

## PLAN URBANISTIC ZONAL

« ELABORARE P.U.Z. SI CONSTRUIRE PENTRU OBIECTIVUL DIN LISTA DE  
INVESTITII "CONSTRUIREA UNUI CENTRU SOCIAL INTEGRAT SI DEZVOLTAREA  
INFRASTRUCTURII LOCATIVE A MUNICIPIULUI PITESTI" »

## VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### CUPRINS

#### 1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

#### 2. DISPOZIȚII GENERALE

Rolul Regulamentului Local de Urbanism.

Bază legală a elaborării.

Domeniu de aplicare.

Observații

#### 3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Reguli cu privire la echiparea edilitară.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

#### 4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale.

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

#### 6. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Februarie 2026

## PLAN URBANISTIC ZONAL

« ELABORARE P.U.Z. SI CONSTRUIRE PENTRU OBIECTIVUL DIN LISTA DE  
INVESTITII "CONSTRUIREA UNUI CENTRU SOCIAL INTEGRAT SI DEZVOLTAREA  
INFRASTRUCTURII LOCATIVE A MUNICIPIULUI PITESTI" »

## VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### 1. INTRODUCERE

#### Date de recunoaștere a documentației

**Denumirea lucrării:** Elaborare P.U.Z. si construire pentru obiectivul din lista de investitii "Construirea unui centru social integrat si dezvoltarea infrastructurii locative a municipiului Pitesti"

**Amplasament:** jud. Arges, mun. Pitesti, str. Tudor Arghezi, Nc. 107358

**Proiectant general:** S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.  
Adresa: Str. Mărășești nr. 22, mun. Pitești, jud. Argeș,  
tel: 0788375032, e-mail: loridan.proiect@yahoo.com

**Proiect. de specialitate:** Ing. instalații: Elena Niculea

**Beneficiar:** UAT MUNICIPIUL PITESTI

### 2. DISPOZIȚII GENERALE

#### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stau la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director.

Prescripțiile cuprinse în prezentul R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pentru întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.

Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic

realizat în coordonatele sistemului național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z.-ul, R.L.U. aferent acestuia constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

## **2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism**

- Planul Urbanistic General al mun. Pitești aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 si valabilitate prelungita prin H.C.L. nr. 90/2010;
- Plan Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 223/2002
- Reglementări Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planurilor Urbanistice Zonale, indicativ, GM – 010 – 2000”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N16/16.08.2000.
- Legea 50/1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996, republicată în 2002, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Certificat de urbanism nr. 801 din 19.09.2025
- Avize obținute în conformitate cu cerințele CU nr. 801 din 19.09.2025;
- Date de temă ale beneficiarului;
- Extras de carte funciară Nc. 107358;
- Studiu geotehnic;
- Studiu topografic;
- Studiu tehnic – edilitar;
- Studiu de organizare a circulațiilor;
- Studii de specialitate: Apele Române;
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- Normativul P118/1999 pentru siguranță la foc.

## **3. Domeniu de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism**

Prezentul R.L.U. se aplică pe terenul studiat situat în partea de central-vestica a municipiului Pitești, mai exact în imediata vecinătate a complexului sportiv FC Argeș – Pitești, în zona denumita la nivel local “Tancodrom”.

Suprafața de **4499.00 mp** ce este supusă procedurii de avizare a P.U.Z. este situată în intravilanul mun. Pitești și este liber de construcții.

Terenul se învecinează cu:

- în partea de nord: Nc. 107357 – domeniu privat (Mun. Pitești);
- în partea de est: Nc. 107357 – domeniu privat (Mun. Pitești);
- în partea de sud: Nc. 95555 – domeniu public (str. Tudor Arghezi);
- în partea de vest: Nc. 107357 – domeniu privat (Mun. Pitești), Nc. 106546 – domeniu privat (Municipiul Pitești și Arhiepiscopia Argesului și Muscelului) și domeniu public (Str. Nicolae Branzeu);

#### **4. Observații**

Prezentul Regulament Local de Urbanism este valabil împreună cu planșa "U04. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională".

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare și a căilor de comunicație, precum și de restricțiile impuse de instituțiile avizatoare.

##### Corelari cu alte documentatii de urbanism

Prezentul Regulament de Urbanism este întocmit în corelare cu prevederile următoarelor documentații:

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Pitești, aprobat prin H.C.L.

nr. 113/1999 si valabilitate prelungita prin H.C.L. nr. 90/2010, zona studiată este încadrată în intravilanul localității și este reglementată din punct de vedere urbanistic.

