



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

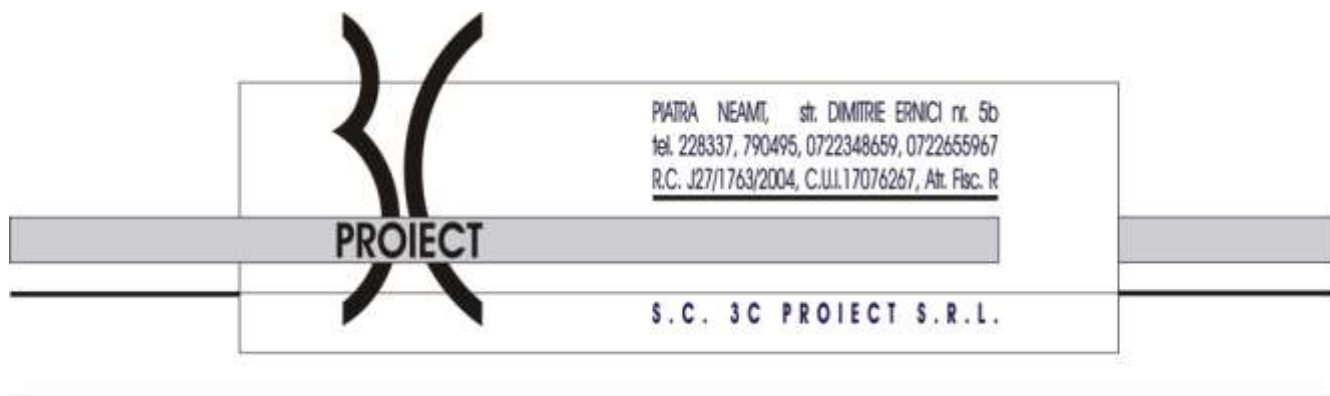
- 1.1 Rolul RLU
- 1.2 Baza legala a elaborarii
- 1.3 Domeniul de aplicare

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

CAP.IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

AFERENT P.U.Z. LOTIZARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINȚE INDIVIDUALE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI

1. ROLUL REGULAMENTULUI

Prezentul regulament reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice ce stau la baza documentațiilor în aplicarea **P.U.Z. str. Apusului**. 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 constructii nu trebuie sa afecteze integritatea mediului inconjurator 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 prin racord la rețeaua de canalizare a municipiului.

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 platformei de colectare a deșeurilor 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 zona 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.

Deșeurile 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 P.U.Z.

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

1. Orice constructie poate fi realizata doar cu stabilirea, prin contract prealabil, a obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara - partial sau total, de catre investitor. Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare este stabilita ca fiind publica a statului, daca 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 suprafața 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; depozități de materiale refoșosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe infamabile 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** – 10,00m din ax str. Apusului și 8,00m față de ax drum de acces în incintă;

- **retragere minime față de limitele laterale și posterioare:** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului civil, precum asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale ale pompierilor.
Retragere minimă de 3,00m față de limita posterioară și față de una din limitele laterale.
- **Alinierea construcțiilor** la 5,00m sau 10,00m față de limita la drumul de acces din incintă;

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (art. 25 din R.G.U.)
- se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției (art. 26 din R.G.U.)

Reteaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu:

Legea nr. 37/1975 și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență – C 242 / 1993.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G. și P.U.Z.

Terenul studiat are asigurat accesul auto și pietonal din str. Cocorului.

Accesele la loturile propuse se fac direct din calea de acces proiectată (Lot 12) cu lățime de 6,00m și trotuare adiacente de 1,00m.

Pentru întoarcerea autovehiculelor este amenajat un ses giratoriu.

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 (extindere 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 locală sau dintr-o sursă proprie.
- canalizarea apelor uzate:
 - apele uzate menajere vor fi canalizate în rețeaua locală sau într-o fosă septică vidanabilă.
- 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 unei centrale termice proprii alimentate cu combustibil solid/gaz.
- salubritate:
- platforma pentru colectarea selectivă a deșeurilor se va amplasa individual pe fiecare lot, adiacent căii de acces, 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 si dimensiunile terenului studiat corespund amplasarii constructiilor proiectate (locuințe individuale), asigurarii acceselor carosabile si pietonale din drumul public, realizarii locurilor de parcare aferente functiunii propuse precum si a spatiilor verzi minim 10% din suprafata terenului.

2.7.2 Regimul de inaltime al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice.

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (vezi art. 31 din R.G.U.)

Inaltimea maximă a constructiilor, stabilita pe baza criteriilor de functionalitate, va fi **S+P+2^E**, **H_{MAX. COAMA} = +12,50 m** , **H_{MAX. ATIC} = +10,00 m** (cote măsurate de la CTA);

Se va respecta inaltimea medie a cladirilor invecinate si a caracterului zonei.

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compozitionale, etc.

2.7.3 Coeficienți urbanistici

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.

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

2.7.4 Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu depreciaza cu aspectul general al zonei (vezi art. 32 din R.G.U.)

Prescriptiile vor urmari:

- armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmari plin – gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii, etc.);
- imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural prin folosirea de materiale noi si moderne;
- racordarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public;

2.8 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

2.8.1 Parcajele

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P 132/1993 si respectarea prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 din R.G.U.

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

2.8.2 Spatiile verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa 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 urmatoarele reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri la strada 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

Zona funcțională principală cuprinde unități pentru locuire.

- **„L1c” - zonă cu locuințe existente și propuse** pentru care se propune un regim de inaltime maxim **S+P+2^E**;
- **„T1” - subzona căilor de comunicații rutiere, parcaje existente și propuse**, zonă ce se remodelează pentru fluidizarea circulației, realizarea acceselor carosabile, parcajelor de resedinta si de serviciu necesare conform normativelor in vigoare;
- **„V1” - zone cu spații verzi existente și propuse** pentru protecția ecologică a zonelor rezidențiale;

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Conform PUG mun. P. Neamț, terenul este incadrat în **UTR 7 - CETATEA NEAMȚULUI** - funcțiunea dominantă: preponderent rezidențială, subzona L1c cu locuințe individuale mici cu maxim P+2^E situate în noile extinderi ale intravilanului.

Utilizări admise (L1c): locuințe cu regim de înălțime maxim P+2^E și funcțiuni complementare zonei: comerț, alimentație publică, prestări servicii la parterul locuinței sau amenajarea unor spații independente pentru comerț, servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor; spălătorii auto pentru turisme, self-service, self-care, aspirare; instituții și servicii publice; spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban; accese pietonale, carosabile, parcaje.

Utilizări admise cu condiționări (L1c): se admit funcțiuni comerciale, alimentație publică și prestări servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; realizarea locuințelor, urmare a lotizarii terenurilor, este condiționată de realizarea unui PUZ aprobat conform legii - fiind exceptate lotizarile existente cu acces la un drum public si posibilitati de racordare la rețelele edilitare, avand un aliniament prestabilit de loturile similare cu constructii existente.

Utilizări interzise (L1c): funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața 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; depozități 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.

Întocmit,
arh. Andrei CIUBOTARU