

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

**Zona Aleea Ioan Ursu, nr. 2S, (fost Blvd. Nicolae Balcescu, fost nr. 157B, 165)
Municipiul Pitesti, Judetul Arges**

DISPOZITII GENERALE

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 2321,00 mp, nr. cad. 105739 - situat pe strada Aleea IOAN URSU, nr. 2S, mun. Pitesti, jud. Arges.

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 evaluării de mediu pentru planuri si programe;

Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății 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 imobil locuinte colective cu functiuni complementare”- strada zona alea Ioan Ursu, nr. 2S, teren inregistrat in C.F. nr. 105739, se aproba prin Hotararea Consiliului Local a 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 2321,00 mp), situat pe strada alea Ioan Ursu nr. 2S, proprietate S.C. ENERGOMONTAJ GRUP SRL;

Potrivit Conform P.U.G. Municipiul Pitesti aprobat cu H.C.L. nr. 113/1999, terenul studiat cu C.F. 105739 se afla in intravilanul municipiului Pitesti, situat in UTR 19 –subzona industrială „unitati de productie, depozite, unitati de prestari servicii existente”, iar conform PUZ aprobat prin HCL nr. 115/26.03.2015 – subzona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de trei niveluri si functiuni complementare;

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;

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.

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

Amplasamentul studiat nu contine si nici nu se afla in relatie cu zone cu valoare peisagistica, cu zone naturale protejate si cu zone construite protejate, care ar cuprinde valori de patrimoniu cultural construit.

Siguranta constructiilor si la apararea interesului public.

Terenul studiat nu este incadrat de autoritatea publica si de organismele tehnice specifice in vreo categorie de risc natural sau tehnologic si nici nu se specifica vreo posibilitate de afectare a interesului public.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului P.U.Z.

Amplasare si retrageri minime obligatorii.

Prin prezentul proiect nu se propune un regim de aliniere si de retrageri minime obligatorii, altele decât cele prevazute deja in codul civil.

Retragerea față de limitele parcelei se va face conform indicatiilor din plansa de Reglementări urbanistice, zonificare. Distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale fiecarei parcele vor respecta prevederile Codului civil si ale prezentului Regulament local de urbanism. Distanțele

minime necesare interventiilor in caz de incendiu se vor stabili in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Asigurarea acceselor obligatorii.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesele pentru toate imobilele construite pe terenul studiat vor trebui să asigure circulația mijloacelor de stingere a incendiilor, poliției și salvării. Necesarul de parcuri se va asigura prin respectarea HGRnr. 525/1996, respectiv cu normativele în vigoare pentru proiectarea parcajelor .

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

Echiparea edilitara.

Orice imobil nou va avea obligatoriu asigurat acces la sursa de apă potabilă, la electricitate, canalizare, gaze naturale, precum și la zone amenajate pentru colectarea deșeurilor.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Beneficiarul se obligă să racordeze construcțiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică. Noile branșamente vor fi realizate subteran. Branșamentele vor ține seamă de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freatice. Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului dacă legea nu dispune altfel. Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică.

Forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

Nu se propune parcelarea terenului studiat.

Amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

Vor fi asigurați minim 2mp/locuitori de spații verzi, conform NP 057-02. Se permite împrejmuirea totală sau parțială a parcelei și eventual constituirea unor delimitări între zonele carosabile și spațiile verzi, acestea din urmă însă trebuind să asigure vizibilitatea, accesul facil locatarilor pentru cele destinate folosirii nemijlocite și accesul facil echipelor de întreținere în toate cazurile.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Unitati și subunitati functionale. Sunt prevăzute următoarele unitati functionale: LIM – Rezidențial cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri, Cc – Cai de comunicație carosabile, SV – Spații verzi amenajate, GC – Gospodărie comună.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Generalitati

Tipurile de subzone functionale.

LI – Rezidențial cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri, Cc – Cai de comunicație carosabile, SV – Spații verzi amenajate.

Funcțiunea dominantă a zonei.

Rezidențial cu clădiri de tip urban.

Funcțiunile complementare admise ale zonei.

Funcțiuni comerciale, servicii în măsura în care nu depășesc niveluri de poluare și zgomot admisibile conform normativelor în vigoare. Se mai admit parcaje, garaje, infrastructura tehnico-edilitară și construcțiile aferente, spații verzi, spații loisir.

