

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru schimbare destinație și reglementare urbanistică
în vederea realizării investiției

"CONSTRUIRE LOCUINȚE PENTRU TINERI"

Strada Smârdan F.N.

nr. cadastral 96828

Municipiul Pitești, județul Argeș

CUPRINS:

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborarii
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

UTR 8

LM (a+b) – subzona locuințe cu regim mic de înălțime (de la parter cele existente la P+1, P+2), pentru cele propuse și funcțiuni complementare,

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

L – ZONĂ PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME (nr. cad. 96828).

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 orașului 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;
- 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** 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 teritoriul studiat prin PUZ.

Limita reglementată prin Planul urbanistic zonal, în care se va interveni pentru, schimbare destinație, stabilirea condițiilor de realizare a circulațiilor și traseelor rețelelor edilitare, stabilirea condițiilor de construibilitate și reglementare urbanistică este suprafața terenului cu nr. cad. 96828.

Urmare Certificatului de urbanism nr. 862/ 23.09.2023 emis de Primăria Municipiului Pitești, prin planul urbanistic zonal se propune **schimbarea destinației și reglementare urbanistică** pentru suprafața de teren situată în intravilan cf. P.U.G. aprobat, nr. cad. 96828, în vederea construirii unui bloc cu regim mic de înălțime cu apartamente pentru tineri specialiști din diverse domenii, în suprafață totală de 2 162,00 mp și **stabilirea condițiilor**, atât **de construire**, cât și **de realizare a echipării tehnico-edilitare**, necesare, dar și **realizarea împrejuririi lotului**.

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

Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri din intravilan este permisă cu respectarea condițiilor impuse de lege, de regulamentul general de urbanism și de prezentul regulament; autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Se va asigura racordarea la rețelele tehnico-edilitare necesare a tuturor obiectivelor cu respectarea normelor de protecție sanitară, a mediului și a celorlalte acte normative în vigoare.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc).

Deseurile rezultate în timpul desfășurării activității de construire cât și ca rezultat al utilizării ulterioare a construcțiilor vor fi colectate în recipiente speciale și eliminate de pe amplasament prin intermediul unor societăți specializate în colectare și neutralizarea acestor deseuri.

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.

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

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

Orientarea față de punctele cardinale

La autorizarea executării construcțiilor se va ține cont pe cât posibil de respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

Amplasarea fata de drumurile publice

Amplasarea fata de drumurile publice in vederea autorizarii executarii constructiilor se va face in conformitate cu prevederile din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.

Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea fata de aliniament se face conform legii.

Amplasarea in interiorul parcelei

Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei este precizata in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea fata de aliniament se face conform legii.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accesuri carosabile

Amplasarea si caracteristicile accesurilor carosabile sunt precizate in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind accesurile carosabile se face conform cadrului legislativ in vigoare.

Accesuri pietonale

Amplasarea si caracteristicile accesurilor pietonale sunt precizate in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind accesele carosabile se face conform cadrului legislativ in vigoare.

Accesul pe teren se va realiza din strada Smârdan, situată în partea de nord-est a terenului studiat.

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

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 nu există alimentare cu apă și canalizare, drept pentru care soluțiile de alimentare cu apă și canal, se vor realiza individual, în baza avizelor autorităților abilitate.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Terenul ce face obiectul prezentei documentații, în suprafață de 2 162,00 mp, în prezent ocupat cu construcții. Este situat în intravilanul Municipiul Pitești. Nu este grevat de sarcini conform extras CF nr. 96828.

Toată suprafața terenului studiat se află în proprietatea UAT Municipiul Pitești, domeniu public.

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 medie și mică, dispusă perimetral și amenajate peisagistic în interiorul parcelei. Deasemenea, se vor amenaja și spații verzi de tip scuar, gazon.

Acestea 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 30%.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Pentru terenul studiat se propune schimbarea zonei funcționale și reglementarea conform prevederilor zonei funcționale **L – ZONĂ PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME** (nr. cad. 96828)

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

L – zonă pentru locuire colectivă cu regim mic de înălțime

4.2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELORE FUNCȚIONALE PROPUSE

Utilizări admise

- bloc locuințe/ apartamente;
- parcaje;
- alei pentru circulația în interiorul lotului, atât carosabile, cât și pietonale;
- platforme betonate;
- spații verzi amenajate;

Utilizări admise cu condiționări

- împrejmuirea terenului cu respectarea condițiilor avizatorilor;
- rețele edilitare necesare funcționării investiției propuse, cu respectarea condițiilor stabilite prin avizele de specialitate obținute pentru faza PUZ și, ulterior, DTAC;
- echipare tehnico- edilitară.

