COMESAD PROVISIO SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Pitești sub nr. 47067/17.09.2025, prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a R.L.U. aferent acestuia – elaborate în vederea realizării investiției „Construire bloc locuințe colective S+P+2E+E3r împrejmuire teren și branșare la utilități” pe terenul în suprafață de 2615,00 mp situat în municipiul Pitești, strada Ion Minulescu nr.21, însoțită de proiectul nr. CPS 58 / 2024 - 2025 întocmit de SC URBADESIGN SRL - urb.

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. 14 din 01.10.2025**

pentru **PLANUL URBANISTIC ZONAL și R.L.U. aferent acestuia**, elaborate pentru reglementarea urbanistică a zonei cu privire la stabilirea regimului de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea clădirilor față de aliniament, distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor și de conformare a construcțiilor din zona care se studiază,

generat de imobilul situat în municipiul Pitești, strada Ion Minulescu nr. 21, înscris în cartea funciară nr. 81218, cu nr. cadastral 81218, în suprafață de 2615,00 mp, pentru care au fost emise Certificatul de urbanism nr. 720/01.08.2024 și Avizul de oportunitate nr. 03 cu nr. de înregistrare 17361/07.04.2025, de către Primăria Municipiului Pitești.

**Inițiator:** SC COMESAD PROVISIO SRL, cu sediul în municipiul Pitești, strada Serelor nr. 42, județul Argeș;

**Elaborator:** SC URBADESIGN SRL;

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

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

Conform PUG aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 90/2010, terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Pitești, în UTR 20 - LM 20 (a+b) subzone cu locuințe existente cu regim mic de înălțime, cu posibilități de îndesire și funcțiuni complementare admise zonei (instituții publice și servicii nepoluante, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, rețele tehnico – edilitare).

Funcțiunea dominantă a zonei: locuirea.

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

Regim de înălțime: de la Parter cele existente până la P+1E, P+2E maxim pentru cele propuse.

Amplasarea viitoarelor clădiri se va face respectând retragerea față de aliniament a clădirilor existente în zonă.

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- la Nord – strada Ion Minulescu - NC 92262;
- la Sud - teren proprietate privată;
- la Est – strada Petre Ispirescu - NC 97013 și un teren proprietate privată;
- la Vest – teren proprietate privată.

**Prevederi propuse prin Planul Urbanistic Zonal și R.L.U. aferent acestuia:**

Prezenta documentație s-a întocmit în baza Certificatului de urbanism nr. 720/01.08.2024 și Avizului de oportunitate nr. 03 cu nr. de înregistrare 17361/07.04.2025, eliberate de Primăria Municipiului Pitești, în vederea aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Pitești, a PUZ și RLU aferent acestuia, elaborate în

vederea construirii unui imobil cu locuințe colective (20 unități locative), cu următorii indicatori urbanistici:

POT maxim propus = 30%; CUT maxim propus = 0,84 Acd/mp teren

Rh maxim = S+P+2E+E3retras; H maxim la atic = 13,70 m măsurat de cota terenului amenajat;

Edificabilul maxim propus va avea următoarele distanțe față de limitele de proprietate:

- față de limita de Nord - Est (strada Ion Minulescu) = minim 47,00 m;
- față de limita laterală de Nord - Vest (propr. privată) = minim 5,00 m;
- față de limita laterală de Sud - Est (propr. privată); aliniament strada Petre Ispirescu = minim 5,00 m;
- față de limita posterioară de Sud - Vest (propr. privată) = minim 5,00 m.

**Circulații și accesuri** – accesurile auto se vor realiza atât din strada Ion Minulescu cât și din strada Petre Ispirescu. Circulația în interiorul parcelei este cu dublu sens, cu un carosabil de 6,00 m și trotuare de 1,20 m.

#### **Locuri de parcare:**

Necesarul locurilor de parcare se va asigura conf. HCL nr. 428/2007 și vor fi amenajate în interiorul parcelei fără a ocupa partea carosabilă și vor fi dimensionate și organizate conform funcțiunii propuse și cu respectarea legislației în vigoare.

Se propune amenajarea unui nr. de 26 locuri de parcare din care 6 locuri sunt amenajate la nivelul solului și 20 locuri amplasate în subsolul clădirii, cu acces atât din strada Ion Minulescu cât și din strada Petre Ispirescu.

#### **Echipare tehnico – edilitară:**

Soluțiile tehnice de racordare/branșare la rețelele de utilități din zonă se vor stabili la faza D.T.A.C. pe cheltuiela exclusivă a investitorului, cu respectarea condițiilor impuse de avizatori.

Pentru depozitarea selectivă a deșeurilor menajere, în vederea colectării, se propune amenajarea unei platforme îngropate cu acces din strada Ion Minulescu.

#### **Spații verzi:**

Se propune realizarea unui procent de minim 50% spații verzi.

Se păstrează aliniamentul vegetal existent pe cele trei laturi, format din arbori de talie înaltă.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 29.09.2025 documentația de urbanism – P.U.Z. elaborată pentru „Construire bloc locuințe colective S+P+2E+E3r împrejmuire teren și branșare la utilități” pe terenul situat în intravilanul municipiului Pitești, strada Ion Minulescu nr.21, a fost avizată *favorabil*.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. își asumă în întregime răspunderea pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentele depuse care fac 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, precum și a consecințelor nerespectării condițiilor impuse în avizele de specialitate obținute, conținute în documentația care a stat la baza emiterii prezentului aviz.

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 va elabora numai după aprobarea P.U.Z., cu respectarea tuturor avizelor și studiilor solicitate prin Certificatul de urbanism și prin Avizul de oportunitate, precum și a cerințelor impuse de legislația în vigoare.

Avizul Arhitectului Șef nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobarea documentației de urbanism.

**ARHITECT ȘEF**

**arh. Andrada Toader – Pasti - Dinu**

## MEMORIU DE PREZENTARE

### PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică

în vederea realizării investiției:

**“CONSTRUIRE BLOC LOCUINȚE COLECTIVE**

**S+P+2E+E<sub>3</sub>RETRAS, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘARE  
UTILITĂȚI”**

*Municipiul Pitești, str. Ion Minulescu nr. 21,  
cartier Găvana II, nr.cad.81218, județul Argeș*

## FOAIE DE CAPĂT

**Denumirea obiectivului de investiții:**

Schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:

**"CONSTRUIRE BLOC LOCUINȚE COLECTIVE S+P+2E+E<sub>3</sub> RETRAS, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI  
BRANȘARE UTILITĂȚI"**

**Amplasamentul obiectivului și adresa :**

Municipiul Pitești, str. Ion Minulescu, nr. 21, cartier Găvana II, nr.cad.81218, județul Argeș

**Faza de proiectare:**

PLAN URBANISTIC ZONAL

**ELABORATOR**

S.C. URBADESIGN S.R.L.

**Specialist cu drept de  
semnătură RUR:**

urb. dpl.

**Beneficiarul lucrării :**

S.C. COMESAD PROVISO S.R.L.

