

PIATRA NEAMT, str. DIMITRIE ERNICI nr. 5b  
tel. 228337, 790495, 0722348659, 0722655967  
R.C. J27/1763/2004, C.U.I.17076267, Atr. Fisc. R

**PROIECT**

**S.C. 3C PROIECT S.R.L.**

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)**

### **AFERENT P.U.Z. EXTRAVILAN MUN. PIATRA NEAMT, MASIV CIRLOMAN, JUD. NEAMT**

#### **1. ROLUL REGULAMENTULUI**

Prezentul regulament reprezinta sistemul unitar de norme tehnice și juridice ce stau la baza documentațiilor în aplicarea **P.U.Z. EXTRAVILAN MUN. P. NEAMT, MASIV CIRLOMAN jud. Neamț**. R.L.U. stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

Prezentele reguli cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

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

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. s-au folosit:

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. 525/1996 și ghidul de aplicare al Regulamentului General de urbanism aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.
- Legea nr. 50/91 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, modificată și completată de Legea 453/2001.

#### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt aplicabile pentru întregul teritoriu ce face obiectul prezentului P.U.Z. și odată aprobat, împreună cu P.U.Z., constituie act de autoritate al administrației locale.

#### **4. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

**4.1.** amplasarea noilor construcții nu trebuie să afecteze integritatea mediului înconjurător natural;

**4.2.** amplasarea construcțiilor trebuie să se realizeze în terenuri pentru care nu există riscuri naturale din alunecări de teren și inundații;

**4.3.** nu se vor autoriza execuții de construcții pe terenuri destinate realizării de lucrări de utilitate publică;

**4.4.** 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 si accesul mijloacelor de stingerea incendiilor.

**4.5.** autorizarea constructiilor se va face numai daca amplasarea constructiilor in parcela respecta distantele fata de limita de proprietate impuse de Codul Civil. În situația în care construcțiile sunt prevăzute cu goluri (ferestre) sau elemente care permit vizibilitatea, acestea se vor retrage cu 2,00 m față de limita proprietății spre care sunt deschise.

**4.6.** structura constructiilor nou autorizate trebuie sa respecte normele impuse de Legea 10/1996 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;

## **5. ACESE OBLIGATORII, PARCARI**

### **5.1. CONSTRUCTII SI AMENAJARI PENTRU TURISM-SERVICII**

**5.1.1** pentru toate categoriile de construcții de turism-servicii vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare, respectiv min. 1 loc de parcare la 5 locuri la mese.

**5.1.2.** pentru moteluri se vor asigura minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

**5.1.3.** Pentru construcțiile de turism, alimentatie publica vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

**5.1.4.** Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, pot avea o lățime minima de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor avea latime minima de 6,00m sau vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

**5.1.5.** Numărul acceselor și conformarea lor se va face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

**5.1.6.** realizarea clădirilor se va face în condițiile asigurării circulației comode a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu disabilitati locomotorii.

### **5.2. UNITĂȚI PENTRU LOCUIRE**

**5.2.1.** pentru locuințe unifamiliale cu lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile și pietonale pentru locatari;
- accese carosabile pentru mijloacele de colectare a deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;

**5.2.2.** pentru locuințe semicolective și colective cu lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile și pietonale pentru locatari;
- accese carosabile pentru mijloacele de colectare a deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- accese la garaje și parcaje;

**5.2.3.** pentru locuințe vor fi prevăzute:

- minim câte un loc de parcare pentru fiecare locuința unifamiliala cu lot propriu;
- câte un loc de parcare pentru fiecare apartament în locuințe semicolective;

**5.2.4.** platformele gospodărești se vor amenaja la minim 5,00m de ferestrele locuințelor și se vor cupla cu instalații de bătut covoare.

**5.2.5.** spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehicolelor se vor situa la minim 10,00m de ferestrele camerelor de locuit. În aceste spații sunt interzise activitățile de reparații și întreținere auto.