Astfel, conform documentațiilor de urbanism în vigoare, terenul supus documentației P.U.Z. este încadrat în UTR 11 – LMb+Isb+Pb – subzonă cu locuinte propuse cu regim mic de inaltime, cu propuneri de institutii publice si servicii (dotari) si spatii verzi sau sport necesare si are zona fiscală C si D, iar conf. P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 223/2002 terenul este situat partial in subzona cai de comunicatie si in subzona de parcarri propuse de-a lungul strazii Tudor Arghezi.

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuinte de tip urban cu regim mic de inaltime, iar functiunile complementare admise: institutii publice și servicii, spatii verzi amenajate, accese pietonale și casorabile, rețele tehnico – edilitare si constructii aferente.

Utilizările permise sunt: locuinte individuale cu caracter urban obligatoriu, in toate subzonele din cadrul zonei de locuit, modernizari si reparatii la cladiri existente, constructii si amenajari necesare bunei functionari a zonei;

Interdictii temporare: s-au stabilit in cazul in care apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism, in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva sau in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica

De asemenea, se instituie inderdictie temporara de construire, pana la elaborare si aprobarea PUZ-urilor sau PUD-rilor in subzone cu parcelari existente, pentru lucuintele propuse LMb din UTR 11.

Utilizări interzise: activitati industriale, servicii poluante, depozitare sau alte activitati producatoare de noxe care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice.

Procent de ocupare al terenului P.O.T. = 35%

Coeficient de ocupare al terenului C.U.T. = 0.7

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

#### **1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

##### Terenuri Curtii Construcții din intravilan.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări propuse în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

##### Resurse de apă și platforme meteorologice

- Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de

apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

- Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

## **2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

### Expunerea la riscuri naturale:

- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

- În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

### Expunerea la riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

- În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

- Fac excepție de la prevederile primului alineat construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

### Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

- Terenul nu este afectat de raze de acțiune ale vreunui obiectiv cu/de risc.

### Asigurarea echipării edilitare

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

- În cazul investiției propuse prin prezentul R.L.U., beneficiarul realizează echiparea edilitară în regim propriu și din rețelele centralizate existente în zona.

### Asigurarea compatibilității funcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității

dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

- Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute la punctul "3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii" ale prezentului regulament.

#### Procentul de ocupare al terenului

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament.

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

#### 3.1. Orientarea față de punctele cardinale

- Prezentul Regulament Local de Urbanism reglementează o zone de locuire colectiva si mixta de servicii cu locuire, iar amplasarea viitoarei construcții se face prin respectarea condițiilor și recomandărilor normelor sanitare și tehnice.

#### 3.2. Amplasarea față de drumurile publice.

- Se va avea în vedere respectarea avizului administratorilor de drum cu privire la limitele de siguranță și protecție precum și a OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

- Construirea zonei este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor publice conform H.G. 525 din 1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

- Autorizarea viitoarelor clădiri este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice.

#### 3.3. Amplasarea față de aliniament

- În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

#### 3.4. Amplasarea în interiorul parcelei.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se va face cu condiția respectării Codului Civil, a distanțelor minime în caz de incendiu și conform prezentului regulament local de urbanism al P.U.Z. propus.

Se vor respecta următoarele condiții:

- Retragerea față de limitele laterale și posterioară reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele unei proprietăți, altele decât aliniamentul.
- Distanță între construcțiile de pe aceeași parcelă reprezintă retragerile construcțiilor unele față de celelalte in cadrul aceleiasi parcele cu o distanta minima obligatorie.

#### 3.5. Amplasarea fata de retelele edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- Distanțele minime obligatorii față de rețelele existente pe amplasament;

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

#### 4.1. Accese carosabile.

Accesul principal în zona studiată se face din str. Tudor Arghezi aflată în partea de sud a terenului si Str. Nicolae Branzeu aflată în partea de sud-vest. Drumurile, în zona amplasamentului sunt partial configurate si prezinta patura asfaltica, exceptie facand str. Tudor Arghezi care nu este configurata si nu prezinta nici patura asfaltica.

Circulațiile corosabile din incinta vor fi dimensionate astfel incat sa permita accesul autospecialelor de interventie in cauza de necesitate, conf. legislatiei in vigoare.

Prin prezentul P.U.Z. accesese propuse se vor realiza prin circulații carosabile cu lățime cuprinse între de 3.50 m (un singur sens) și 5.50 - 6.00 m (dublu sens).

#### 4.2. Accese pietonale.

Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor (inclusiv a celor cu dizabilități).

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

#### 5.1. Racordarea la rețelele publice/private de echipare edilitară existente.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico edilitare.

Extinderile de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Prezenta documentație R.L.U. și P.U.Z. respectă / va respecta toate indicațiile propuse de către operatori.