Utilizări interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE PE PARCELĂ. AMPLASAREA CLADIRILOR PE ACEEASI PARCELĂ. DISTANȚELE FAȚĂ DE LIMITELE PARCELEI

Retrageri minime obligatorii față de vecinătăți pentru amplasarea construcțiilor, sunt următoarele:

- **retragerea minimă obligatorie față de aliniament**, în baza avizului administratorului străzii Smârdan – minim 36,88 m;
- **retragerea minimă față de limita de proprietate laterală** din partea de Nord - Vest – minim 12,65m;
- **retragerea minimă față de limita posterioară** din partea de Sud - Vest – minim 3,00m;
- **retragerea minimă față de limita de proprietate laterală** din partea de Sud-Est – minim 5,60 m și minim 3,00 m față limita din partea Nord-Est.

4.4. CIRCULAȚII, ACCESE ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Accesul pietonal și auto se va realiza din strada Smârdan, situată pe latura de Nord-Est a terenului reglementat, prin racord simplu, dimensionat conform normativelor în vigoare și care să răspundă necesității investiției propuse, lățime minim 5,50 m.

În interiorul parcelei circulația este organizată astfel încât să răspundă necesității funcționării investiției. Se va executa și un trotuar de garda, de 0,60 m lățime, perimetral clădirii propuse și alei pietonale de circulație în interior.

Parcajele necesare funcționării obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul parcelei, 23 de locuri de parcare.

4.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Regimul maxim de înălțime propus este P+2E. $Rh_{max.} = 11,00$ m (de la cota amenajată a terenului – trotuarul de gardă al clădirii).

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

4.7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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.

Echiparea edilitară este detaliată în planșa Uo4 – Reglementări echipare tehnico – edilitară, astfel:

- alimentarea cu apă se va realiza prin racordarea la sistemul centralizat al orașului de alimentare cu apă;
- evacuarea apelor menajere se va realiza în rețeaua de canalizare a orașului.
- se va realiza racord la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă;
- evacuarea gunoierului de tip menajer se va face prin europubele depozitate pe o platformă de gunoi, îngropată, preluate de firmă de salubritate și transportate la groapa de gunoi.

Ape pluviale colectate la nivelul acoperișului. Ape pluviale colectate de pe drumurile și platformele din incintă. Apele pluviale convențional curate căzute pe acoperișul stației de carburant vor fi colectate prin burlane și evacuate liber la teren.

4.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE. ÎMPREJMUIRI.

Amenajările exterioare ale construcțiilor

Se va realiza un trotuar perimetral în jurul construcțiilor cu panta descendentă către exterior (minim 5%), iar limita terenului studiat va fi îngrădită cu gard. În urma lucrărilor de

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

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

Procent maxim de ocupare și utilizare a terenului (POT) Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

P.O.T. maxim admis = 28%

C.U.T. maxim admis = 0,84

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT / PROPUS CF. SUGESTIE DE MOBILARE pt. nr. cad. 96828

EXISTENT				PROPUȘ			
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ		Suprafața (m²)	Categoria de folosință teren	Zona funcțională propusă pt. nr.cad. 96828	Zone/ spații/ construcții propuse		
Zona studiată:						Suprafața (m²)	Procent (%)
Nr. cad. 96828	intravilan, cf. extras CF nr. 96828	2 162,00	Curți construcții	L - zonă pentru locuire colectivă cu regim mic de înălțime, stabilită prin documentații de urbanism P.U.Z.	Suprafața construcțiilor propuse	605,36	28,00
					Suprafața circulațiilor (carosabile, pietonale, parcaje)	830,62	38,41
					Suprafața spațiilor verzi propuse a fi amenajate pe lor	726,02	33,59
TOTAL	2 162.00 m²			2 162.00 m²	2 162.00 m²		100

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT/ PROPUS ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ pentru nr. cad. 96828

EXISTENT				PROPUȘ		
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ		Suprafața	Categoria de folosință teren	Zona funcțională propusă pt. nr.cad. 96828	Zone/ spații/ construcții propuse	
Zona studiată:					Suprafața (m²)	Procent (%)
Nr. cad. 96828	intravilan, cf. extras CF nr. 96828	2 162,00 m²	Curți construcții	L - zonă pentru locuire colectivă cu regim mic de înălțime, stabilită prin documentații de urbanism P.U.Z.	2 162,00	100
TOTAL		2162,00 m²		2162,00 m²	2162,00 m²	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 construcțiilor și modul de utilizare a terenului;
- 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.

șef proiect/întocmit

urbanist diplomat

Adela Georgeta GHEORGHIȚĂ