

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. GENERALITATI

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de regulament al Planului de Urbanism Zonal cu un nivel mai mare de detaliere decat Planul Urbanistic General. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local al Municipiului Pitesti.

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe terenul aferent Planului Urbanistic Zonal, teren cu suprafata de 2900,00 mp, situat pe Cornel Chiriac, nr. 20, nr. .

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii lucrarilor in limitele teritoriului analizat prin PUZ.

1.2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism al prezentei documentatii sta Hotararea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata.

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza in conformitate cu ORDINUL 176/N/2000 pentru aprobarea Metodologiei privind Ghidul pentru Intocmirea Planului Urbanistic Zonal si cu Legea 350/2001 (cu completarile si modificarile ulterioare) privind amenajarea teritoriului si urbanismul si cu ORDINUL 233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, dar si a celorlalte acte normative specifice sau complementare domeniului printre care se mentioneaza:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 republicat ;
- Constitutia Romaniei;
- Codul civil;
- Legea nr. 18/1991 si nr.1/2000 a fondului funciar (republicata);
- Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, republicata;
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;

- Legea 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului;
- H.G. nr. 1 076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea si completarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobate prin Ordinul ministrului sanatatii nr. 119/2014;
- H.C.L. nr. 428/2007 privind asigurarea necesarului locurilor de parcare.

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexa la Planul Urbanistic Zonal „Construire ansamblu locuinte colective cu functiuni complementare”- str. Cornel Chiriac, nr. 20, teren inregistrat in C.F. nr. 97510, se aproba prin Hotararea Consiliului Local al municipiului Pitesti pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege si devine act de autoritate publica a Administratiei Publice Locale.

1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

- Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate in zona care a generat PUZ (teren cu suprafata de 2900,00 mp, situat pe strada Cornel Chiriac, nr. 20, proprietate Nicolae Gheorghe si Nicolae Aurelia.
- Potrivit Conform P.U.G. Municipiul Pitesti aprobat cu H.C.L. nr. 113/1999, terenul studiat cu C.F. 97510 se afla in intravilanul municipiului Pitesti, situat in UTR 4, LI4a –subzona pentru locuinte inalte existente (cu mai mult de trei niveluri) si functiuni complementare cu indicatori urbanistici : POT = 40% si CUT = 1.5 Acd/mc teren .
- Se solicita regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea fata de aliniament, distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.
- Prezentul R.L.U. se refera la interventie pe baza de regulament pentru reglementarea urbanistica : regim de construire , functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea cladirilor fata de aliniament, distantele fata de de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale si conformarea constructiei.
Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile Regulamentului Local de Urbanism este format din: intravilanul localitatii, in limitele teritoriului unitatii administrative a municipiului Pitesti, adiacent strazii Cornel Chiriac cu vecini la: Nord – Naciu Maria, Sud – Most. Dutu Andrei, Est – Zona conducte, Vest – Str. Cornel Chiriac. Folosinta actuala: teren curti-constructii.
- Conform PUG Municipiul Pitesti aprobat si a Regulamentului de Urbanism aferent, se va avea in vedere pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu, protejarea zonelor cu valoare arheologica, ambientala, peisagistica, ecologica si sanitara.

2. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CATEGORIE FUNCTIONALA PROPUA- REZIDENTIALA ZONA MIXTA CU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

Funcțiunea dominantă: locuințe colective cu regim mare de înălțime -H.maxim cornisa/atic = 17.00 m cf. Aviz de Oportunitate nr. 10 din 02.06.2025);

Funcțiuni complementare: birouri, cabinete medicale, care să nu afecteze funcțiunea dominantă, circulații pietonale, spații verzi.

3.UTILIZARE FUNCTIONALA:

3.1 – UTILIZARI PERMISE:

- sunt admise locuințe colective de înălțime medie, cu r.h. maxim P+4E, cu h.maxim clădire = 17.00 m; - amenajări aferente locuințelor;
- funcțiuni complementare: birouri, cabinete medicale;
- cai de acces carosabile și pietonale în incintă;
- spații plantate;
- locuri de joacă pentru copii;
- spații pentru sport și recreere;
- construcții pentru echipare tehnică;
- împrejurimi;
- lucrări de terasament fără afectarea spațiilor publice sau a parcelelor adiacente conform cod civil;
- platforma depozitare deseuri selective;
- spații libere pietonale.

3.2 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

- se admite conversia locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practica profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore/zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc cu condiția asigurării locurilor de parcare aferente noilor funcțiuni, conf. HCL 423/2007.

3.3 – UTILIZARI INTERZISE:

- schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de discomfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite marfă, ateliere de reparații;
- schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilului având funcțiunea de circulație(holuri, accese, culoare, parcuri, ganguri, curți interioare, casa scării, etc.)
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații întreținere auto;
- garaje în clădiri individuale amplasate pe domeniul public sau pe domeniul privat al municipiului Pitești;
- spalatorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

4.CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR:

4.1 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

Dupa obtinerea Autorizatiei de Construire, se admite divizarea parcelei, pentru parcare, drum suprafata indiviza a blocului inclusiv aleile de acces si spatiu verde .

