

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare si exploatare a constructiilor amplasate in zona strazii Aleea Stadionului, cu interventie de parcelare pe baza de regulament. Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor.

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

2. Baza legala a elaborarii

- Ordonanța de urgenta nr 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul publicata in M. Of. nr. 111/11februarie;
- Legea 262/2009 privind aprobarea O.U.G. 214/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcție; Legea nr. 453/2001 care modifică și completează Legea nr. 50/1991;
- Ordin nr. 176/N//16 privind "Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" Indicativ GM-010-2000 august 2000 al M.L.P.A.T.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995);
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- Codul Civil actualizat 2011;
- PUG Municipiul Pitesti si RLU aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999prelungit prin HCL nr. 90/2010.

3.. Domeniul de aplicare

- Regulamentul General de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate in Municipiul Pitesti, iar prezentul R.L.U. se refera la interventie de parcelare pe baza de regulament, si la stabilirea destinatiei de subzona cu locuinte propuse cu regim mic de inaltime, spatii verzi necesare, locuri parcare si platforme de gunoi .

- In prezentul regulament, este studiata o zona rezidentiala situata in afara perimetrului construit protejat si in care interventia este menita sa contribuie la ridicarea valorii arhitectural – ambientale a zonei, la constituirea unui caracter si a unei particularitati a acesteia, respectiv zone rezidentiale cu locuinte individuale mici situate in noile extinderi sau enclave neconstruite – in care se aplica un sistem de parcelare propus prin prezentul regulament.

- Strategia generala propusa pentru dezvoltarea municipiului Pitesti urmareste:
 - incurajarea, protejarea si imbunatatirea functiei rezidentiale, diferentiata dupa aparitie, tipologie si grad de protectie;
 - acceptarea in interiorul zonelor rezidentiale a functiunilor complementare si compatibile cu locuirea si descurajarea dezvoltarii de functiuni incompatibile cu zona sau care pot determina schimbarea caracterului acesteia.
- Solutia urbanistica va corela cu vecinatatile existente astfel incat sa se asigure o dezvoltare echilibrata a zonei.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile din intravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite conform Planului Urbanistic Zonal.

- Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, respectarea prevederilor prezentului R.L.U.

Pentru constructiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice, avizate de organele specializate in protectia mediului si sanatate publica.

- Zona studiata in PUZ nu este expusa la riscuri naturale (alunecari de teren, nisipuri miscatoare, eroziuni, scurgeri de torenti, terenuri mlastinoase) cf. art. 10 din RGU. nr. 525/1996.

2.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Asigurarea echiparii edilitare

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale, ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.

- Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

- Constrangerile legate de disfuncționalitățile echipării tehnico-edilitare sau lipsa acestora, precum și asigurarea echipării edilitare se prezintă în planșa de echipare edilitară a PUZ.

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic, cât și în scopul apărării interesului public, se pune tot mai acut problema îmbunătățirii serviciului de salubritate. Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă, subzonă sau gospodărie individuală prin pubele moderne cu roți sau cu saci din material plastic.

Se interzic depozitățile întâmplătoare ale gunoierului în zonele verzi plantate, protejate. În caz contrar se vor lua măsuri necesare, faptele în cauză fiind sancționate, conform legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare cu orele de colectare. De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, să polueze mediul sau să degradeze imaginea civilizată.

3. Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii

- **Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale cf. art. 17 anexei nr. 2 din RGU.

Necesitățile de însorire și iluminat natural, care determină în general orientarea construcțiilor față de punctele cardinale sunt foarte diferite atât de la un program arhitectural la altul, cât și în cadrul aceluiași program.

În zona studiată, fațadele vor fi orientate în funcție de orientarea parcelelor, fiind condiționate de asigurarea intervalelor minime de însorire la solstițiul de vară (minim 2 ore) și la solstițiul de iarnă (minim 1 oră și jumătate).

