

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru

schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică

în vederea realizării investiției

"CONSTRUIRE IMOBIL SERVICII ȘI BIROURI P+2E"

Municipiul Pitești, Strada General Ioan S. Gheorghe, pct."PECO",
nr. cad. 94815, 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 imprejmui

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1. Zone și subzone funcționale
L – Zona pentru locuire
TA – Terenuri agricole situate în intravilan
Ccr – Căi de comunicație rutieră

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

- **IS – subzonă pentru servicii** (nr. cad. 94815)

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 de 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 detaliează 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 Municipiului 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 documentatii 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 igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

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** este **la nord** de limita nordică a terenurilor proprietate privată identificate cu numerele cadastrale 85741, 85742 și 90213, **la est** de de limita vestică a drumului național D.N.73 identificat cu numărul cadastral 86685, **la sud** de limita nordică a drumului național D.N.7, necadastrat, **la vest** de limita estică a bretelei de acces la Centura Municipiului Pitești - A1, necadastrat.

Suprafața zonei studiate la care se va raporta terenul propus pentru reglementare, este de aprox. 21 448,13 mp și este delimitată cf. descrierii de mai sus.

Limita reglementată prin Planul urbanistic zonal, în care se va interveni pentru schimbare de destinație, stabilirea condițiilor de realizare a circulațiilor și traseelor rețelelor edilitare, stabilirea condițiilor de construibilitate și reglementare urbanistică este suprafața terenului cu nr. cad. 94815.

Urmare Certificatului de urbanism nr. 293/10.03.2023 emis de Primăria Municipiului Pitești și tema de proiectare dată de Beneficiar, obiectul Planului urbanistic zonal este **schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică** pentru suprafața de teren situată în intravilan cf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. al Municipiului Pitești nr. 113/99, nr. cad. 94815, ce a

generat Planul Urbanistic Zonal - nr. cad. 94815, în suprafață totală de 1947,00 mp și **stabilirea condițiilor de construire și de realizare a echipării tehnico-edilitare**, necesare. Stabilirea zonei funcționale a terenului reglementat și a terenurilor cuprinse în teritoriul studiat conform Avizului de oportunitate.

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, depozitare și producție nepoluantă.

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 contra 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 alcatuire urmând a se realiza la fazele ulterioare de proiectare.

Este obligatoriu a se respecta/ asigura condiții optime pentru stingerea incendiilor conform legislației de specialitate din domeniu.

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Condițiile propuse pentru amplasare a edificabilului maxim propus și retragerile minime obligatorii propuse prin studiul de oportunitate sunt:

- retragerea minimă obligatorie față de aliniament – în baza avizului administratorului drumului din care se va realiza accesul, dar nu mai puțin de 5,00 m;
- retrageri minime față de limitele laterale – minim 1/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m pe latura din partea de est și minim 5,00 m față de latura situată în partea de vest;
- retragerea minimă față de limita posterioară – minim 5,00 m.

Conform avizului emis de Compania națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A. Direcția Întreținere D.N. și Autostrăzi cu nr. 15/229095/122 din 10.10.2023, construcția propusă (spațiu servicii și birouri) se va amplasa la distanța de 102,94m față de axul A1. Împrejmuirea se va amplasa la distanța de minim 2,00m față de gardul de protecție al autostrăzii.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accesul auto și pietonal se va realiza din strada General Ioan S. Gheorghe prin racord simplu, cu o lățime de 9,00 m pentru asigurarea unui flux dublu (ieșire/intrare) și, inclusiv asigurarea accesului optim pentru mașinile de intervenție în caz de urgență prin amenajarea unui loc pentru întoarcere în interiorul terenului reglementat. Se va reglementa obligatoriu, astfel încât să se permită intervenția în caz de incendiu.

Parcajele necesare funcționării obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul parcelei.

Accesul propus se va autoriza de administratorul drumului.

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, în suprafață totală de 1947,00 mp, în prezent nu este ocupat de imobile. Acesta este situată în intravilanul Municipiului Pitești, pct."PECO". Nu este grevat de sarcini conform extras CF nr. 94815. Suprafața lui permite realizarea investiției propuse și organizarea circulației în interiorul lotului, fără a deranja loturile vecine, indiferent de funcțiunea acestora.

Toată suprafața terenului studiat se află în proprietatea societății S.C. AMICII WEST PLAST 2003 S.R.L. conform Actului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.5228/04.10.2019 de SPN Danciu și Asociații.

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

Spațiile verzi propuse au rol de îmbunătățirea calității aerului în zonă, atenuarea zgomotului generat de traficul de pe drumul național și de protecție față de obiectivele care impun protecție sau zonă de siguranță.

