

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Cap I. DISPOZITII GENERALE

1. *ROLUL R.L.U.*

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

1.2. Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic Zonal întocmit pentru obiectivul **CONSTRUIRE LOCUINTE INSIRUITE/ APARTHOTEL CU SPATII DE PRESTARI SERVICII LA PARTER.**

1.3. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. *BAZA LEGALA A ELABORARII:*

2.1. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stă:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - modificata și completata;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. 525/1996
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor modificata și completata;
- Legea privind protecția mediului
- Codul Civil
- O.M.S. nr. 119/2014 modificat și completat
- Regulamentul Local de Urbanism aprobat cu HCL 74/06.03.2019
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

3. *DOMENII DE APLICARE:*

Regulamentul local de Urbanism al PUZ detaliază prevederile Reglementărilor cuprinse în PUG – Piatra Neamt și prescripțiile RLU aferente PUG, pentru zona studiată.

Cap II. PRECIZARI SI DETALIERI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL SI LA AUTORIZAREA LUCRARILOR

În perimetrul subzonei funcționale mai sus menționate, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează. În acest perimetru se propune ca funcțiune principală dezvoltarea unor locuințe insiruite/aparthotel cu spații prestări servicii la parter.

1. TIPUL DE SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ

- **CA2** - Subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie și înalte, cu regim de construire continuu sau discontinuu, pentru care se mențin reglementările existente.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. UTILIZĂRI PERMISE:

- **locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii libere; parcaje multietajate;**
- **hoteluri pentru turismul de afaceri, de agrement;**
- funcțiuni de interes general specifice unui centru de afaceri, sedii de companii și firme în construcții specializate pentru birouri, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale), servicii pentru cercetare-dezvoltare, institutul publice;
- servicii profesionale, colective și personale;
- servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale, pentru întreținere și grupuri sanitare;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- centre comerciale, galerii comerciale; casino, dancing, cinema; centre de recreere și sport;
- mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;
- parcaje multietajate.

2.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONARI:

- se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și mezaninului frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor: comerț, expoziții, restaurante recreere, servicii etc;

- se admit accentele inalte conditionat de asigurarea insoririi constructiilor invecinate si acordul proprietarilor direct afectati;
- se admit la parterul cladirilor functiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu conditia sa nu reprezinte mai mult de 30% din frontul strazilor si sa nu se grupeze mai mult de doua astfel de cladiri;
- se admit locuinte la nivelurile superioare ale cladirilor avand alte functiuni;
- se admite conversia in alte functiuni a locuintelor situate in cladirile existente cu conditia mentinerii locuintelor de min. 30% din totalul ariei construite desfasurate;
- se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 50m. de institutiile de invatamant;
- se mentin unitatile productive actuale, pana la refunctionalizarea subzonei, cu conditia asigurarii compatibilitatii ca functiune si aspect cu zona centrala.

2.3. INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- Nu este cazul

2.4. INTERDICȚII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

- se interzice epuizarea rezervei de teren pentru centrul de afaceri prin admiterea neselectivă a unor functiuni inferioare statutului acestei zone.
Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substante inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale refolosibile;
- stații 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 apelor meteorice.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

art. 3.1.1. - Orientarea față de punctele cardinale

- Se va asigura pentru fiecare construcție posibilitatea dublei orientări astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.
- Se vor respecta prevederile O.M.S. nr. 119/2014 modificat și completat.

art. 3.1.2. - Amplasarea față de aliniament

- Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentele propuse în planșa conținând Reglementări Urbanistice.

art. 3.1.3. - Amplasarea în interiorul parcelei

- 5,00 m. fata de limitele de proprietate dinspre NV;
- 2,50 m. fata de limitele de proprietate dinspre SV și SE;
- 0,6 m. fata de limitele de proprietate dinspre NE;
- respectarea Codului Civil privind amplasarea fata de limitele proprietatii (masurata de la limita balcoanelor/ferestrelor cu servitute de privire).
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).
- Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii.
- Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse atât în O.M.S. nr. 119/2014 modificat și completat cât și în legea 350/2001 reactualizată.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Reglementări obligatorii: se va asigura racordarea urbanistică fluentă a subzonei noi edificabile la subzona construcțiilor existente, prin soluții de continuitate a circulației pietonale, accese autoparcaje și spații verzi de protecție.

