



PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05
S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **FAZA P.U.Z. – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE**
- Amplasament: **Mun. Pitesti, DN65B, KM3+810, nr. cadastral 106678, jud. Arges**
- Beneficiari **ASSETACTIVE INVEST S.R.L.**
- Proiectant: **S.C. STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.**
Arh. BOGDAN GEORGESCU

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

1. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament a fost întocmit pentru a fi aplicat în interiorul zonei care a generat PUZ zona delimitată conform suportului topografic aferent certificatului de urbanism nr.75/27.03.2023

2. Corelări cu alte documentații

Prezentul Regulament Local de Urbanism detaliază, actualizează și completează prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru zone de teren ce vor primi noi destinații.

3. Condiții de aplicare

3.1.Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, precum și o serie de alte prevederi cuprinse în diverse acte normative aflate în vigoare și le detaliază. Prezentul regulament respectă condițiile din avizele obținute, și preia valorile indicatorilor urbanistici maximali prevăzute prin acestea.

3.2.Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director.Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, cazuri prezentate la punctul 4 precum și în conținutul RLU-lui.

4. Derogări de la prevederile Regulamentului

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: zone funcționale, funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, retrageri, indicatori urbanistici maximali, parcelări în mai mult de 3 loturi construibile

4.2.Modalitatea de autorizare în cazul derogărilor, pașii necesari pentru elaborarea, avizarea și aprobarea PUZ-urilor sunt reglementați de Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

5. Baza legală a elaborării

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului urbanismul, cu modificările completările ulterioare

HGR NR. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Ordinul MLPAT nr. 21/N110.04.2000 (broșura) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism — indicativ GM-007-2000

Ordinul MLPAT nr. 176/N116.08.2000 (broșura) - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările completările ulterioare

- **HCSup.RUR nr. 101/29.07.2010** — pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea funcționarea Registrului Urbanistilor din România

- **Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea a teritoriului urbanism, cu modificarile completarile ulterioare

CAPITOLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

UTR 5a

ZIS – Zona institutii si servicii

ZCc - Zona cai de comunicatie

CAPITOLUL III – ZONAREA FUNCȚIONALĂ

ZIS – Zona institutii si servicii

1. Generalități

art.1. Tipuri de subzone functionale

- nu e cazul

art.2. Funcțiunea dominantă

- **institutii si servicii**

art.3. Funcțiunile complementare admise

- anexe complementare activitatii administrative
- Circulație rutieră, spații parcare
- Spații verzi amenajate, echipare edilitară

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

art.4. Utilizări permise

- Institutii si servicii;
- Birouri / sediu administrativ, unitati bancare / ATM bancar;
- spatii comerciale (magazine si spatii depozitare unelte si materiale pentru amenajari si constructii);
 - constructii comerciale pentru bunuri de larg consum (comert alimentar si nealimentar, magazine generale, de bricolaj, alimentatie publica- restaurant, cofetarie, cafenea, ceainarie, bar, bufet, centre comerciale, galerii comerciale supermarket, hipermarket, mall, show-room, reprezentante, sali evenimente);
 - constructii pentru turism: hoteluri, moteluri, pensiuni;
 - constructii de prestari servicii (centre afaceri, sali de conferinta, showroom);
- servicii profesionale: birou avocatura, cabinete medicale, birou copiat acte; ateliere (de reparatii incaltaminte, de croitorie, etc); frizerie, coafura, salon de infrumusetare; etc);
- constructii pentru agrement, distractie (piscina, sali de jocuri, club, cinema, biliard, sport in spatii acoperite, cinema, etc);
 - Locuri de joaca pentru copii;
 - Constructii si amenajari exterioare: terase, foisoare, gratare, pergole;
 - Spatii verzi amenajate: gazon, arbori, flori in mediu inchis sau deschis;
 - Mobilier exterior: banci, cosuri de gunoi, stalpi de iluminat/lampi de exterior;
 - Amenajari ambientale, lacuri, cascade, mobilier de gradina;
 - Alei carosabile si pietonale, parcaje, copertine auto, garaje;

- Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, constructii tehnice;
- Panouri fotovoltaice,
- Statii de incarcare pentru autoturismele electrice, Spalatorie auto
- Signalistica, panouri si firme luminoase, reclame.

art.5. Utilizări permise cu condiții

- orice constructie de la art.1 pana la obtinerea autorizatiei de construire.
- sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada constructiei propuse in conditiile regulamentului de publicitate.
- orice constructie sau amenajare in zona de protectie a infrastructurii Electrica, doar cu avizul favorabil al societatii

art.6. Utilizari interzise

- Unitatii poluante
- locuinte individuale sau colective

3 Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

art.7. Orientarea față de punctele cardinale

- pentru toate categoriile de construcții administrative se recomanda orientarea, astfel încât sa se asigure insorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

art.8. Amplasarea față de drumurile publice

- Fata de axul drumurilor s-au prevazut urmatoarele retrageri pana la aliniament:
- fata de axul DN65B s-a prevazut o retragere de 12,00 m, conform profilului 1-1.
 - fata de axul drumului existent s-a prevazut o retragere pana la 6,00 m, conform profilului a-a.

art.9. Amplasarea fata de aliniament

- Retragerea fata de aliniamentul la drumul existent DN65B va fi de minim 34.40 m, conform profilului 1-1. Retragerea fata de aliniamentul la drumul existent va fi de minim 5.00 m, conform profilului a-a.

art.10. Amplasarea în interiorul parcelei

- amplasarea noii constructii se va face cu respectarea retrageriilor fata de limitele laterale de 5m,1.2m, 0m pe zona deja edificata, respectiv minim 3m conform plansei de Reglementari Urbanistice.

- modul de construire-izolat

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.11. Accese carosabile

- Accesul carosabil in incinta se va realiza cu raze de 20m, din strada DN65B, profil 1-1.

art.12. Accese pietonale

- Aleile pietonale din incinta vor avea minim 1m latime.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

art.13. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările si completările ulterioare.

- Extinderea rețelilor din drumul existent si racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

art.14. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările si completările ulterioare

- Pana la receptia partiala sau totala a constructiilor propuse se vor autoriza, executa si receptiona rețelele tehnico edilitare de deservire a viitorului obiectiv.

art.15. Proprietatea asupra rețelilor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările si completările ulterioare.

- Rețelele de alimentare cu energie electrica, iluminat public, canalizare și apa amplasate pe domeniul public sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

- Lucrările enumerate mai sus cu exceptia bransamentelor, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelilor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calității în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

art.16. Parcelarea

- nu se permit parcelari.

art.17. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările si completările ulterioare.

P+2

H max = 17m

art.18. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările si completările ulterioare

- Prescripțiile vor urmări armonizarea construcției propuse cu cele existente din punct de vedere : ritmuri plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si invelitorii, finisaje, gama coloristica, etc.

- Aspectul exterior al construcției se definește prin expresivitate arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje, materiale de construcție, amenajări;

- Volumetria trebuie să fie echilibrată, corelată cu obiectivele vecine, dar nefiind înlăturată nici tratarea subliniată în contrast;

- Nu se vor autoriza construcțiile al căror aspect exterior depreciază aspectul general al zonei.

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirii trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Culorile folosite pentru acestea vor fi: alb, crem, culori pastelate. Se permit accente coloristice în procent de minim 5%

- Sunt interzise imitațiile stilistice.

- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistentă mare în timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor impropie.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, 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 asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri

- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte

- se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.

- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

art.19. Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim =50% și C.U.T. max = 1,5.