**Data:**

2025

## CUPRINS

### 1. INTRODUCERE

---

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2. OBIECTUL LUCRARI
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

---

- 2.1. EVOLUTIA ZONEI
- 2.2. INCADRARE IN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULATIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPARE EDILITARA
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

---

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE PUG
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERRITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.7. PROTECTIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

### 4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE

---

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire lucrare:

Schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:

"CONSTRUIRE BLOC LOCUINȚE COLECTIVE S+P+2E+E<sub>3</sub> RETRAS, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI  
BRANȘARE UTILITĂȚI"

Beneficiar/ Amplasament: S.C. COMESAD PROVISO S.R.L.

Municipiul Pitești, str. Ion Minulescu, nr. 21, cartier Găvana II, nr.cad.81218, județul Argeș

PROIECTANT GENERAL: S.C. URBADESIGN S.R.L.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR /ȘEF PROIECT:

urb. dpl.

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Având în vedere Certificatul de urbanism nr. 720/01.08.2024 emis de Primăria Municipiului Pitești și tema de proiectare dată de Beneficiar, obiectul documentației este **schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică** pentru suprafața de teren identificată cu nr. cad.81218 (S=2615,00mp), situată în intravilan conform extras CF nr. 81218 ce a generat Planul Urbanistic Zonal și stabilirea condițiilor, atât de construire, cât și de realizare a echipării tehnico-edilitare, necesare.

Limita de studiu, la care se raportează terenul ce face obiectul de studiu și investițiile propuse, este: la **Nord-Est** de limita nord-estică a străzii Ion Minulescu nr.cad.92262, la **Nord-Vest** de limita sud-estică a străzii Episcop Grigorie Leu Nr.cad.97139, la **Sud-Vest** de limita Sud vestică a terenurilor proprietate privată identificate cu nr.cad.105703, 94087 și teren proprietate privată necadastrat, la **Sud-Est** de limita sud-estică a terenurilor proprietate privată identificate cu nr. cad. 94087, 105921, 80347 și necadastrate.

Funcțiunile cuprinse în zona de studiu conform planșelor, sunt căi de comunicare rutieră și locuințe existente cu posibilitate de îndesire, cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare, locuințe propuse cu regim mic de înălțime, cu propuneri de inst. publice și servicii (dotări) și spații verzi sau sport necesare.

Limita reglementată prin Planul urbanistic zonal, în care se va interveni pentru schimbare zonă funcțională, stabilirea condițiilor de realizare a circulațiilor și traseelor rețelelor edilitare, stabilirea condițiilor de construire și reglementare urbanistică este suprafața terenului identificat cu numărul cadastral 81218 ce are o suprafață de 2615,00mp.

Proprietarul terenului, S.C. COMESAD PROVISO S.R.L., dorește să construiască un imobil pentru locuire colectivă, cu un regim de înălțime de S+P+2E+E<sub>3</sub>retras, ce va găzdui 22 de unități locative, cu o suprafață construită de 626,00mp, amenajarea de locuri de parcare care să deservească construcția propusă, racordarea la utilitățile necesare funcționării investiției, realizarea de împrejurimi și realizarea accesului pe terenul ce face obiectul de studiu al prezentei documentații.

Prin prezentul studiu de oportunitate, se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu Planul urbanistic zonal ce se întocmește;
- Stabilirea condițiilor de construire, retrageri, indicatorii urbanistici și regimul de înălțime;
- Reglementarea urbanistică a terenului ce a generat PUZ în baza reglementărilor stabilite prin documentația de urbanism;
- Stabilirea condițiilor de realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare funcționării propuse;
- Lucrările de amenajare a spațiilor exterioare (căi de acces carosabile și alei de circulație pietonală, parcaje etc.).

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

Elaborarea acestei documentații este stabilită de legislația de specialitate în vigoare, și anume:

- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările completările ulterioare;
- OG 43/1997 privind regimul drumurilor;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată și, nu în ultimul rând, alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Studiile de fundamentare, documentațiile și actele administrative care au stat la baza întocmirii Studiului de oportunitate:

- Tema de proiectare dată de Beneficiar;
- Regulamentul General de Urbanism
- Certificatul de urbanism nr. 720/01.08.2024;
- Avizul de Oportunitate nr. 03/07.04.2025

- Ridicare topografică;
- Vizita în teren.

Avizele solicitate prin certificatul de urbanism și, ulterior prin Avizul de oportunitate, obținute și care au stat la baza Planului urbanistic zonal

Avizele necesare Planului urbanistic zonal care au fost stabilite prin Avizul de oportunitate, atașat prezentei documentații sunt:

- Alimentare cu apă și canal;
- Alimentare cu energie electrică;
- Alimentare cu gaze naturale;
- Telefonie;
- RCS&RDS;
- Aviz ISU de amplasare în Parcelă ;
- Agenția pentru protecția mediului;
- Comisia de sistematizare a circulației rutiere și pietonale Mun. Pitești;
- Poliția Mun. Pitești – Biroul Circulației Rutiere;
- ADP ;
- Direcția de Sănătate Publică;
- Studiu de însorire
- Ridicare topografică vizată OCPI – faza PUZ;
- Studiu geotehnic pentru PUZ

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Pitești este municipiul de reședință al județului Argeș. Municipiul Pitești este situat în partea central-sudică a României, între Carpații Meridionali și Dunăre, în nord-vestul regiunii istorice Muntenia. Orașul se află la confluența râului Argeș cu Râul Doamnei.

Este un important nod rutier, orașul fiind legat de București prin autostrada A1 dar și prin drumul național D.N.7. Legătura cu municipiul Brașov este asigurată de drumul național D.N.73, cu municipiul Slatina drumul național D.N.65, cu municipiul Drăgășani de drumul național D.N.67B, cu municipiul Râmnicu Vâlcea de drumul național D.N.7. Din DN67B, în vestul Piteștiului pornește drumul județean DJ703E, care duce spre vest la Moșoaia, Băbana, Cocu și Uda.

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este identificat cu numărul cadastral 81218 ce are o suprafață din acte și din măsurători de 2615,00mp, în prezent nu este ocupat cu construcții și este situat în intravilanul Municipiului Pitești, str. Ion Minulescu, nr. 21.

Toată suprafața terenului studiat se află în proprietatea societății S.C. COMESAD PROVISO S.R.L. A fost dobândit prin cumpărare, conform Contract vânzare-cumpărare, autentificat sub nr. 605/03.03.2020.

## 2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Conform Planului Urbanistic General aprobat de Municipiul Pitești prin H.C.L. nr.113/1999 cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 90/2010, terenul studiat se încadrează în U.T.R.20, în subzona LM20(a+b) - locuințe existente cu posibilitate de îndesire, cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare (instituții publice și servicii nepoluante, spații verzi amenajate accese pietonale și carosabile, rețele tehnico-edilitare).

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea

Funcțiuni complementare admise: locuințe individuale cu caracter urban obligatoriu, în toate subzonele din cadrul zonei de locuit.

P.O.T. = 35%; C.U.T. = 0,7 Acd/ mp teren

Regim de înălțime : de la parter-cele existente - la P+1,P+2, maxim, pentru cele propuse.

