

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.)

P.U.Z. STR. IZVOARE, PIATRA NEAMȚ

1. ROLUL REGULAMENTULUI

Prezentul regulament reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice ce stau la baza documentațiilor în aplicarea **P.U.Z. str. Izvoare, Piatra 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.

1. BAZA LEGALA A ELABORARII P.U.Z.

Planul urbanistic zonal este elaborat în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare, specifice domeniului sau complementare acestuia. Dintre principalele acte normative, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice, se menționează:

- Legea nr. 50/1001/1997 - privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 18/1991 - a fondului funciar;
- Legea nr. 213/1998 - privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 54/1998 - privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 219/1998 - privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 7/1996 - a cadastrului imobiliar și a publicității imobiliare;
- Legea nr. 69/1991/1997 - privind administrația publică locală;
- Legea nr. 137/1995 - privind protecția mediului (modificată prin Legea nr. 159/1999);
- Legea nr. 82/1998 - pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 107/1996 - a apelor;
- Legea nr. 41/1995 - privind protecția patrimoniului național;
- Legea nr. 96/1995 - pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 12/1993/1995 privind achizițiile publice;
- Legea 422/2003 privind protecția monumentelor istorice
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de amenajare a teritoriului național;
- H.G.R. nr. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Codul civil;

- HCL 425/2007
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

2. DOMENIUL DE APLICARE

Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z. și completează sau detaliază regulamentul aferent Planului Urbanistic General al localității și odată aprobat, împreună cu P.U.Z., constituie act de autoritate al administrației locale.

3. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

3.1. amplasarea noilor construcții nu trebuie să afecteze integritatea mediului inconjurator natural;

3.2. amplasarea construcțiilor trebuie să se realizeze în terenuri pentru care nu există riscuri naturale din alunecări de teren și inundații;

3.3. nu se vor autoriza execuții de construcții pe terenuri destinate realizării de lucrări de utilitate publică;

3.4. autorizarea executării lucrărilor de construcție este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil și pietonal la drumurile publice direct sau prin servitute care să permită și accesul mijloacelor de stingerea incendiilor.

3.5. autorizarea construcțiilor se va face numai dacă:

- regimul de înălțime maxim al construcției să fie **P+2^E, H MAX. ATIC/COAMA = +12,00 m** (de la CTA);

- construcția să aibă retragere de **18,00m din ax str. Izvoare;**

- **Interdicții definitive de construire pentru:**

- activități industriale care generează noxe, vibrații, zgomot, fum;

- ferme agrozootehnice;

- depozite de deșeur;

3.6. structura construcției nou autorizate trebuie să respecte normele impuse de Legea 10/1996 privind calitatea, stabilitatea și siguranța în exploatare. Autorizarea construcțiilor se va face pe baza de proiecte întocmite de persoane autorizate conform Legii 50/1991 republicată;

4. ACCESE OBLIGATORII, PARCARI

4.1. UNITĂȚI PENTRU LOCUIRE

4.1.1. 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;

4.1.2. 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;

4.1.3. pentru locuințe vor fi prevăzute:

- minim câte un loc de parcare pentru fiecare locuință unifamilială cu lot propriu;

- câte un loc de parcare pentru fiecare apartament în locuințe semicolective;

4.1.4. platformele gospodărești se vor amenaja la minim 5,00m de ferestrele locuințelor și se vor cupla cu instalații de bătut covoare.

4.1.5. spațiile amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor se vor situa la minim 10,00m de ferestrele camerelor de locuit. În aceste spații sunt interzise activitățile de reparații și întreținere auto.

4.1.6. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, pot avea o lățime minima de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor avea latime minima de 6,00m sau vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

4.2. UNITĂȚI PENTRU PRODUCȚIE, COMERȚ, DEPOZITARE

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

4.2.2. alei carosabile în parcaje în interiorul amplasamentului;

4.2.3. 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

4.2.4. 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.

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

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

5. FUNCȚII COMPLEMENTARE, CONDIȚII

5.1. la parterul clădirilor de locuit se pot amenaja unități comerciale și de prestări servicii cu condiția ca acestea să nu constituie riscuri pentru sănătatea populației sau disconfort prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, etc. Acestea se amplasează în clădiri separate la distanța de minim 15,00 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității.

Interdicții definitive de construire pentru:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, activități industriale și prestări servicii poluante, construcții provizorii de orice natură cu excepția anexelor, depozitare en-gros, stații reparații auto cu excepția spălătoriilor auto și a stațiilor distribuție carburanți, curățătorii chimice cu excepția celor ecologice, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane sau depozități de materiale re folosibile, depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice, anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență.

5.2. zonele de protecție sanitară între zonele funcționale și în raport cu locuințele se stabilesc ca formă, mărime și mobilare pe baza studiilor de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător.

5.3. spațiile de locuit se vor proiecta și autoriza cu respectarea condițiilor minime reglementate de OMS nr. 119/2014, parametrii sanitari minimali fiind: aria utilă minimă a unei camere -12,0mp, aria utilă minimă a bucătăriei - 5,0mp, înălțimea minimă sub plafon – 2,60m.

5.5. la data elaborării prezentului regulament, realizarea locuințelor va respecta Legea locuinței nr. 114/1996.

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 de producție, comerț și depozitare incinta va cuprinde spațiile destinate funcției de bază și spațiile adiacente de exterior, parcurile, spațiile pentru ambalaje, pentru livrarea și recepția produselor, anexelor, etc.

➤ Pentru **ZONA MIXTĂ PRODUCȚIE, COMERȚ, DEPOZITARE, BIROURI**

a). Indici de control

- suprafața teren proprietate	-	26119,00 mp
- Sc proiectată	-	8350,00 mp
- Sd proiectată	-	9150,00 mp
- S spații verzi	-	5850,00 mp
- S circulații, parcuri, platforme	-	11919,00 mp

b). Procentul de ocupare a terenului (POT)

POT maxim = 50,00 %

POT parcelă = 31,97 %

c). Coeficient de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 1,00

CUT parcelă = 0,35

d). Aliniament 18,00m din ax str. Izvoare conf. **Plansa A3 - Reglementări urbanistice**

➤ Pentru **ZONA REZIDENȚIALĂ**

a). Procentul de ocupare a terenului (POT) maxim

POT maxim = 40,00 %

b). Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim parcela

CUT maxim = 1,20

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.

9. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

9.1. Pentru amenajari si constructii pentru producție, comerț, depozitare vor fi prevăzute spații plantate (perdele vegetale) cu rol de protecție a zonelor rezidențiale adiacente de 2-5% din suprafața totală a terenului.

9.2. 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.

10. ORIENTAREA

10.1. Pentru locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

9.1. Pentru producție, comerț și depozitare se recomandă asigurarea însoririi spațiilor pentru public și a birourilor.

11. ÎMPREJMUIRI

11.1. Sunt recomandate la stradă împrejmuirile transparente, decorative, sau gard viu necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor.

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

12. UNITĂȚI FUNCȚIONALE

12.1. Funcțiunea dominantă a zonei va fi destinată spațiilor pentru producție, comerț, depozitare, birouri urmată de o subzonă complementară destinată locuirii și funcțiilor complementare.

întocmit,
arh. Andrei CIUBOTARU