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

art.20. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform obiectivului propus, a HGR 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare si a normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

- numărul minim de locuri de parcare se va stabili în funcție de destinația clădirilor și va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.

art.21. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- se va asigura minim **10%** spații verzi

- spațiile neconstruite vor fi înierbate și plantate cu 1 arbore la fiecare 50m

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare

art.22. Împrejuriri - Articolul 35 din R.G.U.

- În cazul în care se vor amenaja Împrejuririle la aliniament vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 1,6 m, transparente cu maxim 0,6m soclu, eventual dublate de gard viu. Se accepta și delimitarea parcelei cu gard viu

Ccr - subzona cai de comunicare rutiera si pietonala publica

1. Generalități

art.1. Tipuri de zone funcționale

- nu e cazul

art.2. Funcțiunea dominantă

- **Cai de comunicații rutiere**

art.3. Funcțiunile complementare admise

- echipare tehnico-edilitară

- indicatoare rutiere

2.Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

art.4.Utilizări permise

- cai de comunicatii rutiere, echipamente si dotari tehnico-edilitare

art.5. Utilizări permise cu condiții

- orice constructive permisa cu conditia obtinerii avizului administratorului canalului.

art.6. Utilizări interzise

- orice alt tip de activități cu excepția celor de la pct. art.4, art. 5.

3. Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- nu e cazul

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.7. Accese carosabile

Accesul din DN65B se va realiza la km 3+830,dreapta , va deservi exclusiv clientii supermarketului, astfel:

- ☐ Intrarea in incinta , se va realiza dinspre A1, prin intermediul benzii de stocaj existenta, care se va micsora cu 10,00 m, permitand realizarea virajului la stanga, prin raza de 12,00 m pe latimea de minim 4,50 m Aceasta va avea lungimea dupa reamenajare de 75,70 m si latimea de 3,50 m.
- ☐ Iesirea spre A1 din incinta studiata, se va realiza prin intermediul benzii de accelerare existenta prin racordare, cu raza de 20,00 m pe latimea de minim 5,50 m. Aceasta are lungimea de 35,00+15,00 m si latimea de 3,10 m.
- ☐ Intrarea in incinta dinspre Centru Pitesti, se va realiza prin intermediul benzii de decelerare existenta , care se va reamenaja astfel incat racordarea la carosabilul din incinta , sa se realizeze cu raza de 12,00 m pe latimea de minim 5,50 m, insa cu evitarea limitei de proprietate adiacenta. Aceasta va avea lungimea dupa reamenajare de 35,00 m +30,50 m si latimea de 3,00 m.
- ☐ Intrarile si iesirea ce vor deservi accesul DN65 B, vor fi separate prin insule denivelate , conform Plan situatie anexat.
- ☐ Aceasta amenajare nu va afecta limitele de proprietate adiacente terenului studiat.

Sistemul rutier (A) adoptat pentru platforma necesara reamenajrii propuse in zona accesului din DN65 B, este :

- ☐ 4 cm strat de uzura de tip BA 16 rul 50/70 conform AND 605/2016
- ☐ 6 cm strat de legatura de tip BAD 22.4 leg 50/70 conform AND 605/2016
- ☐ 8 cm strat de baza de tip AB 31,5 baza 50/70 conform AND 605/2016
- ☐ 20 cm strat superior de fundatie din balast stabilizat cu ciment conform STAS 10473/1-87
- ☐ 35 cm strat de fundatie din balast conform SR EN 13242+A1:2008, STAS 6400/84
- ☐ 15 cm Strat de forma din pamant stabilizat cu linti hidraulici conform SR EN 13242+A1:2008, STAS 6400/84.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

art.8. Extinderea rețelelor publice de echipare edilitară existente - Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Extinderile de rețele si bransamentele pe drumul nou propus se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

art.9. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare:

- Rețelele de alimentare cu energie electrică și apa amplate pe domeniul public sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

- Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea public cu exceptia bransamentelor.

art.10. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice si drumul nou propus cu $H_{max}=1,6m$

ÎNTOCMIT

Arh. BOGDAN GEORGESCU

