

PIATRA NEAMȚ, str. DIMITRIE ERNICI nr. 5b  
tel. 228337, 790495, 0722348659, 0722655967  
R.C. J27/1763/2004, C.U.I.17076267, Atr. Fisc. R

**PROIECT**

**S.C. 3C PROIECT S.R.L.**

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT**

### **P.U.Z. STR. BUREBISTA, PIATRA NEAMȚ**

#### **SCHIMBARE PARȚIALĂ DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE ÎN APARTAMENTE PENTRU ÎNCHIRIAT, EXTINDERE, MODIFICARE FAȚADĂ, CONSTRUIRE BLOC LOCUINȚE ȘI CORP LEGĂTURĂ**

##### **1. ROLUL REGULAMENTULUI**

Prezentul regulament reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice ce stau la baza documentațiilor în aplicarea **P.U.Z. str. Burebista, P. Neamț**. R.L.U. stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora. Prezentele reguli cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

##### **2. BAZA LEGALA A ELABORARII P.U.Z.**

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. s-au folosit:

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. 525/1996 și ghidul de aplicare al Regulamentului General de urbanism aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.
- Legea nr. 50/91 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, modificată și completată de Legea 453/2001.
- Întocmirea documentației s-a făcut cu respectarea Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, a Codului civil, a R.G.U. aprobat prin H.G.R. 525/1996, a Normelor de igienă și sănătate publică aprobate prin O.M.S. 119/2014.

##### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt aplicabile pentru întregul teritoriu ce face obiectul prezentului P.U.Z. și odată aprobat, împreună cu P.U.Z., constituie act de autoritate al administrației locale.

#### **4. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

**4.1.** amplasarea noilor constructii nu trebuie sa afecteze integritatea mediului inconjurator natural;

**4.2.** amplasarea constructiilor trebuie sa se realizeze in terenuri pentru care nu exista riscuri naturale din alunecari de teren si inundatii;

**4.3.** nu se vor autoriza executii de constructii pe terenuri destinate realizarii de lucrari de utilitate publica;

**4.4.** autorizarea executarii lucrarilor de constructie este permisa numai daca exista posibilitati de acces carosabil si pietonal la drumurile publice direct sau prin servitute care sa permita si accesul mijloacelor de stingerea incendiilor.

**4.5.** autorizarea constructiilor se va face numai daca:

- regimul de inaltime maxim sa fie **P+4<sup>E</sup>**, **H<sub>MAX. ATIC</sub> = 16,50 m**;

- **Interdictii definitive de construire pentru:**

- alimentație publică;

- activitati industriale, depozite sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, fum, zgomot;

- depozite de deseuri.

**4.6.** structura constructiei nou autorizate trebuie sa respecte normele impuse de Legea 10/1996 privind calitatea, stabilitatea si siguranta in exploatare. Autorizarea constructiilor se va face pe baza de proiecte intocmite de persoane autorizate conform Legii 50/1991 republicată.

**4.7.** activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor adiacenți.

#### **5. ACCESE OBLIGATORII**

##### **5.1. UNITĂȚI PENTRU SERVICII, BIROURI**

**5.1.1.** se vor asigura accese carosabile lesnicioase pentru aprovizionare, livrare și personal;

**5.1.2.** pentru spații birouri câte un loc de parcare la 10-40 salariați;

pentru activități de comerț:

Suprafața (mp)		nr. locuri parcare/mp
10-100	-	1/25
101-1000	-	1/150

**5.1.3.** pentru intervenții în caz de incendiu accesese se vor asigura conform normelor pentru trafic greu. Se vor asigura gabarite de acces cu lățime minimă de 3,00m și înălțime de 3,50m. Aceste accese trebuie păstrate libere în permanență.

**5.1.4.** se vor asigura platforme pentru depozitarea deșeurilor cu acces lesnicios la acestea.

**5.1.5.** realizarea clădirilor se va face în condițiile asigurării circulației comode a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu disabilitati locomotorii.

##### **5.2. UNITĂȚI PENTRU LOCUIRE**

**5.2.1.** pentru locuințe unifamiliale cu lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile și pietonale pentru locatari;

- accese carosabile pentru mijloacele de colectare a deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;

**5.2.2.** pentru locuințe semicolective și colective cu lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile și pietonale pentru locatari;

- accese carosabile pentru mijloacele de colectare a deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;

- accese la garaje și parcaje;

**5.2.3.** pentru locuințe vor fi prevăzute:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;

- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente în locuințe semicolective;

- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective.

**5.2.4.** platformele gospodărești se vor amenaja la minim 10,00m de ferestrele locuințelor și se vor cupla cu instalații de bătut covoare.

**5.2.5.** spațiile amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor se vor situa la minim 5,00m de ferestrele camerelor de locuit. În aceste spații sunt interzise activitățile de reparații și întreținere auto.

**5.2.6.** spațiile de locuit se vor proiecta și autoriza cu respectarea condițiilor minime reglementate de legislația specifică, parametrii sanitari minimali fiind: aria utilă minimă a unei camere -10,0mp, aria utilă minimă a bucătăriei - 5,0mp, înălțimea minimă sub plafon – 2,60m.

**5.2.7.** la data elaborării prezentului regulament, realizarea locuințelor va respecta Legea 114/1996.

**5.2.8.** realizarea clădirilor se va face în condițiile asigurării circulației comode a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu handicap.

## **6. ECHIPARE EDILITARĂ**

**6.1.** autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale sau ale investitorilor interesați sau care beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau alte fonduri, este interzisă.

**6.2.** autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

**6.3.** se interzice punerea în funcțiune a unei unități dacă nu are asigurată infrastructura edilitară.

## **7. FORMA, DIMENSIUNILE ȘI UTILIZAREA TERENURILOR**

**7.1.** Pentru alte construcții noi cu destinația locuințe colective, servicii și birouri incinta va cuprinde spațiile destinate funcției de bază și spațiile adiacente de exterior, parcarile, spațiile pentru ambalaje, pentru livrarea și recepția produselor, anexelor, etc.

P.O.T. maxim – 60%

C.U.T. maxim – 1,80

**7.2.** În cadrul amplasamentelor se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului civil.

**7.3.** Se vor respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

## **8. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE**

**8.1.** Pentru comerț, depozite și sedii firme vor fi prevăzute spații plantate cu rol decorativ de 2-5% din suprafața totală a terenului.

**8.2.** Pentru locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate nu mai puțin de 2,0mp/locuitor. Se recomandă plantarea terenurilor neocupate de construcții cu pomi.

**8.3.** Zonele pentru locuinte vor fi separate de cele pentru servicii, comert cu perdele de vegetatie (copaci, arbusti).

## **9. ORIENTAREA**

**9.1.** Pentru servicii și sedii firme se recomandă asigurarea însoririi spațiilor pentru public și a birourilor.

**9.2.** Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Pentru locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

## **10. ÎMPREJMUIRI**

**10.1.** Este interzisă realizarea de împrejmuiri opace pentru protecția împotriva intruziunilor, separării funcționale, asigurării protecției vizuale.

**10.2.** Sunt recomandate împrejmuirile transparente, decorative, sau gard viu necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor.

**10.3.** Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

## **11. UNITĂȚI FUNCȚIONALE**

Zona funcțională principală cuprinde unități pentru locuire urmate de cele pentru servicii și birouri.

Întocmit,  
arh. Andrei CIUBOTARU