4.2 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

Solutia urbanistica se va corela cu vecinatatile existente, distantele fata de aliniament vor fi corelate cu H.max. propus.

Edificabilul propus fata de strada Cornel Chiriac este de min. 15.70m.

Pentru terenul studiat, retragerea propusa fata de aliniament, aferent strazii Cornel Chiriac, va fi conform plansa reglementari- U2.

4.3 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALA PARCELELOR:

Retragerile minime fata de limitele laterale si posterioara de proprietate pentru constructii cu regim de inaltime mediu/inalt:

- limita de sud-vest, retragerea de 25.55 m;
- limita de sud-est, retragerea de 4,00 m;
- limita de nord-est, retragerea de 2,00 m.

4.4 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

Distanta intre cladirile amplasate pe aceeasi parcela va respecta cerintele stabilite prin Art 3 alin. 1 si 2 din OMS 119/2014 cu modificarile ulterioare.

4.5 – CIRCULATII SI ACCESE:

Circulatia majora in zona studiata, auto si pietonal, este rezolvata de strada Intrarea Cornel Chiriac, care se afla in relatie directa cu amplasamentul care a generat P.U.Z.

Accesul auto si pietonal se va face din strada Cornel Chiriac.

Circulatia la nivelul strazii Cornel Chiriac nu va fi afectata, cu exceptia realizarii intrarii si iesirii din incinta. Accesul auto in incinta se va dimensiona astfel incat sa permita accesul autospecialelor de interventie in caz de necesitate conform legislatiei in vigoare .

Se vor respecta prevederile H.C.L. 428/2007 cu privire la spatiile de parcare.

In incinta, amenajarea aleilor carosabile si pietonale, solutioneaza accesul la parcarile de la subsol.

4.6 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Stationarea autovehiculelor necesare locuirii sau celorlalte functiuni admise se va face numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Pentru functiunea propusa — In imobilele propuse se vor amenaja 24 apartamente deservite de 27 locuri de parcare la nivelul solului.Pentru functiunile complementare (servicii medicale in suprafata de aproximativ 600,00 mp) sunt necesare un nr. de 1 loc la 200,00mp, asigurate prin cele 10 locuri de parcare propuse din care 5 locuri pentru persoane cu dizabilitati.

4.7 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

Cf. Aviz de Oportunitate nr. 10 din 02.06.2025, regimul de inaltime maxim propus este P+4E, cu H. maxim cornisa/atic 17.00 m.

4.8 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

Aspectul exterior al construcției se definește prin expresivitate arhitecturală, echilibru compozitional, finisaje, materiale de construcție, amenajări.

Volumetria trebuie să fie echilibrată, corelată cu obiectivele vecine, dar nefiind înaltă nici tratată subliniată în contrast.

Volumul va fi terasat prin retrageri succesive.

Autorizarea executării construcției este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei.

Fatadele laterale și posterioare ale clădirii trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor impropie. Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcției sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relație de co-vizibilitate.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte. vor folosi materiale de exterior de bună calitate.

Imobilul propus va avea acoperire cu terasă (termo și hidroizolată);

Se pot amplasa pe terase panouri fotovoltaice sau solare pentru preparare apă caldă

4.9 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

Clădirea fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice.

Apele pluviale vor fi colectate și dirijate independent de cele menajere spre canalizarea pluvială din zonă.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Se interzice dispunerea antenelor TV- satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Imobilele propuse vor dispune de platformă sau de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere, pe o platformă betonată special amenajată suprafața de 13.75mp. Deșeurile menajere se vor colecta în puștele amplasate pe platformă gospodărească amenajată acestea fiind gestionate prin segregare. Ele vor fi ridicate prin intermediul unui operator economic autorizat care desfășoară activități de tratare a deșeurilor sau unui operator public ori privat de colectare a deșeurilor, săptămânal, cu care se va încheia contract .

4.10 – SPATII LIBERE SI PLANTATE:

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Suprafața de spații verzi va fi de minim 25% din suprafața totală a terenului reglementat și se va amenaja un loc de joacă acoperit.

4.11 – IMPREJMUIRI:

Imprejmuirile limitelor laterale si posteroara ale proprietatii vor fi tratate in mod unitar in intreaga zona si vor avea maxim 1,80 m.

Nu se va imprejmui limita de proprietate cu strada intrarea Cornel Chiriac pentru a evita eventualele blocaje generate de intrarea si iesirea de pe parcela; se accepta gard viu pe limita de proprietate, intre intrarea si iesirea autovehiculelor de pe parcela.

4.12 POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

– *Procent maxim de ocupare a terenului (POT)*

P.O.T. maxim propus = 20.00%.

– *Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)*

C.U.T. maxim propus = 1Adc/mp.

Intocmit
Arh. Amalia Gugui