#### 5.2. Conditii de amplasare fata de canale / magistrale si echipamente edilitare

Conform avizelor obținute de la operatori și administrații publice locale, județene și naționale.

### **6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

#### 6.1. Parcela.

Parcela ce face obiectul de reglementare a P.U.Z. și R.L.U. este de formă neregulată, orientată pe direcția E-V și are o declivitate de ~2.00 m pe direcția N-S

#### 6.2. Înălțimea construcțiilor.

Regimul de înălțime precum și înălțimea clădirilor va fi mic cu regim de înălțime P+1 / P+2, iar înălțimi de maxim 12,00 m.

#### 6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul exterior al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Fațadele:

Toate construcțiile se vor adapta caracterului arhitectural al funcțiunii reprezentate, se va ține seama în mod deosebit de latura estetică a acestora

- Se vor folosi materiale și sisteme constructive durabile

- Finisajele exterioare se vor armoniza cu finisajele folosite la clădirile vecine ce aparțin aceluiași beneficiar și fac parte din același tip de funcțiune;

Acoperișurile:

Pentru acoperișuri se vor realiza acoperiri tip terasă / sarapanta ce vor fi realizate de către constructori speciali acreditați, astfel evitându-se infiltrații de apă sau degradări ale terasei.

### **7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

#### 7.1. Parcaje

Parcajele auto se vor face în cadrul lotului, și vor fi configurate astfel încât să deservească propunerea. Astfel necesarul de parcare va fi dimensionat în funcție de prevederile H.C.L. nr. 428/2007 privind măsuri referitoare la locurile de parcare pentru

construcții și amenajări autorizate.

#### 7.2. Spații verzi și plante

Procentul total de spațiu verde la nivelul întregului teren va fi de min. 40%. Toate spațiile libere, rămase neconstruite, se vor amenaja în mod obligatoriu cu spații verzi, plante floricole, plante decorative, copaci, arbuști, etc., procentul minim obligatoriu fiind de 20.00 % pentru zona de spațiu verde amenajat, iar min. 20% vor fi destinați spațiilor verzi de agrement și sport.

Întreținerea și îngrijirea spațiilor verzi din incinta parcelei, revine integral beneficiarului.

#### 7.3. Împrejurări

Împrejurările de teren sunt amplasate la limita proprietății private în folosință exclusivă.

Împrejurările se vor trata unitar ca înălțime și materiale în lungul străzilor principale.

## **4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Zonificarea funcțională reprezintă acțiunea împărțirii teritoriului în una sau mai multe zone funcționale.

Zona funcțională face Parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zonă de locuit, zonă pentru instituții și servicii, zonă activităților/unităților industriale, zonă spațiilor verzi etc.).

Prezentul Reguament Local de urbanism propune o zona funcțională mixtă destinată instituțiilor și serviciilor, locuințelor semicolective de tip social, precum și a căilor de circulație rutieră / pietonală și a spațiilor verzi de agrement și sport.

**Zona funcțională propusă** prin prezentul R.L.U. și P.U.Z. pentru terenul studiat are caracter director și este denumită: **M5(IS/L2/V4) – Zona mixtă de servicii, locuire semicolectivă cu regim mic de înălțime și spații pentru agrement și sport;**

## **5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

### **1. M5(IS/L2/V4) – Zona mixtă de servicii, locuire semicolectivă cu regim mic de înălțime și spații pentru agrement și sport**

#### **1. Generalități:**

Zona funcțională **M5(IS/L2/V4) – Zona mixtă de servicii, locuire semicolectivă cu regim mic de înălțime și spații pentru agrement și sport** este o zonă funcțională în cadrul perimetrului stabilit, în care se amplasează un centru social, locuințe semicolective de tip social, agrement, sport, instalații, dotări speciale și alte amenajări.

#### **2. Utilizarea funcțională**

##### 2.1. Utilizări permise:

- construcții cu caracter colectiv – locuințe semicolective de tip social;
- construcții cu caracter de instituții și servicii sociale;
- amenajări specifice zonei serviciilor și locuirii sociale precum: spații sportive și verzi amenajate, alei pietonale, loc de odihnă de tip băncuță sau hamac, elemente de

iluminat, locuri de parcare amenajate, etc;

- echipamente tehnico-edilitare;
- platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- locuri de parcare amenajate suprateran;
- spații plantate, căi de acces pietonale;
- spații destinate terenurilor de multisport;
- elemente de iluminat și mobilier;

#### 2.2. Utilizari cu condiționări:

- realizarea teraselor poate fi realizata in interiorul zonei edificabile impreuna cu conditia ca acele console sa fie deschise si sa nu genereze pe verticala un perete vitrat uniform.