Utilizare funcțională**Utilizări permise.**

Clădiri de locuit, cu spații comerciale și pentru servicii, drumuri și alei carosabile, parcaje acoperite și descoperite, garaje, rețele tehnico-edilitare, spații verzi și de loisir.

Utilizări permise cu condiții.

Pe terenul studiat și în imediata sa vecinătate nu se găsesc zone naturale sau construite cu regim de protecție special instituit prin legislația în vigoare, pentru care să fie nevoie de avize și acorduri speciale.

Interdicții temporare.

Pentru zona nu sunt elaborate acte legal-administrative care să prevadă necesitatea unor lucrări de utilitate publică și nici nu este necesară elaborarea unor documentații suplimentare de urbanism pentru stabilirea altor reguli de construire în zona decât cele din prezentul regulament.

Interdicții permanente.

Nu este cazul, în zona nu sunt riscuri naturale, tehnologice, grad ridicat de poluare al aerului, apei și solului, și nu se pune problema impietării asupra aparării țării, ordinii publice și siguranței naționale.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**Orientarea față de punctele cardinale.**

Se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe: asigurarea însoririi, asigurarea iluminatului natural, asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise.

Amplasarea față de drumurile publice.

Imobilele cu locuințe se vor amplasa astfel încât să permită circulația pietonală comodă între construcție și carosabil. În zona drumurilor se va permite realizarea de rețele edilitare subterane, evitându-se, pe cât posibil, montarea lor supraterană.

Amplasarea față de cai navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.

Nu este cazul

Amplasarea față de cai ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul

Amplasarea față de aeroporturi.

Nu este cazul

Retrageri față de fasia de protecție a frontierei de stat.

Nu este cazul

Amplasarea fata de aliniament.

Nu se impun alinieri

Amplasarea in interiorul parcelei.

Conform prevederilor din Codul Civil si avizului de specialitate emis de pompieri.

Accese carosabile.

Toate constructiile trebuie sa beneficieze de acces carosabil, astfel incat sa fie permis accesul motorizat al locatarilor, accesul pentru colectarea deseurilor menajere si interventia mijloacelor de stingere a incendiilor precum si al ambulantelor. Se vor asigura accese carosabile directe pentru parcaje si garaje.

Accese pietonale.

Se vor asigura accese pietonale catre toate imobilele de locuire din zona studiata.

Racordarea la retele tehnico-edilitare existente.

Este obligatorie asigurarea posibilitatii de racordare la apa, canalizare, energie electrica, si racordarea la reseaua de gaze naturale.

Realizarea de retele tehnico-edilitare.

Se va realiza in baza unui contract intre investitor sau beneficiarul ultim, dupa situatie, si proprietarul sau administratorul retelelor orasenesti aferente.

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare.

Conform conditiilor legale si contractuale care vor fi negociate la momentul realizarii lor.

Parcelare.

Nu este cazul

Inaltimea constructiilor.

Cladirile de locuit se vor realiza cu regim mare si foarte mare de inaltime, cu posibilitatea prevederii pe teren a unor constructii de mica inaltime care sa contina functiuni anexe sau compatibile cu locuirea.

Aspectul exterior al constructiilor.

Cladirile trebuie sa se infatiseze conform functiunii lor si sa prezinte un aspect urban, unitar, al intregii interventii, care sa nu deprecieze aspectul general al zonei.

Procentul de ocupare al terenului.

Procentul de ocupare propus este de 18,00%, in timp ce Coeficientul de Utilizare propus este de 1.8Adc/mp.

Parcaje.

Se va respecta HCL 428/2007. Se vor realiza in afara domeniului public, cu exceptia situatiei de obtinere a autorizarii din partea primariei Municipiului Pitesti, in conditiile legii.

Spatii verzi.

Conform „Normativ privind proiectarea cladirilor de locuinte (revizuire NP 016-96)”, indicativ NP 057-02, se vor prevedea cel putin 2mp/locuitor de spatii verzi si plantate.

Imprejmuiri.

In interiorul parcelei se admit imprejmuiri doar pentru protejarea spatiilor verzi si, eventual, pentru mascarea pubelelor de colectare a deseurilor si a echipamentelor tehnico-edilitare. Se permite, de asemenea, imprejmuirea partiala sau totala a terenului studiat.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Terenul studiat face parte din UTR 19 al PUG in vigoare. Destinatia terenului se schimba prin prezentul PUZ, din folosinta industriala in una rezidentiala.

*INTOCMIT,
arh.urb. AMALIA GUGUI*