Terenul studiat identificat cu numărul cadastral 81218 are ca vecinătăți:

- Nord-Est: Circulație carosabilă publică – str. Ion Minulescu nr.cad.92262;
- Nord-Vest: proprietate privată necadastrat;
- Sud-Vest: proprietate privată necadastrat;
- Sud-Est: Circulație carosabilă publică – str. Petre Ispirescu nr.cad.97013, proprietate privată necadastrat.

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Pitești este municipiul de reședință al județului Argeș. Municipiul Pitești este situat în partea central-sudică a României, între Carpații Meridionali și Dunăre, în nord-vestul regiunii istorice Muntenia. Orașul se află la confluența râului Argeș cu Râul Doamnei.

Este un important nod rutier, orașul fiind legat de București prin autostrada A1 dar și prin drumul național D.N.7. Legătura cu municipiul Brașov este asigurată de drumul național D.N.73, cu municipiul Slatina drumul național D.N.65, cu municipiul Drăgășani de drumul național D.N.67B, cu municipiul Râmnicu Vâlcea de drumul național D.N.7. Din DN67B, în vestul Piteștiului pornește drumul județean DJ703E, care duce spre vest la Moșoaia, Băbana, Cocu și Uda.

## 2.4. CIRCULAȚIA

În interiorul lotului studiat, lipsește orice organizare a circulației. Acesta este liber de construcții. Terenul studiat are deschidere la 2 străzi din oraș, astfel: pe latura de nord-est, are deschidere la strada Ion Minulescu, iar pe latura din partea de sud-est, are deschidere la strada Petre Ispirescu.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este identificat cu numărul cadastral 81218 ce are o suprafață din acte și din măsurători de 2615,00mp, în prezent nu este ocupat cu construcții și este situat în intravilanul Municipiului Pitești, str. Ion Minulescu, nr. 21.

Toată suprafața terenului studiat se află în proprietatea societății S.C. COMESAD PROVISO S.R.L. A fost dobândit prin cumpărare, conform Contract vânzare-cumpărare, autentificat sub nr.

605/03.03.2020.

## 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

**ALIMENTARE CU APĂ.** Pe strada Ion Minulescu din care se realizează accesul există rețea de alimentare cu apă în sistem centralizat.

**CANALIZARE MENAJERĂ.** Pe strada Ion Minulescu din care se realizează accesul există rețea pentru evacuarea apelor uzate menajere în sistem centralizat.

**CANALIZARE PLUVIALĂ.** Apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate prin panta naturală a terenului spre șanțurile existente în zonă.

**ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ.** Pe strada Ion Minulescu din care se realizează accesul există rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune.

**ALIMENTARE CU GAZE NATURALE.** Pe strada Ion Minulescu din care se realizează accesul există rețea de alimentare cu gaze naturale de joasă presiune.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenurile studiate nu prezintă fenomene fizico-geologice active în perimetrul studiat sau în vecinătatea acestuia. De asemenea, nu au fost identificate situații de poluare a factorilor de mediu: apă, aer, sol.

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Prin funcțiunea propusă, nu sunt consecințe negative asupra zonei studiate, ci, din contră, se întregeste și îmbunătățește fondul construit existent, ducând la o calitate crescută a vieții cetățenilor din zonă și atragerii populație tinere în mediul rural.

Prin configurarea și funcțiunile propuse, soluția creează legături cu vecinătățile, stimulând dezvoltarea zonei cu funcțiuni similare și nu numai.

Înainte de elaborarea PUZ-ului dar și pe parcursul avizării documentației și la finalul acesteia, se va face consultarea populației conform Ordinului 2701/ 2010, propunerile din proiect fiind făcute publice la avizierul din sediul primăriei orașului, anunț într-un ziar de circulație locală.

# 3. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTARE URBANISTICĂ

## 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiile de fundamentare care au stat la baza planului urbanistic zonal sunt studiul topografic și studiul geotehnic. Acestea sunt favorabile realizării investiției propuse.

**Studiul topografic** arată că terenul prezintă o mică declivitate spre latura posterioară, latura de sud-vest. Acest lucru este favorabil creării subsolului pentru parcaje.

**Studiul geotehnic.** Având în vedere morfologia terenului, alcătuirea litologică și caracteristicile fizico-mecanice ale rocilor din zona amplasamentului, se apreciază că terenul este stabil. În concluzie, terenul poate fi folosit pentru scopul propus, dacă se respectă recomandările studiului geotehnic: fundarea construcțiilor se face numai prin încastrarea elementelor sale în roca primară, evitându-se orice amplasare pe umplutură; adâncimea optimă de fundare va fi aleasă de către proiectant, în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale construcției.

**Studiul de însorire** a concluzionat faptul că la solstițiul de iarnă, când lumina este mai difuză și azimutul soarelui mai coborât determinând umbre purtate mai lungi, locuințele din vecinătatea amplasamentului nu sunt afectate de umbrele purtate de construcția propusă. Studiul de însorire s-a verificat, cu mențiunea că pe 25 decembrie apartamentele de pe fațadele nord-vest și nord-est sunt în umbră purtată. În aceste condiții nu se asigură minimul 1 1/2 h de însorire directă pe fațadele respective

Având în vedere concluziile de mai sus, se recomandă ca la faza ulterioară Planului urbanistic zonal, respective, obținerea Autorizației de construire, pentru fațadele respective să se găsească soluții în organizarea conceptului architectural al apartamentelor, astfel încât să nu fie camera de locuit pe fațadele respective și să poată fi asigurate prevederile art. 3 din Ordin 119/2014, referitoare la asigurarea privind durata minimă de însorire de 1,5 ore pentru încăperile de locuit.

### 3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI PITEȘTI

Conform PUG aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 90/2010, terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Pitești, în UTR 20 – LM20 (a + b) subzone cu locuințe existente cu regim mic de înălțime, cu posibilități de îndesire și funcțiuni complementare admise zonei (instituții publice și servicii nepoluante, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, rețele tehnico – edilitare).

**Funcțiunea dominantă a zonei:** locuirea.

#### CONDIȚII STABILITE PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 03/07.04.2025

Condițiile propuse pentru amplasare și retragerile minime obligatorii propuse prin studiul de oportunitate pentru L - zonă pentru locuire colectivă (nr. cad. 81218), sunt:

- Față de aliniament N – E ( strada Ion Minulescu ) = minim 6,00 m;
- Față de limita laterală de N – V ( proprietate privată ) = minim 5,00 m;
- Față de limita laterală S – E ( proprietate privată ) / aliniament ( strada Petre Ispirescu ) = minim 5,00 m;
- Față de limita posterioară S – V ( proprietate privată ) = minim 5,00 m.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin investiția propusă a se realiza nu se afectează mediul înconjurător în mod negativ și nu aduce probleme de poluare a mediului înconjurător, fiind vorba de o funcțiune de locuire așa cum sunt toate construcțiile din zonă.

Totodată, pe terenul reglementat există deja aliniamente alcătuite din vegetație înaltă, pe latura posterioară de sud-vest și sud-est și pe colțul format de latura de sud-est și nord-est.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul auto și pietonal pe teren este acces tratat pentru două sensuri: intrare/ieșire. Acesta se va realiza, atât din strada Ion Minulescu, cât și din strada Petre Ispirescu, ambele prin racord simplu, dimensionat cf. legislației de specialitate, în vigoare, cu o lățime de 6,00 m partea carosabilă și câte o alee pietonală, trotuar pentru accesul pietonal de 1,20 m lățime.

