

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 ANSAMBLU REZIDENTIAL DE LOCUINTE COLECTIVE**

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 - modificată și completată;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. 525/1996
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor modificată și completată;
- 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 Neamț 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 colective, semicolective sau individuale.

1. TIPUL DE SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ

- **M1a** - mixtă, funcțiunea preponderentă locuirea, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și cu înălțimi maxime de P+2E.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. UTILIZĂRI PERMISE:

- instituții, servicii publice de nivel municipal sau de cartier;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- institutii bancare;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;
- blocuri locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe individuale, cuplate sau insiruite;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

2.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONARI:

- toate clădirile cu funcțiuni mixte vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din suprafața construcțiilor dispuse pe lungimea străzii incluse în zona mixtă;

- se admit accentele mai înalte de P+2E, conditionat de asigurarea însoțirii construcțiilor învecinate și acordul proprietarilor direct afectați;
- se admite modificarea traseelor trotuarelor peste zonele rezervate parcarilor cu condiția asigurării numărului de parcare în incinta proprietății/loturilor și cu respectarea distanțelor dintre parcare și locuințe prevăzute în O.M.S. nr.119/2014;
- se admit spațiile comerciale în interspațiile dintre blocuri sau locuințe cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente;
- se interzice amplasarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 50 metri de instituțiile de învățământ;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;

2.3. INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- Nu este cazul

2.4. INTERDICȚII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activități industriale și prestări servicii poluante; construcții provizorii de orice natură cu excepția anexelor;
- depozitare en gros;
- stații reparatii auto cu excepția spalatoriilor auto și a stațiilor distribuție carburanți;
- curățătorii chimice cu excepția celor ecologice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane sau depozități de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- 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;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență.

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

- 5,0-10,00 m. fata de limita de proprietate dinspre V;
- 3,0 m. fata de limitele de proprietate dinspre E si S;
- 5,0 m. fata de limitele de proprietate dinspre N;
- 5,0 m. fata de circulatiile auto propuse in incinta;
- 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 Anexei 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 păstreze 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 in incinta spre dotarile propuse: parcaje, platforme pentru colectarea selectiva a deseurilor 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 rapida și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.
- Rețelele de cablu si 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 selectiva a deseurilor menajere vor fi amplasate la o distanta de minim 10m de ferestrele locuintelor; vor fi imprejmuite, 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 limitează la nuanțe de maro, inclusiv caramiziu (culoarea tiglei ceramice) și nuanțe de gri-închis cuprinse în Codul culorilor RAL;
- încadrarea aspectului exterior (finisaje și învelitoare) în culorile specifice localității stabilite prin HCL fiind acceptate în mod uzual pentru finisajele la fațade sunt: „ocru, crem, verde deschis (olive) sau nuanțe 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 = 40%.

art.3.4.4. - Coeficientul de utilizare a terenului
C.U.T. max. admis = 1,5

art.3.4.5. - Regimul de înălțime

Regimul de înălțime: max. P+2E

Regim de înălțime construcții propuse: P+1E(M)-P+2E

Înălțimea construcției propuse: $H_{max} = 11,00m$. la cornisa/atic și 13,50 m. la coama (de la CTA incintă) fiind conditionată de asigurarea însoțirii construcțiilor învecinate, ținându-se seama și de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație.

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 în interiorul parcelei sau în spațiile de parcare special amenajate- conform planșa *Reglementari Urbanistice*, 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 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;

- 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