## **6. FUNCȚII COMPLEMENTARE, CONDIȚII**

**6.1.** la parterul clădirilor de locuit se pot amenaja unități comerciale și de prestări servicii cu condiția ca acestea să nu constituie riscuri pentru sănătatea populației sau disconfort prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, etc. Acestea se amplasează în clădiri separate la distanța de minim 15,00 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității.

### **Interdicții definitive de construire pentru:**

- activități industriale, depozite sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, fum, zgomot;
- depozite de deseuri.

**6.2.** zonele de protecție sanitară între zonele funcționale și în raport cu locuințele se stabilesc ca formă, mărime și mobilitate pe baza studiilor de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător.

**6.4.** spațiile de locuit se vor proiecta și autoriza cu respectarea condițiilor minime reglementate de legislația specifică, parametrii sanitari minimali fiind: aria utilă minimă a unei camere - 10,0 mp, aria utilă minimă a bucătăriei - 5,0 mp, înălțimea minimă sub plafon - 2,60 m.

**6.5.** la data elaborării prezentului regulament, realizarea locuințelor va respecta Legea 114/1996.

## **7. ECHIPARE EDILITARĂ**

**7.1.** autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale sau ale investitorilor interesați sau care beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau alte fonduri, este interzisă.

**7.2.** autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

**7.3.** se interzice punerea în funcțiune a unei unități dacă nu are asigurată infrastructura edilitară.

## **8. FORMA, DIMENSIUNILE ȘI UTILIZAREA TERENURILOR**

**8.1.** Pentru amenajări și construcții pentru turism-servicii necesarul de teren se va stabili prin P.U.D., cu excepția celor studiate în P.U.Z., în așa fel încât incinta să cuprindă spațiile destinate funcției de bază și spațiile adiacente de exterior, parcurile, spațiile pentru livrarea și recepția produselor, anexelor, etc.

- regimul de înălțime al clădirilor să nu fie mai mare de **D+P+6E**, cu **H maxim 27,00m**;
- **P.O.T. maxim – 50%**
- **C.U.T. maxim – 2,5**

**8.2.** Pentru locuințe, la stabilirea parcelelor se va respecta:

- minim 8,00 m front la stradă pentru clădiri cu locuințe înșiruite;
- minim 12,00 m la stradă pentru clădiri cu locuințe izolate sau cuplate;

- se va respecta o suprafață de minim 150,00 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv de minim 250,00 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate.

- regimul de înălțime al clădirilor să nu fie mai mare de **D+P+3E**, cu **H maxim 15,00m**;
- **P.O.T. maxim – 40%**
- **C.U.T. maxim – 1,5**

**8.3.** În cadrul amplasamentelor se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului civil.

**8.4.** Se vor respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

## **9. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE**

**9.1.** Pentru amenajari și construcții pentru turism-servicii vor fi prevăzute spații plantate cu rol decorativ de 2-5% din suprafața totală a terenului.

**9.2.** Pentru locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate nu mai puțin de 2,0mp/locuitor. Se recomandă plantarea terenurilor neocupate de construcții cu pomi.

**9.3.** Zonele pentru locuințe vor fi separate de cele pentru turism-servicii, cu perdele de vegetație (copaci, arbusti).

## **10. ORIENTAREA**

**10.1.** Pentru amenajari turistice-servicii se recomandă asigurarea însoririi spațiilor pentru public și a birourilor.

**10.2.** Pentru locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

## **11. ÎMPREJMUIRI**

**11.1.** Atât pentru locuințe, cât și pentru construcțiile pentru turism-servicii sunt recomandate împrejmuirile transparente, decorative, sau gard viu necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor.

**11.2.** Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

## **12. UNITĂȚI FUNCȚIONALE**

**12.1.** Zona funcțională principală cuprinde construcții și amenajări pentru turism-servicii.

**12.2.** Zona funcțională secundară cuprinde unități pentru locuire.

întocmit,  
arh. Andrei CIUBOTARU