Procentul de spații verzi minim obligatoriu este de 25%.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Pentru terenul studiat se propune următoarea subzonă funcțională:

- **IS – subzonă pentru servicii**

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

IS – subzonă pentru servicii

Funcțiunea propusă pentru terenul reglementat va fi o funcțiune pentru servicii. Clădirea se propune a avea un regim de înălțime P+2E. Extinderea utilităților necesare funcționării investiției și realizarea accesului pe a terenul ce face obiectul de studiu al prezentei documentații.

Astfel, se propune construirea unei clădiri cu regim maxim de înălțime P+2E și funcțiunea de clădire pentru birouri/ servicii de interes general (sau servicii comerciale): societăți, companii, firme, asociații care asigură servicii, contra cost sau în sistem nonprofit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

4.2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELORE FUNCȚIONALE PROPUSE

Utilizări admise

IS

- clădire/ clădiri cu funcțiunea pentru servicii: birouri, sedii de firmă, asociații care asigură diverse servicii, servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale;
- alei pietonale și trotuare;
- panouri publicitare cf. legislației de specialitate.

Utilizări admise cu condiționări

IS

- împrejmuirea terenului cu respectarea condițiilor din avizele obținute;
- 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 PARCELA. DISTANȚELE FATA DE LIMITELE PARCELEI

IS

- retragerea minimă obligatorie față de aliniament – în baza avizului administratorului drumului din care se va realiza accesul, dar nu mai puțin de 5,00 m;
- retrageri minime față de limitele laterale – minim 1/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m pe latura din partea de est și minim 5,00 m față de latura situată în partea de vest;
- se permite amplasarea pe terenul reglementat, mai multor corpuri de clădire, în legătură sau nu, în condițiile edificabilului maxim admis și cu respectarea retragerilor cu o distanță de 1/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00, doar dacă pe laturile clădirilor nu sunt ferestre pentru vedere; pot fi doar ferestre pentru aerisire și/ sau lumină;
- retragerea minimă față de limita posterioară – minim 5,00 m.

4.4. CIRCULAȚII, ACCESE ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

IS

- accesul auto și pietonal se va realiza din strada General Ioan S. Gheorghe prin racord simplu, cu o lățime de 9,00 m pentru asigurarea unui flux dublu (ieșire/intrare) și, inclusiv asigurarea accesului optim pentru mașinile de intervenție în caz de urgență;
- parcajele necesare funcționării obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul parcelei.

Se va realiza semnalizarea verticală și orizontală în vederea asigurării siguranței circulației, conform SR 1848/1,2,3/2011 și STAS 1848/7/2015.

4.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

IS

Regimul maxim de înălțime propus este P+2E. Se admite construirea și clădirilor, având un regim de înălțime mai mic față de cel maxim admis și/ sau cu etaje parțiale, dar fără a depăși H_{maxim} la atic.

H_{maxim} la atic – 11,00 m

4.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

IS

- 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 recomanda invelitori de tabla zincata, lucioasa;
- nu se recomanda accesorii de acoperis, burlane, jgheaburi din tabla zincata, lucioasa;
- nu se recomanda împrejmuire din zidarie plină, opacă.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

4.7.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ **IS**

Viitoarele 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 gunoiului de tip menajer se va face prin europubele depozitate pe o platforma de gunoi preluate de firmă de salubritate și transportate la groapa de gunoi.

Este interzisă deversarea apelor de pe proprietate/acces spre partea carosabilă sau în șanțurile D.N.

4.8.SPATII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE. ÎMPREJMUIRI.

Amenajările exterioare ale construcțiilor

IS

Se va realiza un trotuar perimetral in jurul constructiilor cu panta descendenta catre exterior (minim 5%), iar limita terenului studiat va fi îngrădită cu gard. În urma lucrărilor de constructie, spațiul exterior se va înierba și planta cu plante ornamentale și arbuști. Se vor realiza trasee ocazional carosabile și pietonale pentru stabilirea accesului și circulației în interiorul parcelei și, a accesului la garaj.

Împrejmuirea terenului va fi realizată perimetral cu înălțimea maximă de 2,00 m.

Procentul de spații verzi minim obligatoriu este de 25%.

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

IS

Procent maxim de ocupare și utilizare a terenului (POT)

P.O.T. maxim admis = 40%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim admis = 1,2

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:

- Întocmește;
- Stabilirea condițiilor de construire, retrageri, indicatorii urbanistici și regimul de înălțime pentru loturile care se propun prin parcelare;
- Reglementarea urbanistică a terenului ce a generat PUZ în baza reglementărilor stabilite prin documentația de urbanism;
- Modul de ocupare a terenului și loturilor propuse, condițiile de amplasare a construcțiilor 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.).

După avizarea planului urbanistic zonal de către toate autoritățile stabilite prin Avizul de oportunitate, dar și în cadrul Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din cadrul Primăriei municipiului Pitești, acesta va fi supus aprobării în cadrul Consiliului Local al municipiului Pitești.

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

Întocmit

urb. mast. **Sebastian STOICA**

Șef proiect/ Coordonator

urb. dpl. **Adela Georgeta GHEORGHÎȚĂ**