

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 **IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE CU BIROURI SI SPATII DE PRESTARI SERVICII.**

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 si urbanismul - modificata si completata;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. 525/1996
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor modificata si completata;
- Legea privind protecția mediului
- Codul Civil
- O.M.S. nr. 119/2014 modificat si 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 unei locuințe cu birouri și spații de prestări servicii.

1. TIPUL DE SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ

1.1. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- **L3-** subzona locuințelor colective medii cu P+2E-P+5E, formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate

1.2. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

- **T1** - subzona cailor de comunicații rutiere, parcaje - existente și propuse, propuneri de remodelare urbană, realizare accese carosabile, parcaje de reședință și de serviciu necesare conform normativelor în vigoare.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe unifamiliale sau colective în proprietate privată și locuințe cu funcțiuni de comerț, birouri sau servicii la parter;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

2.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI:

- se admit accente cu locuințe colective înalte în cadrul ansamblurilor preponderent rezidențiale cu locuințe colective existente P+4 niveluri, condiționat de asigurarea însoțirii construcțiilor învecinate și acordul proprietarilor direct afectați;
- locuințele sociale nu vor depăși **20%-30%** din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- se admit funcțiuni publice la parterul blocurilor de locuit sau structuri similare conform documentației cadastrale cum sunt demisolul, parterul înalt sau mezaninul/etajul I, cu următoarele condiții :

- cabinetele medicale, ambulatorii fara paturi, laboratoare de analize medicale, cabinete medicale veterinare pentru animale de companie, cu acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100,0 mp**;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale, si unitatile de prestari servicii, care nu creeaza riscuri sau disconfort pentru sanatatea populatiei, cu acordul proprietarilor adiacenti si a asociatiei de proprietari;
- se admit birouri si spații pentru administrarea grupurilor de peste **40-70** apartamente proprietate privată (asociatii de proprietari), eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent, si la.alte etaje.
- se admit spatii alimentatie publica numai la blocurile de locuinte cu spatii comerciale din constructie.

2.3. INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- Nu este cazul

2.4. INTERDICȚII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

- se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixtate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la cap. 2.2;
- se interzice conversia spațiilor care au făcut deja obiectul utilizării pentru depozite, alimentație publică, comert, prestari servicii, in spatii de locuit.
- se interzic următoarele lucrări:
 - construcții pentru activități productive;
 - curățătorii chimice;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare en-gros sau mic-gros;
 - depozitări de materiale refolosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - autobaze;
 - stații de întreținere auto;
 - stații de betoane;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

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

- aliniamente obligatorii: retragere obligatorie minim 2m. de la aliniament (drum acces); retragerile față de limita posterioară și laterală - conform cod civil și concluziile unui studiu de însorire.
- 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 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

- Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.
- 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 dizabilitati.

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

- Conform normativelor în vigoare cu următoarele condiționări:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- racordarea clădirilor la rețelele tehnico edilitare este obligatorie, beneficiarul sau detinatorul rețelelor are obliga sa prelungeasca rețeaua existenta, atunci cand are capacitatea necesara, sau se obliga sa mareasca capacitatea rețelelor publice existente, fie sa construiasca noi rețele în baza expertizelor si avizelor legale. De la obligativitatea racordarii noilor consumatori la rețelele publice de utilitati existente se pot face derogari numai pentru locuinte individuale prin solutii de echipare în sistem individual, care respecta normele sanitare si de protectie a mediului, cu obligatia sa racordeze constructia la rețeaua centralizata cand aceasta se va realiza.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

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

art.3.4.1. – Amplasarea în teren

- Constructia supraterrana propusa va fi pe cel mult **50%** din suprafata cumulata - teren proprietate.
- Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 10,00m. la cornisa/atic și 12,5m. la coama pentru clădiri P+2E (de la CTA incinta), fiind conditionata de asigurarea însoțirii construcțiilor învecinate, ținându-se seama și de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație.

art.3.4.2. - Aspectul exterior al construcțiilor

- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Incadrarea aspectului exterior (finisaje și învelitoare) în culorile specifice localității stabilite prin HCL, cu excepția brand-urilor consacrate, fiind acceptate în mod uzual pentru finisajele la fațade: „ocru, crem, verde deschis (olive) sau nuanțe diferite de gri-bej” și placaje (ceramice, compozite, etc.), culorile acceptate pentru învelitori se limitează la nuanțe de maro, inclusiv caramiziu (culoarea tiglei ceramice) și nuanțe de gri-închis cuprinse în Codul culorilor RAL;
- Se acceptă schimbarea învelitorilor din tigla ceramică, azbociment, cu învelitori metalice tip tigla, tabla profilată, cu aspect identic cu cel inițial fără a se schimba forma și culoarea acoperisului.
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

art.3.4.3. - Procentul de ocupare al terenului

- pentru parcela ce a generat P.U.Z. - P.O.T. max. admis = 50%.

- pentru restul zonei:

POT max. admis = 30% (exclusiv rezidențial - $P+3^E-5^E$ până la $P+6^E-10^E$)

POT max. admis = 70% (blocuri cu funcțiuni mixte)

art.3.4.4. - Coeficientul de utilizare a terenului

CUT maxim pentru înălțimi $P+2^E = 1,5$ (mp ADC/mp teren)

CUT maxim pentru înălțimi $P+3^E = 1,2$ (mp ADC/mp teren)

CUT maxim pentru înălțimi $P+5^E = 1,8$ (mp ADC/mp teren)

CUT maxim accente ($P+10-12^E$) = 6,6 (mp ADC/mp teren)

art.3.4.5. - Regimul de înălțime

- pentru parcela ce a generat P.U.Z. - max. $P+2^E$

- pentru restul zonei studiate - $P+3^E - P+5^E$

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

art.3.5.1. - Parcaje, garaje și anexe

- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform HGR 525/1996 actualizată și RLU PUG Municipiul Piatra Neamț.
- Se vor asigura locuri de parcare pentru proprietari/utilizatori și vizitatori în incintă pentru fiecare locuință în funcție de numărul de apartamente.
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; se pot concesiona/închiria și parcuri în zona amplasate la o distanță de max. 150m. de proprietate;
- Spațiile amenajate pentru parcarele autovehiculelor vor respecta normele PSI și vor fi situate la o distanță de min. 5 m. față de ferestrele camerelor de locuit. Se recomandă organizarea acestora la sol pe platforme betonate sau asfaltate.
- În cazul garajelor cu pardoseală 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;
- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor, va fi plantat cu un arbore la fiecare **100,0 mp**;
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin **50%** din suprafața totală a terenului liber;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de **5000,0 mp**, se va prevedea ca din aceste spații minim **10%** să fie destinate folosinței în comun.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese la parcaje;
- Mobilierul urban va fi specific localităților de munte prin folosirea preponderent a materialelor locale.

art.3.5.3. - Împrejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de max. **1,8 m** din care un soclu opac de **0,4 m** și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor avea înălțimi de maxim **1,8 m.** și vor fi transparente, optional dublate de gard viu;
- nu se accepta împrejmuiri între blocurile de locuințe, aleile pietonale spre bloc vor fi bordate cu gard viu (după caz).

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