#### 2.3. Utilizari interzise:

- activități industriale și alte activități care generează noxe; depozitari de materiale re folosibile; activități de depozitare și comercializare en gros, stații de betoane, autobaze și spații întreținere auto.

#### 2.4. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- Față de aliniamentul drumurilor: retragerea va fi de min. 5.00 m;

#### 2.5. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- față de limitele laterale - retragere va fi de min. 5,00 m;
- față de limita posterioară - retragere va fi de min. 5,00 m;

#### 2.6. Amplasarea cladirilor pe aceeași parcela:

- față de clădirile amplasate pe aceeași parcela – retragere min H/2, dar nu mai puțin de 6.00 m;

#### 2.7. Circulații și accese:

- Accesul se va face din str. Tudor Arghezi aflată în partea de sud a terenului si Str. Nicolae Branzeu aflată în partea de sud-vest\_

#### 2.8. Staționarea autovehiculelor:

- Parcajele auto vor fi configurate astfel încât să deservească propunerea. Astfel necesarul de parcare va fi dimensionat în funcție de prevederile H.C.L. nr. 428/2007 privind măsuri referitoare la locurile de parcare pentru construcții și amenajări autorizate.

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice si pot fi atat supraterane cat si subterane;

#### 2.9. Înălțimea maximă a clădirilor:

- regimul maxim de înălțime propus este Pinalt/P+2E, iar înălțimea maximă a construcțiilor va fi de maxim 12,00 m (cornisa/atic);

#### 2.10. Aspectul exterior al clădirilor:

- Construcțiile se vor adapta caracterului arhitectural al funcțiunii reprezentate, se va ține seama în mod deosebit de latura estetică a acestora, se vor folosi materiale și sisteme constructive durabile

- Finisajele exterioare se vor armoniza cu finisajele folosite la clădirile vecine;
- Acoperișuri se vor realiza în sistem de tip terasă;

#### 2.11. Condiții de echipare edilitară:

- Alimentare cu apă se va realiza din rețeaua existentă a mun. Pitești
- Evacuarea apelor uzate se va face către rețeaua existentă a mun. Pitești.
- Evacuarea apelor meteorice se va face către spațiile verzi amenajate în incintă.
- Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordare la rețeaua existența;
- Alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua existentă in zona;

- Alimentarea cu căldură și apă caldă - Fiecare constructie nou construită va avea centrale termice generale pe bază de combustibili gazosi sau centrale termice racordate la energia electrică care prepară agent termic și apă caldă menajeră.

- Constructiile viitoare ce se vor amplasa in teren vor respect limitele de de retragere fata de echiparea tehnico-edilitara conform normativelor privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă, canalizare și energie electrica.

#### 2.12. Spații plantate

- Se propune un procent total al spațiu verde de min. 40% din suprafața totală a terenului, distribuita in min. 20 % spatiu verde destinat activitatilor sportive si agrement si min. 20 % spatiu verde amenajat.

- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și este recomandat plantarea cu un arbore la fiecare 100 mp;

- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să vă evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, platforme betonate.

#### 2.13. Imprejmuiri

- Împrejmuirea spre stradă va avea înălțimea de maxim 2.0 m din care un soclu opac de 0,60 și o parte transparentă dublată de gard viu;

- Împrejmuirea către laturile separate vor fi opace cu înălțimea de max. 2,50 m;

- organizarea de șantier pentru executarea lucrărilor se va amenaja în incintă.

#### 2.14. Procent maxim de ocupare a terenului

**P.O.T. maxim = 35%**

#### 2.15. Coeficient maxim de ocupare a terenului

**C.U.T. maxim = 0.84 mp. ADC / mp. teren.**

## 6. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ – U.T.R.

U.T.R. – ul reprezinta instrument operational in sprijinul reglementarilor P.U.Z., se limiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. El se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

**Zonele funcționale propuse** prin prezentul R.L.U. și P.U.Z. pentru terenul studiat au caracter director și sunt denumite:

**- M5(IS/L2/V4) – Zona mixta de servicii, locuire semicolectiva cu regim mic de inaltime si spatii pentru agrement si sport;**

Odata aprobat, Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Emiterea autorizatiilor de construire se va putea face direct cu respectarea prevederilor prezentului regulament si a avizelor obtinute pentru faza de autorizatie de construire.

Prezenta documentatie nu poate fi modificata timp de 12 luni de la data aprobarii de catre consiliul local.

Șef proiect  
Urb. dipl. Suciu Ioan – Augustin

Întocmit  
Urb. dipl. Suciu Ioan – Augustin  
Urb. mast. Galetanu Mihai  
Stud. urb. Dumitrascu Ioana