

VOLUMUL 2-REGULAMENT LOCAL DE URBANISM –R.L.U.

Cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

CAP.I.DISPOZITII GENERALE

- 1.1 Rolul RLU
- 1.2 Baza legală a elaborării
- 1.3 Domeniul de aplicare

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

- 2.1 Regulă privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- 2.2 Regulă privind asigurarea construcțiilor și a aparaturii de interes public
- 2.3 Regulă de amplasare și retrageri minime obligatorii
- 2.4 Regulă privind asigurarea acceselor obligatorii
- 2.5 Regulă privind echiparea edilitară
- 2.6 Regulă privind formarea dimensiunilor terenurilor pentru construcții
- 2.7 Regulă privind amplasarea spațiilor verzi și împrejmuiri

CAP.III.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAP.IV.PREVEDERILE LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)
AFERENT P.U.Z. LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI

1. ROLUL REGULAMENTULUI

Prezentul regulament reprezinta sistemul unitar de norme tehnice și juridice ce stau la baza documentațiilor în aplicarea P.U.Z. Sola 31, parcela 313/51. Nr cad. 64395, mun. Piatra Neamț, jud. Neamț. R.L.U. stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

Prezentul regulă cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

2. BAZALEGALEA ELABORARIIP.U.Z.

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. s-a 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.REGULIDEBAZA PRIVINDMODULDEOCUPAREA TERENURILOR

2.1 REGULIGENERALECUPRIVIRELAPĂSTRAREAINTEGRITĂȚIIIMEDIULUIȘIPROTEJAREA 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 și sanitatea 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 puștele 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, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea de către administrația locală a soluțiilor rezultate în urma studiilor recente.

2.1.2 Reguli pentru etapa de organizarea 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 PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCTIILOR 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 executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili POT și CUT stabiliți prin prezentul PUZ, ori prin ulterioare Planuri Urbanistice de Detaliu.

3. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării elementarilor din Regulamentul General de Urbanism:

- autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform articolului 10 din R.G.U.
- autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U.
- asigurarea echipării tehnico – edilitare în localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.
- autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform articolului 14 din R.G.U.
- autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisivi P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de urbanism vezi art. 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.)
- autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conforme cu art. 16 din R.G.U.

Interdicții 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; depozitări de materiale re folosibile; platforme de pre colectare 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 mobilitate pe baza studiilor de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător.

2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- **aliniament** – linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.);
- **regim de aliniere** – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor;
- **retragere minimă față de aliniament** – 10,00m din ax drumuri de exploatare 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 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 accedării mijloacelor de stingere a incendiilor (art. 25 din R.G.U.)
- se asigură accesul pietonale corespunzător importanței și destinației construcției (art. 26 din R.G.U.)

Rețeaua 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 asigurată accesul auto și pietonal din str. Ciocarliei.

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

2.5 SPAȚIILIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față;
- 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 **titularului**. 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.

2.6.1 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.

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

- **Alimentarea cu apă potabilă** se va face din rețeaua locală.
- **Apele uzate menajere** vor fi canalizate în rețeaua locală.

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 PRIVIRE LA FORMASIDIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

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.

Acesteconditii seaplica atitparcelelorcuformegeometrice regulatecitsi celorneregulate.

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 $S+P+2^E$, $H_{MAX.COAMA} = +12,50 \text{ m}$, $H_{MAX.ATIC} = +10,00 \text{ m}$ (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 Coeficienti 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 depreciazacu aspectul general al zonei (vezi art. 32 din R.G.U.)

Prescriptiile vor urmari:

- armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmuri plin – gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii, etc.);
- imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural prin folosirea materialului modern;
- 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 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;
- Suprafata de spații verzi și plantate va fi de minim 10% din suprafata terenului proprietate.

2.8.2 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 înălțime 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 reședință și de serviciu necesare conform normativelor în 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 încadrat în **UTR 11 –GARA VECHE** - funcțiunea dominantă: rezidențială, subzona L1c- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2e situate în noile extinderi ale intravilanului.

Utilizări admise (L1c): locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime P, P+M, P+1E și maxim P+2E, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat, funcțiuni complementare zonei (comert, servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor; spalatorii auto pentru turism, self service, self care, aspiratoare etc; institutii 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, alimentate de publica și prestări servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250 m; realizarea locuințelor, urmare a lotizării terenurilor, este condiționată de realizarea unui PUZ aprobat conform legii – fiind exceptate lotizările existente cu acces la un drum public și posibilități de racordare la rețelele edilitate, având un aliniament prestabilit de loturile similare cu construcții 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; depozitări de materiale refoșibile; 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.

Întocmit,
arh. Ionel Ciurea