Aleile carosabile din incintă sunt dimensionate astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție în caz de necesitate, conform legislației în vigoare. Aleile pietonale permit circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii.

Necesarul locurilor de parcare sunt în conformitate cu prevederile HCL nr. 428/2007 privind unele măsuri referitoare la locurile de parcare pentru construcțiile și amenajările autorizate, pe raza administrativ – teritorială a municipiului Pitești pentru funcțiunile propuse. Sunt propuse în total 26 de locuri de parcare, din care 20 de locuri în subteran și 6 locuri de parcare la sol.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICATORI URBANISTICI, BILANȚ TERITORIAL

Prin Planul urbanistic zonal se va analiza și stabili condițiile de construibilitate și reglementărilor pentru schimbarea zonei funcționale, parcelare și reglementarea urbanistică a terenului ce face obiectul de studiu.

Se dorește schimbarea zonei funcționale și reglementarea urbanistică pentru suprafața de teren identificată cu nr.cad.81218 (S=2615,00mp), situat în intravilanul Municipiului Pitești, în vederea construirii unui imobil pentru locuire colectivă, cu un regim de înălțime de S+P+2E+E<sub>3</sub>retras, ce va găzdui 20 de unități locative, cu o suprafață construită de cca. 626,00mp, amenajarea de locuri de parcare care să deservească construcția propusă, racordarea la utilitățile necesare funcționării investiției, realizarea unei împrejurimi și realizarea accesului pe a terenul ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, reglementarea urbanistică și condițiile de construire, indicatorii urbanistici și reglementarea urbanistică pentru terenul identificat cu nr. cad. 81218 care face obiectul PUZ.

Imobilul va găzdui 20 de unități locative (apartamente), dispuse astfel:

- Subsolul - folosit exclusiv pentru a asigura 20 de locuri de parcare pentru autoturisme, iar la sol celelalte locuri de parcare propuse, respectiv 6 locuri de parcare, rezultând un total de 26 de locuri de parcare.

- La Parter va fi casa scării și circulația comună și 6 apartamente;
- La Etajul 1 va fi casa scării și circulația comună și 6 apartamente;
- La Etajul 2 va fi casa scării și circulația comună și 6 apartamente;
- La Etajul 3 va fi casa scării și circulația comună și 2 apartamente.

Astfel, pentru terenul propus pentru reglementare identificat cu numărul cadastral 81218, se propune ca zonă funcțională L - zonă pentru locuire colectivă.

**BILANȚ TERITORIAL.** Bilanțul teritorial este instrumentul prin care se măsoară/ stabilesc/ calculează și oferă o imagine dinamică a suprafețelor cuprinse în teritoriul reglementat prin PUZ. Bilanțul teritorial poate fi calculat și pentru zona studiată, zona la care se raportează terenul reglementat și, după caz, realizează reglementări pentru terenurile din vecinătate prin funcțiunea propusă, după caz. În prezenta documentație, bilanțul teritorial nu creează reglementări pentru terenurile cuprinse în zona studiată și a fost calculat pentru terenul reglementat prin PUZ (nr. cad. 81218).

**BILANȚ TERITORIAL EXISTENT / PROPUȘ CF. SUGESTIE DE MOBILARE pt. nr. cad. 81218:**

PLANUL TERITORIULUI EXISTENT / PROPUȘ CĂSUȘTE DE MODIFICARE PT. NR. CAD. 01110.

| EXISTENT               |                                     |            |                              | PROPUȘ                                                                            |                                                           |                |             |
|------------------------|-------------------------------------|------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------|-------------|
| ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ |                                     | Suprafața  | Categoria de folosință teren | Zona funcțională propusă pt. nr.cad. 81218                                        | Zone/ spații/ construcții propuse                         |                |             |
| Zona studiată:         |                                     |            |                              |                                                                                   |                                                           | Suprafața (m²) | Procent (%) |
| Nr. cad. 81218         | intravilan, cf. extras CF nr. 81218 | 2615,00 m² | Curți construcții            | L - zonă pentru locuire colectivă, stabilită prin documentații de urbanism P.U.Z. | Suprafața construcțiilor propuse                          | 616,00         | 23,93       |
|                        |                                     |            |                              |                                                                                   | Suprafața circulațiilor (carosabile, pietonale, parcaje ) | 672,10         | 25,70       |
|                        |                                     |            |                              |                                                                                   | Suprafața spațiilor verzi propuse                         | 1316,90        | 50,37       |
| TOTAL                  |                                     | 2615,00 m² |                              | 2615,00 m²                                                                        |                                                           | 2615,00 m²     | 100         |

### BILANȚ TERITORIAL EXISTENT/ PROPUȘ ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ pentru nr. cad. 81218:

| EXISTENT               |                                     |                        |                              | PROPUȘ                                                                            |                                   |             |
|------------------------|-------------------------------------|------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------|
| ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ |                                     | Suprafața              | Categoria de folosință teren | Zona funcțională propusă pt. nr.cad. 81218                                        | Zone/ spații/ construcții propuse |             |
| Zona studiată:         |                                     |                        |                              |                                                                                   | Suprafața (m <sup>2</sup> )       | Procent (%) |
| Nr. cad. 81218         | intravilan, cf. extras CF nr. 81218 | 2615,00 m <sup>2</sup> | Curți construcții            | L - zonă pentru locuire colectivă, stabilită prin documentații de urbanism P.U.Z. | 2615,00                           | 100         |
| TOTAL                  |                                     | 2615,00 m <sup>2</sup> |                              | 2615,00 m <sup>2</sup>                                                            | 2615,00 m <sup>2</sup>            | 100         |

### INDICATORI URBANISTICI. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Au fost stabilite valori maxime pentru POT și CUT, raportând suprafața construită a clădirilor, respectiv suprafața desfășurată a clădirilor, la suprafața terenului ce face obiectul de studiu.

#### DATE TEREN:

Suprafață teren Nr.cad.81218 = 2615,00mp

#### INDICATORI URBANISTICI REZULTAȚI CF. SUGESTIE DE MOBILARE:

Suprafață construită imobil propus = 626,00mp

Suprafață desfășurată imobil propus = 2 192,00mp

Notă: datorită declivității terenului de la sud-vest către nord-est, subsolul va fi vizibil, doar pe lățimea căii de acces în parcare, pe latura de nord-est, pe celelalte laturi acesta este îngropat, drept pentru care a fost calculat ca și un subsol tehnic și nu a fost adăugat la calculul CUT, în conformitate cu Legea 350/2001.

P.O.T. rezultat = 23,93%

C.U.T. rezultat = 0,84

Se propune un nr. de 20 de apartamente.

Nr. locuri parcare propuse: 6 locuri la nivelul solului și 20 locuri la subsolul imobilului propus

Total: 26 locuri de parcare

#### INDICATORI URBANISTICI MAXIM PROPUȘI:

P.O.T. = 30%

C.U.T.=0,84

Regim maxim de înălțime = S +P+2E+E<sub>3</sub> retras; H maxim clădire = 13,70 m măsoarați de la cota terenului amenajat pe laturile NV, SV, SE. Cota terenului amenajat, conform secțiune, fiind de -0,5 m.

## REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII PROPUSE PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL

Condițiile propuse pentru amplasare și retragerile minime obligatorii propuse prin studiul de oportunitate pentru L - zonă pentru locuire colectivă (nr. cad. 81218), sunt:

- Față de aliniament N – E ( strada Ion Minulescu ) = minim 47,00 m;
- Față de limita laterală de N – V ( proprietate privată ) = minim 5,00 m;
- Față de limita laterală S – E ( proprietate privată ) / aliniament ( stradă Petre Ispirescu ) = minim 5,00 m;
- Față de limita posterioară S – V ( proprietate privată ) = minim 5,00 m.

Toate retragerile față de limitele de proprietate, s-au stabilit, cotat și măsurat de la proiecția ultimului element constructiv al clădirii ( conturul exterior al logiilor/ balcoanelor).

### 3.6. DEZVOLTARE ECHIPĂRII EDILITARE

**3.6.1. ALIMENTARE CU APĂ.** Alimentarea cu apă se va realiza prin recodarea la rețeaua de alimentare a orașului.

**3.6.2. CANALIZARE MENAJERĂ.** Evacuarea apelor menajere, se va realiza prin racordarea la rețeaua de canalizare a orașului.

**3.6.3. CANALIZARE PLUVIALĂ.** Apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate prin panta naturală a terenului spre șanțurile existente în zonă.

**3.6.4. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ.** Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție de alimentare cu energie electrică a orașului.

**3.6.5. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE.** Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție a orașului.

**3.6.7. ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ.** Alimentarea cu energie termică, se va realiza prin centrală electrică sau pe gaz.

#### AMENAJĂRILE EXTERIOARE ALE CONSTRUCȚIILOR.

Se va realiza un trotuar perimetral în jurul construcțiilor cu pantă descendentă către exterior (minim 5%), iar limita de proprietate va fi îngrădită cu gard. În urma lucrărilor de construcție, spațiul exterior se va înierba și planta cu plante ornamentale și arbuști. Se vor construi trasee carosabile, respectiv, alea de acces către subsol (locurile de parcare) și alea către strada Petre Ispirescu și pietonale pentru stabilirea unui flux eficient de circulație (vezi planșa).

### 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Realizarea investiției va accentua caracterul de dezvoltare a zonei și a orașului. La executarea lucrărilor se vor folosi numai utilaje și mijloace de transport dotate cu motoare care nu

produc emisii de Pb. și foarte puțin monoxid de carbon.

Spatiile verzi rezultate vor fi plantate pentru reabilitarea urbană și refacerea peisagistică a terenului.

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.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică vor fi dotările aferente rețelelor de utilități publice – respectiv racordarea la utilități pe căile de circulație, din interiorul terenului acolo unde este cazul, realizarea construcțiilor propuse și amenajărilor exterioare a terenului.

Toate costurile generate de soluția propusă, inclusiv cele cu obiectivele de utilitate publică (accesurile pe terenul studiat, branșamente, căi de circulație) vor fi suportate de Beneficiar.

## 4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE.

Prin funcțiunea propusă, nu sunt consecințe negative asupra zonei studiate, ci, din contră, se întregește și îmbunătățește fondul construit existent, ducând la o calitate crescută a vieții cetățenilor din zonă. Consecințele economice, în special pe termen mediu și lung, asupra zonei vor fi pozitive prin:

- atragerea de locuitori, plătitori de taxe și impozite, populație tânără;
- îmbunătățirea calității fondului construit și eliminarea disfuncției a unor terenuri neîngrijite și părăsite, cu vegetație spontană neîngrijită prin crearea unui spațiu pentru locuire, plăcut;
- reglementarea unei zone din localitate, conform legislației în vigoare;
- stabilirea de noi trasee de drum și, implicit, extinderea rețelelor edilitare pentru această zonă, înaintea emiterii Autorizațiilor de construire pentru loturile propuse;
- posibilitatea creării unui parteneriat public – privat pentru implementarea reglementărilor stabilite prin PUZ;
- revitalizarea contextului urban în care este situată.

Având în vedere cele prezentate, considerăm ca soluția propusă se integrează în zona studiată, neintrând în conflict din punct de vedere funcțional și fără afectarea fondului construit existent și zonelor funcționale din proximitate.

Întocmit

urb. dpl.

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

## PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică

în vederea realizării investiției:

**"CONSTRUIRE BLOC LOCUINȚE COLECTIVE**

**S+P+2E+E<sub>3</sub>RETRAS, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘARE**

**UTILITĂȚI"**

*Municipiul Pitești, str. Ion Minulescu nr. 21,  
cartier Găvana II, nr.cad.81218, județul Argeș*

## CUPRINS:

### I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

### II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

### III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1. Zone și subzone funcționale

LM 20 (a + b) subzone cu locuințe existente cu regim mic de înălțime, cu posibilități de îndesire și funcțiuni complementare

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

- L- subzonă pentru locuire colectivă

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare și construire a construcțiilor în cadrul zonei studiate prin PUZ.

Regulamentul local de urbanism, denumit prescurtat RLU aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă baza în aplicarea P.U.Z., el stabilind și detaliind reglementările P.U.Z.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal al zonei ce face obiectul de studiu.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă în baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, de către Consiliul Local al Primăriei Mun. Pitești împreună cu partea desenată (planșa de reglementări urbanistice) care face parte integrantă din documentație.

Prezentul regulament local de urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. La autorizarea executării lucrărilor de construcții vor fi respectate toate prevederile legislației specifice în vigoare și ale Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal.

### I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism a prezentei documentații stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG. 525/27 iunie 1996.

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 și HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și a celorlalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică;

- Legea nr. 10 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Codul Silvic;
- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Ordinul nr. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 46/ 2008 – Codul silvic, actualizată, cu modificările și completările ulterioare.

### 1.3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții pe categoriile de terenuri permise de lege, în limitele teritoriului dat de **tema de proiectare a beneficiarului, de Avizul de oportunitate** și de terenul/ terenurile, după caz, care fac obiectul de studiu al documentației de urbanism.

Prescripțiile cuprinse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu reglementat prin PUZ.

Teritoriul studiat prin Planul urbanistic zonal, stabilit prin **Avizul de oportunitate nr. 03/07.04.2025 la Nord-Est** de limita nord-estică a străzii Ion Minulescu nr.cad.92262, la **Nord-Vest** de limita sud-estică a străzii Episcop Grigorie Leu Nr.cad.97139, la **Sud-Vest** de limita Sud vestică a terenurilor proprietate privată identificate cu nr.cad.105703, 94087 și teren proprietate privată necadastrat, la **Sud-Est** de limita sud estică a terenurilor proprietate privată identificate cu nr. cad. 94087, 105921, 80347 și necadastrate.

