

PIATRA NEAMT, 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.

VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

CAP.I. DISPOZITII GENERALE

- 1.1 Rolul RLU
- 1.2 Baza legala a elaborarii
- 1.3 Domeniul de aplicare

CAP.II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 2.1 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- 2.2 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si a apararea interesului public
- 2.3 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
- 2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 2.5 Reguli cu privire la echiparea edilitara
- 2.6 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
- 2.7 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

CAP.III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

PIESE DESENATE

| NR. PLANȘĂ | TITLU PLANSA | SCARA |
|-------------------|---|---------------|
| U01 | PLAN DE INCADRARE IN ZONA | 1/5000 |
| U 0 | PLAN DE SITUATIE - PROPUNERE DE MOBILARE URBANA | 1/500 |
| U 1 | SITUATIA EXISTENTA | 1/500 |
| U 2 | SITUATIA TERENURILOR | 1/500 |
| U 3 | REGLEMENTARI URBANISTICE - RETELE EDILITARE | 1/500 |
| U 4 | REGLEMENTĂRI EDILITARE | 1/500 |



PIATRA NEAMT, 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. ETAJARE PARȚIALĂ CONSTRUCȚIE CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE, SCHIMBARE FUNCȚIUNE DIN L1a ÎN L2a – STR. LUCEAFĂRULUI

1. ROLUL REGULAMENTULUI

Prezentul regulament reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice ce stau la baza documentațiilor în aplicarea **P.U.Z. str. Luceafărului**. 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. 50/1991 (cu modificările și completările ulterioare) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea 350/2001 (cu modificările și completările ulterioare).
- O.M.S. nr. 119/2014 privind Normele de igienă și sănătate publică.
- H.G.R. nr. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Codul civil

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.

CAP.II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1 REGULI GENERALE CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Amplasarea noilor construcții nu trebuie să afecteze integritatea mediului înconjurător natural; Nu există indicii cu privire la existența unor vestigii arheologice pe amplasamentul studiat.

2.1.1 Reguli pentru asigurarea protecției sanitare a zonei

- *Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului*

Îndepărtarea apelor uzate – menajere se va face în sistem individual într-o fosă septică vidanjabilă.

Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane, etc.) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere.

Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în special amenajate.

Administrarea locală va asigura precolectarea și evacuarea reziduurilor stradale.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor și să nu impurifice sursele locale de apă.

- *Salubritate – generalități*

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai accentuat problema îmbunătățirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă sau gospodărie individuală prin pubele moderne cu roți sau cu saci menajeri din material plastic.

Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aduncându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea de către administrația locală a soluțiilor rezultate în urma studiilor recente.

2.1.2 Reguli pentru etapa de organizare a execuției și construire

În perioada de organizare a execuției se vor asigura toate măsurile pentru eliminarea activităților care pot prejudicia calitatea mediului ambiant. Materialele ce vor fi puse în operă se vor depozita pe o platformă în afara zonei de execuție.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiile geotehnice și se va acorda o atenție deosebită sistematizării verticale.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice să se facă fără să afecteze proprietățile învecinate.

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv în recipiente speciale și transportate în locuri special amenajate, conform legislației în vigoare.

La finalizarea lucrărilor de construire se vor amenaja toate spațiile verzi conform prevederilor PUZ.

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

1. Orice construcție poate fi realizată doar cu stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară - parțial sau total, de către investitor. Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

2. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili POT si CUT stabiliti prin prezentul PUZ, ori prin ulterioare Planuri Urbanistice de Detaliu.

3. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii relementarilor din Regulamentul General de Urbanism:

- autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform articolului 10 din R.G.U.
- autorizarea executarii constructiilor in zonele de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U.
- asigurarea echiparii tehnico – edilitare in localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.
- autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform articolului 14 din R.G.U.
- autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisi ai P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism vezi art. 15 si Anexa nr. 2 din R.G.U.)
- autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conforme cu art. 16 din R.G.U.

4. **Interdictii definitive de construire** pentru funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare, activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22,00, anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență, depozitare en gros, depozitări de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, stații de betoane, autobaze și stații service de întreținere auto, spălătorii chimice, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

2.3 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- **aliniament** – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.);
- **regim de aliniere** – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor;
- **retragere minimă fata de aliniament** – 2,00m fata de limita la str. Lucefărului;
- **retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului civil, precum asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale ale pompierilor.

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca:

- exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (art. 25 din R.G.U.)
- se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei (art. 26 din R.G.U.)

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu:

Legea nr. 37/1975 si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta – C 242 / 1993.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

Terenul studiat are asigurat accesul auto si pietonal din str. Luceafărului.