- **Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Aliniamentul parcelelor propuse la strada Intrarea N. Balcescu va fi de minim 5.00m, iar față de strada Plopilor de minim 3.00m.

- **Amplasarea în interiorul parcelei**

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se va face cu condițiilor prezentului RLU, a respectării Codului civil și a distanțelor minime în caz de incendiu.

Alinierile față de limitele laterale și posterioară reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele unei proprietăți, altele decât aliniamentul.

Limita posterioară a terenului va fi considerată limita terenului situată spre strada cu nr. Cadastral 102806.

În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate o construcție principală și anexe.

- Clădirile vor respecta o retragere de minim 5.00m de la aliniamentul dinspre strada Intrarea N. Balcescu.

Pentru corpul principal de clădire –

- Față de limitele laterale – min. 3m
- Față de limita posterioară – min. 3m

Pentru anexe – regim de înălțime P

- Fata de limitele laterale – min. 1m
- Fata de limita posterioară – min. 1m

Se admit case cuplate daca se cupleaza doua parcele.

Fac excepție de la aceste restrictii eventualele amenajări cu rol de odihnă în grădină (chioșcuri de vară, paviloane agrement, mobilier de joacă, piscine), garajele sau locurile de parcare acoperite care se pot amplasa în fata sau lateral față de clădirea locuinței, cu condiția integrării fațadei și aspectului (materiale de construcție folosite) clădirii anexe în ansamblul arhitectural al fațadei locuinței. Clădirile anexe vor avea în mod obligatoriu regim de înălțime maxim parter.

- **Amplasarea fata de drumuri publice**

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii auto, pietonale și stationarea autovehiculelor

- **Circulații și accese**

Accesul auto și pietonal la teren se realizează direct din strada Strada Plopiilor prin strada Intrarea N. Balcescu.

Accesul auto și pietonal se va efectua pe strada propusă pentru largire ce va avea profilul de 9,00m, (strada 6.00m cu trotuare amenajate de 1.50m).

- **Accese pietonale**

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

Accesul pietonal se va realiza din strada prevăzută, cu lățimea de 6.00m și trotuare de 1.5m.

În interiorul fiecărei parcele se vor asigura alei pietonale și platforma de gunoi.

- **Stationarea autovehiculelor**

- Stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- **Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

- **Apa potabila**

Alimentarea cu apa se va face prin bransament propriu din reseaua stradala a municipiului (existenta in zona). La limita proprietatilor, se va monta un camin cu vane de inchidere si aparat de contorizare a consumurilor.

- **Canalizare menajera**

Canalizarea menajera se va face prin racordare la reseaua existenta in zona..

- **Canalizare pluviala**

Evacuarea apelor pluviale si a celor rezultate din sistemul de drenare se va face prin canale colectoare la canalizarea pluviala existenta

Amenajarile pe orice teren trebuie astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora. Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu a fi realizata pe sub trotuare, pentru a evita formarea ghetii.

- **Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica a obiectivelor propuse se va face din reseaua existenta in zona; aceasta se va realiza printr-un bransament in cablu subteran din cupru CYABY din reseaua de joasa tensiune existenta in zona. Furnizorul energiei electrice, va stabili în etapele superioare de proiectare soluția definitivă pentru alimentarea cu energie electrică a imobilului.

- **Telecomunicatii**

In functie de necesitatile functionale ale beneficiarului, asigurarea telefoniei si instalatiilor speciale (cablu, internet etc) se va face de firme specializate care deservesc zona respectiva.

- **Alimentare cu gaze naturale**

Alimentarea se va face prin racord la reseaua existenta in zona.

- **Gospodaria comunală**

Deseurile si resturile menajere se vor colecta in pubele tip, care se vor amplasa pe o platforma gospodareasca, propusa spre amenajare in imediata vecinatate a accesului auto; vor fi prevazute europubele pentru depozitarea deseurilor menajere, cu sortarea deseurilor pe tipuri, in vederea colectarii selective.