**Limita reglementată prin Planul urbanistic zonal**, în care se va interveni pentru schimbare zonă funcțională, stabilirea condițiilor de realizare a circulațiilor și traseelor rețelelor edilitare, stabilirea condițiilor de construibilitate și reglementare urbanistică este suprafața terenului identificat cu numărul cadastral 81218 ce are o suprafață de 2615,00mp.

Urmare Certificatului de urbanism nr. nr. 720/01.08.2024 emis de Primăria Municipiului Pitești și tema de proiectare dată de Beneficiar, obiectul studiului de oportunitate este **schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică** pentru suprafața de teren identificată cu nr. cad.81218 (S=2615,00mp), situată în intravilan conform extras CF nr. 81218 ce a generat Planul Urbanistic Zonal și **stabilirea condițiilor, atât de construire, cât și de realizare a echipării tehnico-edilitare, necesare**.

## **2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

Zona studiată nu face parte din zona protejată sau istorică, astfel ca intervenția în zona nu afectează patrimoniul natural și construit. Funcțiunea propusă spre dezvoltare în zona studiată este o continuare firească a dezvoltării localității fiind o zonă dezvoltată pentru servicii și locuire colectivă și individuală.

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

Viitoarele construcții vor fi proiectate conform normativelor, legilor și standardelor în vigoare. Detalierea referitoare la siguranța construcțiilor și materialele folosite se vor analiza și prezenta într-o documentație ulterioară tehnică (DTAC). Clădirile se încadrează în zona, prin amplasarea lor, nu contravin interesului public ci din contră se mobilează și se răspunde astfel necesităților din zona studiată. Siguranța construcțiilor reiese din modul de proiectare conform legilor și normativelor în vigoare, detalii asupra materialelor și modului de alcătuire urmând a se realiza la fazele ulterioare de proiectare.

### **2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Amplasarea și conformarea construcțiilor vor respecta: distanțele minime obligatorii față de construcțiile existente pe parcelele învecinate și de destinația acestora, de asigurarea însoțirii atât la nivelul parcelei față de vecinătăți, conform cerințelor stabilite prin Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare, precum și cerințele din Normele de protecție împotriva incendiilor.

Toate retragerile față de limitele de proprietate, s-au stabilit, cotate și măsurate de la proiecția ultimului element constructiv al clădirii (conturul exterior al logiilor/ balcoanelor).

### **2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII**

Accesul auto și pietonal pe teren este acces tratat pentru două sensuri: intrare/ieșire. Acesta se va realiza, atât din strada Ion Minulescu, cât și din strada Petre Ispirescu, ambele prin racord simplu, dimensionat cf. legislației de specialitate, în vigoare, cu o lățime de 6,00 m partea carosabilă și câte o alee pietonală, trotuar pentru accesul pietonal de 1,20 m lățime.

Aleile carosabile din incintă sunt dimensionate astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție în caz de necesitate, conform legislației în vigoare. Aleile pietonale permit circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii.

Locurile de parcare vor fi amplasate în interiorul proprietății. Sunt propuse în total 26 de locuri de parcare, din care 20 de locuri în subteran și 6 locuri de parcare la sol.

De asemenea, se vor respecta prevederile HCL nr. 428/2007 privind unele măsuri referitoare la locurile de parcare pentru construcțiile și amenajările autorizate, pe raza administrativ – teritorială a municipiului Pitești pentru funcțiunile propuse.

## 2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPARE EDILITARĂ

Construcțiile propuse vor fi racordate, obligatoriu, la toate utilitățile existente în zona studiată, iar pentru cele care nu sunt, racordul se va face în sistem individual pentru a funcționa la standarde optime, fie prin racord la rețeaua publică, fie prin asigurarea din surse proprii.

În zona terenului studiat există alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică și alimentare cu gaze naturale.

## 2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este identificat cu numărul cadastral 81218 ce are o suprafață din acte și din măsurători de 2615,00mp, în prezent nu este ocupat cu construcții și este situat în intravilanul Municipiului Pitești, str. Ion Minulescu, nr. 21.

Îndeplinește condițiile pentru lotul minim construibil cf. documentațiilor de urbanism superioare. Nu se acceptă dezmembrarea.

## 2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Spațiile verzi propuse pentru amenajare în zona studiată sunt de tip vegetație de protecție, de talie înaltă, dispusă perimetral pe trei dintre laturile terenului reglementat și spații verzi amenajate peisagistic în interiorul parcelei, care se vor menține. De asemenea, se vor amenaja și spații verzi de tip scuar, gazon. Acestea au rol de îmbunătățirea calității aerului în zonă și crearea unui mediu agreabil.

### 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

#### 3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Se dorește schimbarea zonei funcționale și reglementarea urbanistică pentru suprafața de teren identificată cu nr.cad.81218 (S=2615,00mp), situat în intravilanul Municipiului Pitești, în vederea construirii unui imobil pentru locuire colectivă, cu un regim de înălțime de S+P+2E+E<sub>3</sub>retras, ce va găzdui 20 de unități locative, cu o suprafață construită de 626,00mp, amenajarea de locuri de parcare care să deservească construcția propusă, racordarea la utilitățile necesare funcționării investiției, realizarea unei împrejurimi și realizarea accesului pe a terenul ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, reglementarea urbanistică și condițiile de construire, indicatorii urbanistici și reglementarea urbanistică pentru terenul identificat cu nr. cad. 81218 care face obiectul PUZ.

Imobilul va găzdui 20 de unități locative, dispuse astfel:

- Subsolul - folosit exclusiv pentru a asigura 20 de locuri de parcare pentru autoturisme, iar la sol celelalte locuri de parcare propuse, respectiv 6 locuri de parcare, rezultând un total de 26 de locuri de parcare.

- La Parter va fi casa scării și circulația comună și 6 apartamente;
- La Etajul 1 va fi casa scării și circulația comună și 6 apartamente;
- La Etajul 2 va fi casa scării și circulația comună și 6 apartamente;
- La Etajul 3 va fi casa scării și circulația comună și 2 apartamente.

### 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

#### 4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

L – Zona pentru locuințe colective

#### 4.2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR FUNCȚIONALE PROPUSE

##### Utilizări admise

- locuințe colective (apartamente);
- foișoare;
- parcaje;
- spații verzi plantate și amenajate peisagistic;
- amenajarea de alei pietonale;
- montarea locurilor de joacă și amenajarea lor;
- mobilier urban;

#### Utilizări admise cu condiționări

- rețele edilitare necesare funcționării investiției propuse, cu respectarea condițiilor stabilite prin avizele de specialitate obținute pentru faza PUZ și, ulterior, DTAC;

#### 4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE PE PARCELĂ. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ. DISTANȚELE FAȚA DE LIMITELE PARCELEI

Condițiile propuse pentru amplasare și retragerile minime obligatorii propuse prin studiul de oportunitate pentru L - zonă pentru locuire colectivă (nr. cad. 81218), sunt:

- Față de aliniament N – E ( strada Ion Minulescu ) = minim 47,00 m;
- Față de limita laterală de N – V ( proprietate privată ) = minim 5,00 m;
- Față de limita laterală S – E ( proprietate privată ) / aliniament ( strada Petre Ispirescu ) = minim 5,00 m;
- Față de limita posterioară S – V ( proprietate privată ) = minim 5,00 m.

