

## **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 **LOTIZARE SI CONSTRUIRE**.

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 unor individuale, cuplate sau colective cu regim mic de înălțime.

### **1. TIPUL DE SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ**

#### **1.1. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:**

- **L1c**- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E situate în noile extinderi ale intravilanului sau în enclave neconstruite.
- **M1b** - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri joase, înălțimi maxime de P+2<sup>E</sup>;

#### **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 PERMISE SUBZONA L1c:**

- locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime P, P+M, P+1E, P+2E sau max. P+2+M, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat, funcțiuni complementare zonei (comert, alimentație publică, prestări servicii la parterul locuinței sau amenajarea unor spații independente pentru comert, servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor)
- spalatorii auto pentru turisme, self service, self care, aspirare etc.
- instituții și servicii publice:
- spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban;
- accese pietonale, carosabile, parcaje.
- sunt admise locuințele cu regim de înălțime P+2E+M în conformitate cu art.21 alin.(4) lit.a1 din Legea nr.50/1991-republicată cu condiția ca suprafața mansardei să nu depășească 60% din suprafața construită a locuinței.

## **2.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONARI SUBZONA L1c:**

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admite extinderea clădirilor existente sau construcții noi pe aceeași parcelă până la limita POT admis în subzonă;
- se admit funcțiuni comerciale, alimentație publică și prestări servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,0 mp. ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250,0 m;
- realizarea locuințelor, urmare a lotizării terenurilor este condiționată de realizarea unui PUZ aprobat legii, fiind exceptate lotizările existente cu acces la un drum public și posibilități de racordare la rețelele edilitare, având un aliniament prestabilit de loturile similare cu construcțiile existente.

## **2.3. INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE SUBZONA L1c**

- Nu este cazul

## **2.4. INTERDICȚII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE SUBZONA L1c**

Sunt interzise următoarele activități:

- 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 și 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 refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; vizibil din circulațiile publice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul;
- 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.

## **2.5. UTILIZĂRI PERMISE SUBZONA M1b**

- **locuințe cu partiu obișnuit, individuale sau cuplate, cu maxim P+2<sup>E</sup>;**
- sedii ale unor companii și firme, servicii;
- comerț cu amănuntul;
- comerț cu depozitare mic-gros, showroom-uri;
- pensiuni, agenții de turism;
- lăcașuri de cult;
- parcaje la sol și spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier.

## **2.6. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONARI SUBZONA M1b**

- 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;
- toate funcțiunile noi vor trebui să asigure în afara domeniului public locuri de parcare necesare desfășurării activității.

## **2.7. INTERDICȚII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE SUBZONA M1b**

Sunt interzise următoarele activități:

- 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 exceptia spalatoriilor auto si a statiilor distributie carburanti;
- curățătorii chimice cu exceptia celor ecologice;
- platforme de precolectare 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 meteorice.
- 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 constructie posibilitatea dublei orientări astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.
- Se vor respecta prevederile O.M.S. nr. 119/2014 modificat si 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 5m. fata de limita la str. Calugarului.
- Cladirile se vor retrage fata de aliniamentul strazilor propuse cu o distanta de minim 5,00m. pentru a permite in vitor parcare a celei de a doua masini in afara circulilor publice și pentru a permite plantarea corecta a unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protectie;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la comișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 2,00m.
- Cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,0 m.
- 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 3.5m cu sens unic, cu degajamente locale (cu dimensiune de 12,00x2,50m.)
- Trama stradală locală existentă va trebui să pastreze caracterul continuității traseelor și să asigure caracterul de civilizație de tip urban, iar racordarea acceselor la str. Calugarului și str. Fermelor 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 realiza trotuare în lungul drumului de acces propus cu o lățime de min 1,00m; acestea vor avea continuitate în zona construcțiilor propuse.
- 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;
- Racordarea clădirilor la rețelele tehnico-edilitare este obligatorie, beneficiarul sau detinatorul rețelelor are obligația să prelungească rețeaua existentă, atunci când are capacitatea necesară, sau se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele în baza expertizelor și avizelor legale. De la obligativitatea racordării noilor consumatori la rețelele publice de utilități existente se pot face derogări numai pentru locuințe individuale, prin soluții de echipare în sistem individual, care respectă normele sanitare și de protecție a mediului, cu obligația să racordeze construcția la rețeaua centralizată când aceasta se va realiza.
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi 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;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate subteran;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice iar cablurile CATV se vor amplasa subteran.
- 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 in teren**

- Constructia supraterana propusa va fi pe cel mult **40%** din suprafata cumulata - teren proprietate.
- Inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi 7,00m. la cornisa/atic si 9,5m. la coama pentru cladiri P+1E (de la CTA incinta), respectiv 10m. la cornisa/atic si 12,5m. la coama pentru P+2E (de la C.T.A incinta), fiind conditionata de asigurarea insoirii constructiilor invecinate, tinandu-se seama si de modul de percepere de pe principalele trasee de circulatie.

#### **art.3.4.3. - 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 si invelitoare) in culorile specifice localitatii stabilite prin HCL, cu exceptia brand-urilor consacrate, fiind acceptate in mod uzual pentru finisajele la fatade: „ocru, crem, verde deschis (olive) sau nuante diferite de gri-bej” si placaje (ceramice, compozite, etc.), culorile acceptate pentru invelitori se limiteaza la nuante de maro, inclusiv caramiziu (culoarea tiglei ceramice) si nuante de gri-inchis cuprinse in Codul culorilor RAL;
- Se accepta schimbarea invelitorilor din tigla ceramica, azbociment, cu invelitori metalice tip tigla, tabla profilata, cu aspect identic cu cel initial fara a se schimba forma si 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.3.4.4. - Procentul de ocupare al terenului**

**P.O.T. max. admis = 40%.**

#### **art.3.4.5. - Coeficientul de utilizare a terenului**

**C.U.T. max. admis = 1,2 pentru inaltimi P+2E**

**C.U.T. max. admis = 0,8 pentru inaltimi P+1E**

art.3.4.6. - Regimul de inaltime  
- **regimul de inaltime : max. P+2<sup>E</sup>**

### **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 actualizata si RLU PUG Municipiul Piatra Neamt.
- 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.
- Spațiile amenajate pentru parcare 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;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **100 mp**.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- Mobilierul urban va fi specific localitatilor de munte prin folosirea preponderent a materialelor locale.

art.3.5.3. - Împrejmuiri

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de minim **1,8 m** din care un soclu opac de **0,4 m** și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separate ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **1,8 m**.

**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