art.3.2.1. – Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice dimensionate conform HGR 525/1996.
- Asigurarea acceselor carosabile: accesul carosabil la loturile propuse pentru construirea de locuințe va fi dimensionat cu o lățime de minim 6.0m, pentru două benzi de circulație, cu asigurarea spațiului pentru manevrele de întoarcere la capăt conform prevederilor Anexel nr.4 la R.G.U. (H.G.nr.525/1996) Ordonanța Guvernului nr.43/1997-republicată privind regimul drumurilor și Normativul Tehnic - privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane aprobat prin Ordinul MT nr.49/1998.
- Trama stradală locală existentă va trebui să pastreze caracterul continuității traseelor și să asigure caracterul de civilizație de tip urban, iar racordarea accesului va ține cont de razele optime de racordare la trama stradală.
- Se va asigura un acces carosabil dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

art.3.2.2. - Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor.
- Se vor asigura accesele pietonale în incinta spre dotările propuse: parcaje, platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere, etc

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.
- Rețelele de cablu și toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate subteran;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.
- Conform Normelor de igienă referitoare la zonele de locuit platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amplasate la o distanță de minim 10m de ferestrele locuințelor; vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, conf. art.4 din O.M.S. nr.119/2014.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

art.3.4.1. – Amplasarea în teren

- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- clădirile se amplasează pe aliniamentul către traseele și spațiile exclusiv pietonale, fie continuu, fie grupat sau izolat dar legate prin portice;
- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat sau în regim continuu sau discontinuu;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

art.3.4.2. - Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;

- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte; culorile acceptate pentru învelitori se limiteaza la nuante de maro, inclusiv caramiziu (culoarea tiglei ceramice) si nuante de gri-inchis cuprinse in Codul culorilor RAL;
- incadrarea aspectului exterior (finisaje si invelitoare) in culorile specifice localitatii stabilite prin HCL fiind acceptate in mod uzual pentru finisajele la fatade sunt: „ocru, crem, verde deschis (olive) sau nuante diferite de gri-bej”.
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

art.3.4.3. - Procentul de ocupare al terenului

P.O.T. max. admis = 60%.

art.3.4.4. - Coeficientul de utilizare a terenului

C.U.T. max. admis = 1,2

art.3.4.5. - Regimul de inaltime

Regimul de inaltime: max. D+P+5E

Regim de inaltime constructie propusa: P+1E+M

Inaltimea constructiei propuse: Hmax. = 8,00m. la atic si 11,00 m. la coama (de la CTA incinta) fiind conditionata de asigurarea insoirii constructiilor invecinate, tinandu-se seama si de modul de percepere de pe principalele trasee de circulatie.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

art.3.5.1. - Parcaje, garaje și anexe

- Suprafetele parcajelor se determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform HGR 525/1996 actualizata si RLU PUG Municipiul Piatra Neamt.
- Se vor asigura locuri de parcare pentru proprietari/utilizatori și vizitatori în incintă pentru fiecare locuință în functie de numarul de apartamente.
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri.
- Spațiile amenajate pentru parcare a autovehiculelor vor respecta normele PSI și vor fi situate la o distanță de min. 5 m. fata de ferestrele camerelor de locuit. Se recomanda organizarea acestora la sol pe platforme betonate sau asfaltate.
- În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.
- Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit.

art.3.5.2. - Spații plantate și mobilier urban

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare;
- se interzice intervenții în Registrul Spațiilor Verzi al municipiului cu excepția celor prevăzute de lege; spațiile verzi amenajate se vor completa prin valorificarea spațiilor verzi cu vegetație spontană și a terenurilor degradate.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100,00 mp**;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **0,6 m**.
- mobilier urban va fi specific localităților de munte prin folosirea preponderent a materialelor locale.

art.3.5.3. - Împrejmuiri

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de **1,8 m**, vor avea un soclu opac de maxim **0,6 m** și vor putea fi dublate de gard viu;
- nu se admit gardurile dintre proprietăți opace;

- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc;

CAP III. – CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile "PLANULUI URBANISTIC GENERAL".

Trasarea limitelor de proprietate și limitele construcției propuse se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea tuturor informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date, cu scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit
arh. R. Fodor