Toate retragerile față de limitele de proprietate, s-au stabilit, cotate și măsurate de la proiecția ultimului element constructiv al clădirii (conturul exterior al logiilor/ balcoanelor).

#### 4.4. CIRCULAȚII, ACCESE ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de locuri de parcare este asigurat în interiorul lotului studiat, atât în subteran, cât și la suprafață. Sunt propuse în total 26 de locuri de parcare, din care 20 de locuri în subteran și 6 locuri de parcare la sol.

S-au respectat prevederile HCL nr. 428/2007 privind unele măsuri referitoare la locurile de parcare pentru construcțiile și amenajările autorizate, pe raza administrativ – teritorială a municipiului Pitești pentru funcțiunile propuse.

#### 4.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Regim maxim de înălțime = S + P + 2E + E<sub>3</sub> retras; H maxim clădire = 13,70 m măsurată de la cota terenului amenajat pe laturile NV, SV, SE. Cota terenului amenajat, conform secțiune, fiind de -0,5 m.

#### 4.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- 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;
- nu se acceptă învelitori de tablă zincată, lucioasă;
- nu se acceptă accesorii de acoperiș, burlane, jgheaburi din tablă zincată, lucioasă;

- nu se acceptă împrejmuire din zidărie plină, opacă pentru împrejmuirea de la stradă (împrejmuirea cu noul aliniament propus prin PUZ);
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

#### 4.7.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Viitoare construcții vor fi racordate la utilitățile edilitare necesare funcționării în condiții optime a funcțiunii propuse, asigurate prin racord la rețele edilitare existente în zona amplasamentului studiat.

Evacuarea gunoului de tip menajer se va face prin europubele depozitate pe o platforma pentru gospodărie comunală, îngropată și amenajată pentru ridicarea gunoului în sistem selectiv.

#### 4.8.SPATII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE. ÎMPREJMUIRI.

##### Amenajările exterioare ale construcțiilor

Se va realiza un trotuar perimetral în jurul construcțiilor cu pantă descendentă către exterior (minim 5%), iar limita de proprietate va fi îngrădită cu gard. În urma lucrărilor de construcție, spațiul exterior se va înierba și planta cu plante ornamentale și arbuști.

Se vor păstra copacii care alcătuiesc în prezent aliniamentul de vegetație înaltă. Se vor mai planta și alții pe proprietate. Se va amenaja un loc de joacă și locuri pentru relaxare în interiorul lotului reglementat.

#### 4.9. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. INDICATORI URBANISTICI MAXIM ADMISI.

P.O.T. = 30%

C.U.T.=0,84

Regim maxim de înălțime = S +P+2E+E<sub>3</sub> retras; H maxim clădire = 13,70 m măsoarați de la cota terenului amenajat pe laturile NV, SV, SE. Cota terenului amenajat, conform secțiune, fiind de -0,5 m.

**BILANȚ TERITORIAL EXISTENT / PROPUȘ CF. SUGESTIE DE MOBILARE pt. nr. cad. 81218:**

| EXISTENT               |                                     |            |                              | PROPUȘ                                                                            |                                                          |                |             |
|------------------------|-------------------------------------|------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------|-------------|
| ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ |                                     | Suprafața  | Categoria de folosință teren | Zona funcțională propusă pt. nr.cad. 81218                                        | Zone/ spații/ construcții propuse                        |                |             |
| Zona studiată:         |                                     |            |                              |                                                                                   |                                                          | Suprafața (m²) | Procent (%) |
| Nr. cad. 81218         | intravilan, cf. extras CF nr. 81218 | 2615,00 m² | Curți construcții            | L - zonă pentru locuire colectivă, stabilită prin documentații de urbanism P.U.Z. | Suprafața construcțiilor propuse                         | 626,00         | 23,93       |
|                        |                                     |            |                              |                                                                                   | Suprafața circulațiilor (carosabile, pietonale, parcaje) | 672,10         | 25,70       |
|                        |                                     |            |                              |                                                                                   | Suprafața spațiilor verzi propuse                        | 1316,90        | 50,37       |
| TOTAL                  |                                     | 2615,00 m² |                              | 2615,00 m²                                                                        |                                                          | 2615,00 m²     | 100         |

**BILANȚ TERITORIAL EXISTENT/ PROPUȘ ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ pentru nr. cad. 81218:**

| EXISTENT               |                                     |                        |                              | PROPUȘ                                                                            |                                   |             |
|------------------------|-------------------------------------|------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------|
| ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ |                                     | Suprafața              | Categoria de folosință teren | Zona funcțională propusă pt. nr.cad. 81218                                        | Zone/ spații/ construcții propuse |             |
| Zona studiată:         |                                     |                        |                              |                                                                                   | Suprafața (m <sup>2</sup> )       | Procent (%) |
| Nr. cad. 81218         | intravilan, cf. extras CF nr. 81218 | 2615,00 m <sup>2</sup> | Curți construcții            | L - zonă pentru locuire colectivă, stabilită prin documentații de urbanism P.U.Z. | 2615,00                           | 100         |
| TOTAL                  |                                     | 2615,00 m <sup>2</sup> |                              | 2615,00 m <sup>2</sup>                                                            | 2615,00 m <sup>2</sup>            | 100         |

## DISPOZIȚII FINALE

În vederea emiterii autorizației de construire, autoritățile administrației publice locale vor urmări articolele cuprinse în prezentul regulament și solicita avizele și acordurile legale ale organelor administrației publice specializate, centrale și locale, necesar a fi respectate în elaborarea documentațiilor tehnice și prezentate odată cu aceasta.

Categoriile principale de intervenție:

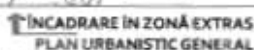
- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu Planul urbanistic zonal ce se întocmește;
- Stabilirea condițiilor de construire, retrageri, indicatorii urbanistici și regimul de înălțime;
- Reglementarea urbanistică a terenului ce a generat PUZ în baza reglementărilor stabilite prin documentația de urbanism;
- Modul de ocupare a terenului, condițiile de amplasare a construcției și modul de utilizare a terenurilor;
- Stabilirea condițiilor de realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare funcțiunii propuse;
- Lucrările de amenajare a spațiilor exterioare (căi de acces carosabile și alei de circulație pietonală, parcaje etc.).

Prezentul regulament este parte integrantă din prezenta documentație și conține regulile de construire ale funcțiunii propuse prin documentație.

Întocmit

urb. dpl.

pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:

[illegible]

pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:

pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției

LIMITED

- Limited vertical spread studies

documenti di per sé possono essere usati come documenti per sé, ma  
ad essi non si può rinunciare.

