

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE
SI SPATII CU ALTĂ DESTINATIE LA PARTER
Str. Obor, municipiul Piatra-Neamt, judetul
Neamt**

PROIECT nr. 65/2025

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1. ROLUL REGULAMENTULUI

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) constituie sistemul unitar de norme tehnice si juridice care stau la baza aplicării Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

R.L.U. stabileste regulile de ocupare a terenurilor, de amplasare, conformare si realizare a constructiilor si amenajărilor aferente acestora.

RLU este elaborat în deplină concordantă cu PUZ si completează prevederile PUG fără a modifica functiunea de bază a zonei.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII P.U.Z.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. a fost elaborat în conformitate cu legislatia în vigoare, respectiv:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;
- Legea nr. 50/1991 (republicată), privind autorizarea executării lucrărilor de constructii, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii;
- Legea nr. 114/1996 privind locuintele, cu modificările ulterioare;
- alte acte normative specifice domeniului urbanismului si constructiilor.

Prevederile prezentului regulament se justificată prin:

- pozitia amplasamentului în zona de contact L3 – M1a;
- suprafata redusă a parcelei (388 mp);
- caracterul urban consolidat al zonei;
- necesitatea realizării unui accent urban punctual.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Prevederile prezentului R.L.U. se aplică întregului teritoriu care face obiectul Planului Urbanistic Zonal, respectiv terenului identificat cu NC 54837, cu suprafata de 388,00 mp, situat în intravilanul municipiului Piatra-Neamt, str. Obor / str. Vasile Conta.

După aprobare, P.U.Z. si R.L.U. aferent constituie act de autoritate al administratiei publice locale, obligatoriu pentru toti investitorii si beneficiarii.

4. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Amplasarea noilor constructii nu trebuie sa afecteze integritatea mediului inconjurator natural si construit;

Amplasarea constructiilor trebuie sa se realizeze in terenuri pentru care nu exista riscuri naturale din alunecari de teren si inundatii;

Nu se vor autoriza executii de constructii pe terenuri destinate realizarii de lucrari de utilitate publica;

Autorizarea executarii lucrarilor de constructie este permisa numai daca exista posibilitati de acces carosabil si pietonal la drumurile publice direct sau prin servitute, care sa permita inclusiv accesul autospecialelor de interventie in stingerea incendiilor.

Autorizarea constructiilor in parcele cu respectarea urmatoarelor conditii:

- respectarea distantelor minime față de limitele de proprietate, conform Codului Civil;
- în cazul constructiilor cu goluri orientate spre limita de proprietate, retragerea minimă va fi de 2,00 m;
- regimul de înălțime maxim admis: S + D + P + 7E, in trepte conform studiului de insorire;
 - Inaltime maxima atic: 25.00m
 - Inaltime maxima coama: 28.00m
 - Regimul de înălțime constituie accent urban punctual, justificat de pozitia amplasamentului în zona de tranzitie L3 – M1a si de vecinătatea zonei mixte cu regimuri P+4E – P+10E.
- constructiile nou propuse vor respecta aliniamentul propus prin P.U.Z.:
 - retragere fata de aliniament – 2.00m;
 - retrageri laterale si posterioare: conform Codului Civil, cu respectarea normelor PSI;
 - amplasarea va asigura insorirea minima legala a cladirilor invecinate

Structura constructiilor nou autorizate trebuie sa respecte normele impuse de Legea 10/1995 privind calitatea, stabilitatea si siguranta in exploatare. Autorizarea constructiilor se va face pe baza de proiecte intocmite de persoane autorizate conform Legii 50/1991 republicată;

Amplasarea, conformarea si realizarea constructiei se vor face cu respectarea integrala a normativelor de securitate la incendiu în vigoare, inclusiv a distantelor minime de siguranta dintre constructii sau, dupa caz, prin adoptarea de masuri tehnice compensatorii admise de reglementarile specifice, astfel încât sa fie asigurata limitarea propagarii incendiului la constructiile învecinate.

In cazul în care distantele minime de siguranta la incendiu nu pot fi asigurate integral prin amplasare, solutia arhitecturala si tehnica se va adapta prin masuri de protectie pasiva si activa la foc, stabilite prin documentatia de securitate la incendiu, fara afectarea conditiilor de siguranta a constructiilor învecinate.

Pe laturile unde distanta fata de constructiile existente este sub limita prevazuta de normativ:

- se va limita sau elimina complet prezenta golurilor (ferestre, usi, balcoane);
- fatadele vor fi tratate ca elemente cu rezistentă la foc corespunzatoare;
- materialele utilizate vor fi incombustibile sau cu comportare controlată la foc.

5. ACCESE OBLIGATORII

Accesul principal se realizează din str. Vasile Conta, prin lift auto către subsol/demisol; solutia permite:

- separarea fluxurilor pietonale si auto;
- evitarea rampelor la sol;

- păstrarea caracterului străzii locale.

Accesul prin lift auto este parte integrantă a conceptului urbanistic si este adaptat capacității străzii Vasile Conta.

Accesul auto este posibil si prin realizarea unei rampe auto de acces la subsol/demisol prin terenurile NC55418 si NC55419, cu acordul autoritatilor locale; acesta reprezinta o a doua etapa de realizare a investitiei.

