

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### Cap I. DISPOZITII GENERALE

#### 1. ROLUL R.L.U.

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

1.2. Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic Zonal întocmit pentru obiectivul **ANTARES CLINIC - CENTRU ONCOLOGIC DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT**.

1.3. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

#### 2. BAZA LEGALA A ELABORARII:

2.1. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stă:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - modificata și completata;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. 525/1996
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor modificata și completata;
- Legea privind protecția mediului
- Codul Civil
- O.M.S. nr. 119/2014 modificat și completat
- Regulamentul Local de Urbanism aprobat cu HCL 74/06.03.2019
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

#### 3. DOMENII DE APLICARE:

Regulamentul local de Urbanism al PUZ detaliază prevederile Reglementărilor cuprinse în PUG – Piatra Neamt și prescripțiile RLU aferente PUG, pentru zona studiată.

## **Cap II. PRECIZARI SI DETALIERI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL SI LA AUTORIZAREA LUCRARILOR**

În perimetrul subzonei funcționale mai sus menționate, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează. În acest perimetru se propune ca funcțiune principală dezvoltarea unui centru oncologic de diagnostic și tratament cu regimul maxim de înălțime D+P+4E și un POT = max. 50%.

### **1. TIPUL DE SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ**

#### **1.1. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:**

- **CB1 servicii publice dispersate în afara zonelor protejate; subzona unitatilor pentru sanatate.**

#### **1.2. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**

- **M2 subzona mixta**
- **T1 subzona cailor de comunicatii rutiere, parcaje - existente si propuse, propuneri de remodelare urbana, realizarea accese carosabile, parcaje de resedinta sau de serviciu conform normelor în vigoare;**
- **V1 - zone cu spatii verzi existente, fasii plantate dupa caz.**

### **2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **2.1. UTILIZĂRI PERMISE:**

- **unitati pentru sanatate;**
- **locuinte cu partiu special pentru profesii liberale;**
- **unitati de invatamant si de formare continua;**
- **instituti si servicii publice supramunicipale si municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;**
- **servicii profesionale, colective si personale, marketuri;**
- **hoteluri pentru turismul de afaceri, sanatate si alte spatii de receptie, restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, comert, expozitii, recreere (casino, dancing, cinema, centre de recreere, sport) în spatii acoperite si descoperite;**
- **sali de conferinte, spectacole si sport de diferite capacitati cu serviciile anexa;**
- **spații verzi amenajate;**
- **accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări;**
- **construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei.**

## **2.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONARI:**

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;
- extinderile și schimbarile de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
- se admit accentele înalte cu condiția asigurării însoțirii construcțiilor învecinate;
- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor.

## **2.3. INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE**

- Nu este cazul

## **2.4. INTERDICȚII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE**

Sunt interzise următoarele activități:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii care prin natura lor pot aduce prejudicii zonei;
- stații servicii auto cu excepția spalatoriilor auto ecologice;
- stațiilor de distribuție carburanți;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## **3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

art. 3.1.1. - Orientarea față de punctele cardinale

- Se va asigura pentru fiecare construcție posibilitatea dublei orientări astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.
- Se vor respecta prevederile O.M.S. nr. 119/2014 modificat și completat.

art. 3.1.2. - Amplasarea față de aliniament

- Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentele propuse în planșa conținând Reglementări Urbanistice

art. 3.1.3. - Amplasarea în interiorul parcelei

**a) Amplasarea construcțiilor față de limitele parcelei**

- În cazul în care clădirile sunt prevazute cu ferestre catre vecini distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de minimum 2,00m; totodata se vor respecta O.M.S. nr. 119/2014 modificat si completat.
- Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil si a conditiilor PSI.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).
- Clădirile publice se vor amplasa de regulă in regim izolat.
- Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel puțin jumătate din înaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai puțin de **6,0m.** conform plansei Reglementari Urbanistice.

**b) Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente**

- Se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii.
- Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse atat in O.M.S. nr. 119/2014 modificat si completat cat si in legea 350/2001 reactualizata.
- Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu înaltimea la cornise a celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumătate din înaltime dar nu mai puțin de **6,0 m** numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente ce necesita lumina naturala.

### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **art.3.2.1. – Accese carosabile**

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice dimensionate conform HGR 525/1996.
- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **3,0 m** dintr-o circulație publică.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

#### **art.3.2.2. - Accese pietonale**

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

#### **art.3.3.1. - Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente**

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV
- Data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.
- Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal cu corpuri tip stradal.
- Toate lucrările se vor realiza de către firme autorizate conform proiectelor avizate de către furnizor.

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

#### **art.3.4.1. – Amplasarea în teren**

- Construcția supraterană propusă va fi pe cel mult **50%** din suprafața cumulată - teren proprietate.
- Înălțimea maximă a clădirilor, indiferent de regimul lor de înălțime, nu va depăși **18m.** la atic - în cazul unui acoperiș terasă sau **20,50 m.** la coama sărăntei.

- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului M.S. pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- Regimul de înălțime general impus construcției este în trepte, de la D+P - D+P+4E.

art.3.4.3. - Aspectul exterior al construcțiilor

**a) Dispoziții generale**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din unitatea teritorială de referință în care se afla.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Incadrarea aspectului exterior (finisaje exterioare și învelitoare) în culorile specifice localității stabilite prin HCL.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade; în cazul în care acest fapt nu este posibil, utilajele vor fi prevăzute cu masti, riflaje, panouri decorative, etc.

**b) Fațade**

- Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi culori armonizate în general.

**c) Acoperișuri**

- La stabilirea acoperișului se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.

- Construcțiile vor avea acoperis tip terasa sau tip șarpantă - cu pante mai mici sau egale cu 45 grade; se admit și soluții combinate.
- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul luminatoarelor, lucarnelor sau al ferestrelor de mansarda.

art.3.4.4. - Procentul de ocupare al terenului

**P.O.T. max. admis = 50%.**

art.3.4.5. - Coeficientul de utilizare a terenului

**C.U.T. max. admis = 2,4**

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

art.3.5.1. - Parcaje, garaje și anexe

- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform HGR 525/1996 actualizată și RLU PUG Municipiul Piatra Neamț.
- În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.
- Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit.
- Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim **150,0 m**.
- Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de **0,6 m** înălțime;

art.3.5.2. - Spații plantate și mobilier urban

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100,00 mp**.

- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.
- În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare iar în zonele de versanți ale cornișelor cursurilor de apă se vor planta speciile de arbori care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor.
- Mobilierul urban va fi specific localităților de munte prin folosirea preponderent a materialelor locale.

#### art.3.5.3. - Împrejmuiri

- În cazul unor reparcelări și al realizării unor construcții noi, împrejmuirile vor fi realizate în spiritul celor existente. Ele nu vor depăși în înălțime împrejmuirile de pe frontul stradal respectiv.
- Gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1,8 m, vor avea un soclu opac de maxim 0,4 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasa metalică și vor putea fi dublate de gard viu.

### **CAP III. – CONCLUZII**

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile "PLANULUI URBANISTIC GENERAL".

Trasarea limitelor de proprietate și limitele construcției propuse se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA VOR CUPRINDE ELEMENTELE OBLIGATORII DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea tuturor informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date, cu scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.