### Constructive analysis

### Constructive analysis

2. Analiza societății economice din perspectiva de dezvoltare, cu regim  
fisc de incalzire și funcțiuni complementare

2. Good to see the program is available to the public. It is important to have the public involved in the program and to have the public know what is going on.

nonindependent sampling of anisotropic elements of quaz-

For further information, please contact:

Adrenergic blockade of sympathetic trunk, evidence for putative sympathetic a vasodilator

### Subgroup selection

Cherchez le meilleur

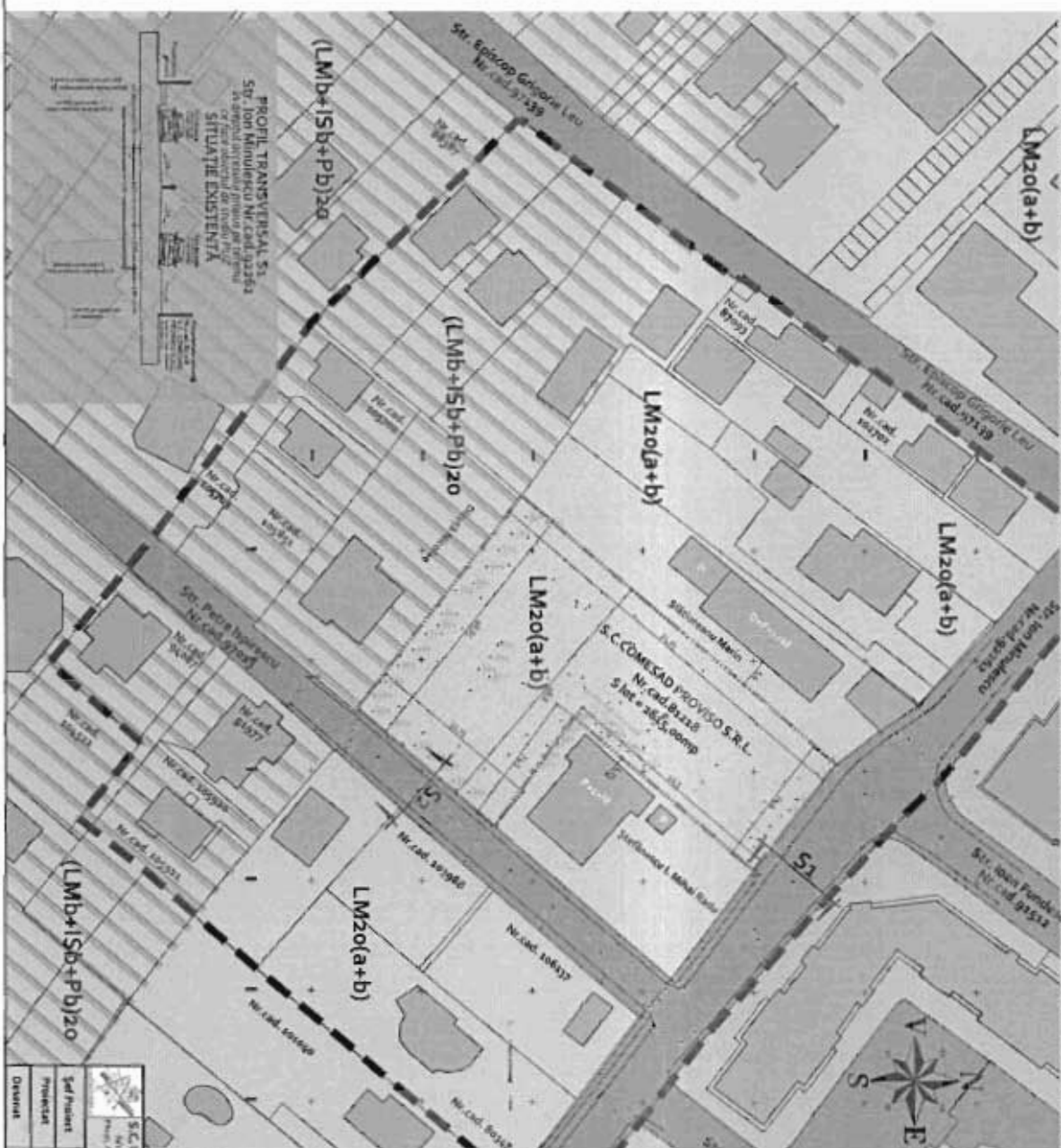
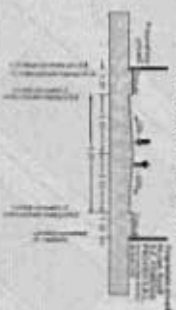
*Respon de paz*

inventar coordonate Stereoj  
puncte de contur nr. cad. 8168

| Year | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 | 2051 | 2052 | 2053 | 2054 | 2055 | 2056 | 2057 | 2058 | 2059 | 2060 | 2061 | 2062 | 2063 | 2064 | 2065 | 2066 | 2067 | 2068 | 2069 | 2070 | 2071 | 2072 | 2073 | 2074 | 2075 | 2076 | 2077 | 2078 | 2079 | 2080 | 2081 | 2082 | 2083 | 2084 | 2085 | 2086 | 2087 | 2088 | 2089 | 2090 | 2091 | 2092 | 2093 | 2094 | 2095 | 2096 | 2097 | 2098 | 2099 | 2100 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 1990 | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 | 2051 | 2052 | 2053 | 2054 | 2055 | 2056 | 2057 | 2058 | 2059 | 2060 | 2061 | 2062 | 2063 | 2064 | 2065 | 2066 | 2067 | 2068 | 2069 | 2070 | 2071 | 2072 | 2073 | 2074 | 2075 | 2076 | 2077 | 2078 | 2079 | 2080 | 2081 | 2082 | 2083 | 2084 | 2085 | 2086 | 2087 | 2088 | 2089 | 2090 | 2091 | 2092 | 2093 | 2094 | 2095 | 2096 | 2097 | 2098 | 2099 | 2100 |

PROFIL TRANSVERSAL S2  
Str. Petre Ispirescu Nr. cad. 97033

**SITUAȚIE EXISTENTĂ**



|                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                  |                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>S. C. CORPORATION, SRI</b><br>(INCORPORATED IN THE STATE OF NEW YORK)<br>10000 10th Avenue, Suite 100, New York, NY 10022<br>(212) 692-1000 |  <b>S. C. CORPORATION, SRI</b><br>(INCORPORATED IN THE STATE OF NEW YORK)<br>10000 10th Avenue, Suite 100, New York, NY 10022<br>(212) 692-1000 | <b>PLANT/ANNUITY 2006:</b><br>10000 10th Avenue, Suite 100, New York, NY 10022<br>(212) 692-1000 | <b>PLANT/ANNUITY 2006:</b><br>10000 10th Avenue, Suite 100, New York, NY 10022<br>(212) 692-1000 |
| <b>Safe Products</b><br>Products<br>Division                                                                                                                                                                                       | <b>Safe Products</b><br>Products<br>Division                                                                                                                                                                                       | <b>Safe Products</b><br>Products<br>Division                                                     | <b>Safe Products</b><br>Products<br>Division                                                     |
| <b>Safe Products</b><br>Products<br>Division                                                                                                                                                                                       | <b>Safe Products</b><br>Products<br>Division                                                                                                                                                                                       | <b>Safe Products</b><br>Products<br>Division                                                     | <b>Safe Products</b><br>Products<br>Division                                                     |
| <b>Safe Products</b><br>Products<br>Division                                                                                                                                                                                       | <b>Safe Products</b><br>Products<br>Division                                                                                                                                                                                       | <b>Safe Products</b><br>Products<br>Division                                                     | <b>Safe Products</b><br>Products<br>Division                                                     |