Se vor asigura:

- accese carosabile si pietonale pentru locatari;
- accese carosabile pentru autospeciale de colectare a deseurilor si interventie de stingere incendii;
- accese la garaje si parcaje;

Parcarea se va realiza integral in subsol/demisol; este interzisa parcarea pe domeniul public.

- pentru spatiile de birouri se va asigura 1 loc de parcare la 10-40 salariat;
- pentru activități de comert se va asigura:

Suprafata (mp)		nr. locuri parcare/mp
10-100	-	1/25
101-1000	-	1/150
peste 1000	-	1/100

- pentru locuinte colective vor fi prevăzute 1 loc de parcare per apartament.

Pentru interventii în caz de incendiu accesele se vor asigura conform normelor pentru trafic greu. Se vor asigura gabarite de acces cu lățime minimă de 3,00m si înălțime de 3,50m. Aceste accese trebuie păstrate libere în permanentă.

Se vor asigura platforme pentru depozitarea deseurilor cu acces facil la acestea.

Platformele gospodăresti se vor amenaja la minim 5,00m de ferestrele locuintelor;

Spatiile amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor se vor situa la minim 10,00m de ferestrele camerelor de locuit.

6. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, CONDITII DE PROIECTARE

La parterul clădirilor de locuit se pot amenaja unități comerciale si de prestări servicii, spatii pentru birouri, cu conditia ca acestea să nu constituie riscuri pentru sănătatea populatiei sau disconfort.

Zonele de protectie sanitară între zonele functionale si functiunile complementare în raport cu locuintele se stabilesc ca formă, mărime si mobilarie pe baza studiilor de impact asupra sănătății populatiei si mediului înconjurător.

Spatiile de locuit se vor proiecta si autoriza cu respectarea conditiilor minime reglementate de legislatia specifică, parametrii sanitari minimali fiind: aria utilă minimă a unei camere -10,0mp, aria utilă minimă a bucătăriei - 5,0mp, înălțimea minimă sub plafon – 2,60m.

Realizarea clădirilor se va face în conditiile asigurării circulatiei comode a copiilor, persoanelor în vârstă si a celor cu handicap.

Compartimentare de incendiu

- clădirea va fi organizată în compartimente de incendiu distincte;
- elementele de separare vor avea rezistență la foc conform cerințelor normativului;
- se va asigura limitarea propagării incendiului între funcțiuni (subsol / parter / locuire).

Adaptarea volumetrică

În funcție de rezultatele analizei detaliate:

- se poate realiza retragerea parțială a nivelurilor superioare;
- se poate ajusta local volumetria pe laturile sensibile;
- se vor evita situațiile de expunere directă către clădirile învecinate.

Măsurile suplimentare de protecție la foc

- utilizarea de materiale cu clasă de reacție la foc adecvată;
- protejarea căilor de evacuare;
- asigurarea accesului autospecialelor de intervenție;
- sisteme de detecție, alarmare și desfumare, conform scenariului de securitate la incendiu.

PRECIZARI PRIVIND FAZA DE PROIECTARE

Se subliniază că soluțiile tehnice prezentate mai sus:

- vor fi detaliate și dimensionate în cadrul documentației de securitate la incendiu;
- vor fi corelate cu:
 - nivelul de stabilitate la incendiu al construcției;
 - caracteristicile construcțiilor învecinate;
 - configurația finală a clădirii.

7. ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea construcțiilor este permisă numai cu:

- racordare la rețelele publice existente (apă, canal, energie electrică, gaze);
- realizarea separatoarelor de hidrocarburi pentru apele pluviale;
- platformă de colectare selectivă a deșeurilor, amplasată conform OMS 119/2014.

Se interzice punerea în funcțiune a unei unități fără asigurarea utilitatilor.

8. FORMA, DIMENSIUNILE SI UTILIZAREA TERENURILOR

În cadrul amplasamentelor se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil și retragere față de aliniament – 2.00m;

Indicator	Valoare maximă admisă
POT	70%
CUT	4.1
Suprafața construită maximă:	271.60mp
Suprafața desfasurată maximă:	1590.80mp

Amplasarea va asigura insorirea minima legala a cladirilor invecinate; la momentul realizarii DTAC si PTh se va prezenta studiu de insorire.

Se vor respecta distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

9. SPATII VERZI SI PLANTATE

Se vor prevedea spatii verzi si plantate nu mai putin de 2,0mp/locuitor si cate un arbore la 100mp; terasele circulabile vor fi amenajate ca spatii verzi; se recomanda perdele verzi de protectie fata de circulatii.

10. ORIENTAREA

Pentru spatiile cu activitate de comert, prestari servicii, sedii firme, etc, se recomandă asigurarea însoririi spatiilor pentru public si a birourilor.

Pentru locuinte se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

11. ÎMPREJMUIRI

Este interzisă realizarea de împrejurii opace.

Sunt recomandate împrejurii transparente, decorative, sau gard viu necesare delimitării parcelei, cu aspect armonizat cu arhitectura cladirilor,

Aspectul împrejuriiilor se va supune acelorasi exigente ca si în cazul aspectului exterior al constructiilor.

12. UNITĂȚI FUNCTIONALE

UTR 1

- Subzona: L3 – locuinte colective medii
- Functiune principală: locuinte colective
- Functiuni complementare admise:
- spatii comerciale
- servicii
- birouri

exclusiv la parter, cu conditia să nu genereze disconfort

întocmit,
arh. Roxana Vadeanu