Deseurile rezultate se vor colecta selectiv si vor fi ridicate de firma de salubritate care deserveste municipiul Pitesti (cu care se va incheia contract de prestari servicii) odata la 3 zile.

- **Realizarea de retele edilitare**

- Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor.

- **Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

Terenul pe care sunt amplasate retelele apartine, de regula, domeniului public, iar construirea si intretinerea retelelor si instalatiilor edilitare publice constituie lucrari de utilitate publica.

6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

• Parcelarea

• Se recomanda lotizarea terenului conform planului parcelar anexat si Avizului de Oportunitate emis:

Se propune cedarea unei portiuni de teren in vederea, maririi profilului strazilor de acces (profil de 6.00m carosabil cu trotuare de 1.5m) in vederea realizarii unei conexiuni viitoare cu Intrarea N Balcescu .

• Inaltimea constructiilor

• Inaltimea maxima admisa a cladirilor va fi minim $P+1E/m$; maxim $Ds+P+1E/M$ pana la $P+2E$ (trei niveluri supraterrane) (maxim 10,50 m);

• Aspectul exterior al constructiilor

• Cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje; se interzice realizarea unor mansarde false.

• Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

• Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

• Se interzice tratarea fatadelor cu culori stridente.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si plantate si imprejmuiri

• Spatii verzi si plantate

• Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

• Pentru imbunatatirea microclimatului si protectia constructiei, se recomanda evitarea impermeabilizarii terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase, etc.

• Minimum 30% din suprafata parcelei va fi amenjata ca spatiu verde.

• Imprejmuiri

• Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioara ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii.

• Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de minim 1,80 m, pe limitele laterale si posterioare de preferinta opace, iar spre aliniament vor fi de preferinta transparente.

• Imprejmuirile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2,00 m.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. Unitati si subunitati functionale

Funciunea dominanta a zonei este subzona de locuinte cu regim mic de inaltime, propuneri de institutii publice si servicii (dotari) si spatii verzi necesare (, intalnindu-se urmatoarele subzone functionale:

LMa – subzona locuinte individuale propuse;
 GC–gospodarie comunală propusă;
 CcR/CcP – subzona cai de comunicație rutieră și pietonală existentă și propusă;
 TE- echipare edilitară

IV.Prevederile Regulamentului Local de Urbanism la nivel de zone și subzone functionale

Continutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile regulamentului cuprind reglementări specifice pe articole grupate în trei capitole:

1)Generalități; 2)Unități funcționale; 3)Condiții de amplasament și conformare a construcțiilor.

a)Tipul de subzonă funcțională

LM(a) subzonă de locuințe individuale propuse (funcțiunea dominantă a zonei)

Regim de înălțime propus: P+1E/m; maxim Ds+P+1E/M până la P+2E (trei niveluri supraterane) (maxim 10,50 m);

b)funcțiunea zonei este locuințe și funcțiuni complementare;

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonelor și subzonelor

a) utilizări permise:

Sunt permise următoarele utilizări:

- locuințe individuale mici cu maxim P+1E/m; maxim Ds+P+1E/M până la P+2E (trei niveluri supraterane) (maxim 10,50 m); în regim de construire discontinuu;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;

b) utilizări permise cu condiții:

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din suprafața unui nivel curent;

c) utilizări interzise:

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- realizarea unor mansardări false;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en – gros;
- depozitari de materiale reciclabile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenjarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

3. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Procentul de ocupare a terenului (POT)

- Procentul de ocupare a terenului, in sensul prezentului regulament, reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei, ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei.
- P.O.T. maxim = 40 %.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului, in sensul prezentului regulament, reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei.
- In calculul suprafetei construite desfasurate, nu sunt incluse suprafata garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran, precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise, precum si a podurilor neutilizabile.
- C.U.T. maxim pentru P+2E = 0.84.

Intocmit,
Arh. Amalia Gugui