În incintă este amenajată sunt amenajate locuri de parcare pentru locatari.

2.5 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori și arbuști;

2.6 UTILITATI

Dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare în zonă (extinderi rețele de apă, canalizare, energie electrică, gaze) cade în sarcina beneficiarului.

2.6.1 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.

2.6.2 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.

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

- alimentarea cu apă potabilă se va face din rețeaua municipiului.
- canalizarea apelor uzate:
 - apele uzate menajere vor fi canalizate în rețeaua municipiului.
- energia electrică va fi furnizată de la rețelele electrice existente în zonă.
- energia termică:
 - agentul termic necesar încălzirii și preparării apei calde menajere va fi obținut cu ajutorul centralelor termice proprii alimentate cu gaz metan.
- salubritate:
 - platforma pentru colectarea selectivă a deșeurilor se va amplasa astfel încât să fie îndeplinite condițiile impuse de Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației (distanță de minim 10,00m față de ferestrele locuințelor).

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

2.7.1 Forma si dimensiunile terenului

Lotizarea propusă permite amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vinturi dominante etc) si cu respectarea prevederilor din Codul Civil.

Aceste conditii se aplica atit parcelelor cu forme geometrice regulate cit si celor neregulate.

Forma și dimensiunile terenului studiat corespund amplasării construcțiilor proiectate (locuințe individuale), asigurării acceselor carosabile și pietonale din drumul public, realizării locurilor de parcare aferente funcțiunii propuse precum și a spațiilor verzi minim 10% din suprafața terenului.

2.7.2 Regimul de înălțime al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice.

Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (vezi art. 31 din R.G.U.)

Înălțimea maximă a construcțiilor, stabilită pe baza criteriilor de funcționalitate, va fi **S+P+3^E parțial**, $H_{MAX. ATIC} = +15,00$ m (cota măsurată de la CTA);

Se va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale, etc.

2.7.3 Coeficienți urbanistici

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili POT și CUT stabiliți prin prezentul PUZ, ori prin ulterioare Planuri Urbanistice de Detaliu.

- **P.O.T. maxim – 40%**
- **C.U.T. maxim – 1,50**

2.7.4 Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază cu aspectul general al zonei (vezi art. 32 din R.G.U.)

Prescripțiile vor urmări:

- armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmuri plin – gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii, etc.);
- îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural prin folosirea de materiale noi și moderne;
- racordarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public;

2.8 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI

2.8.1 Parcaje

Parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P 132/1993 și respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 din R.G.U.

Locurile de parcare de reședință se vor amenaja în interiorul parcelei.

2.8.2 Spațiile verzi și plantate

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creerii de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de spațiu verde;
- amenajarea unei perdele vegetale cu rol de protecție a zonelor adiacente și în special a celor rezidențiale;
- suprafața de spații verzi și plantate va fi de minim 10% din suprafața terenului proprietate.

2.8.3 Imprejmuiri

Se vor respecta următoarele reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri la stradă cu partea inferioara plina, iar cea superioara transparentă și dublate spre interior cu gard viu;
- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de maxim 2,00 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor;

CAPITOLUL III ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zonificare funcțională:

- „**L2a**”- propus, subzona rezidențială cu clădiri individuale sau colective mici cu regim de înălțime maxim D+P+2^E+M (P+3^E parțial) și funcțiuni complementare.
- „**L1a**”- subzona locuințe individuale și colective mici, de tip urban, cu maxim P+2^E situate în afara perimetrelor de protecție construite în regim continuu (înșiruit, grupat (cuplat) sau izolat) pentru care se păstrează reglementările existente.
Se va utiliza accesul carosabil existent din str. Burebista, iar accesul pietonal se va face pe trotuarul adiacent strazii menționate;
- „**L3**”- subzona rezidențială mixtă cu locuințe colective medii cu mai mult de trei niveluri și locuințe individuale de tip urban cu regim de înălțime P+2^E realizate pe baza unor lotizări anterioare pentru care se păstrează reglementările existente.
Se va utiliza accesul carosabil existent din str. Burebista, iar accesul pietonal se va face pe trotuarul adiacent strazii menționate;
- „**V1**”- zone cu spatii verzi existente, fasii plantate propuse pentru protecția ecologică a zonelor rezidențiale;
- „**T1**”- subzona căilor de comunicații rutiere, parcaje existente și propuse, propuneri de remodelare urbană, realizare accese carosabile, parcaje de resedinta necesare conform normativelor in vigoare;

Întocmit,
arh. Andrei CIUBOTARU