

# 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 **SCHIMBARE FUNCTIONALA DIN L1c IN M1b IN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE COMERCIALE CU DEPOZITARE MIC GROS.**

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 - modificata și completata;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. 525/1996
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor modificata și completata;
- 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 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 hale comerciale destinate depozitarii și comercializării de tip mic gros.

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

### **1.1. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:**

**M1b – subzona mixtă institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, activitati productive mici nepoluante, comert si locuinte cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu;**

### **1.2. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**

- **T1** - subzona transporturilor rutiere
- **V5** - spații verzi de protecție sanitară.
- **V6** - spații verzi de protecție față de infrastructura tehnică.

## **2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **2.1. UTILIZĂRI PERMISE:**

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

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

- se interzice amplasarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 50 metri de institutiile de invatamant;
- 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 functiunile noi vor trebui sa asigure in afara domeniului public locuri de parcare necesare desfasurarii activitatii.

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

- Nu este cazul

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

Sunt interzise următoarele activități:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activitati industriale si prestari servicii poluante;
- construcții provizorii de orice natură cu exceptia 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 depozitari 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 construcție posibilitatea dublei orientări astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord, în special al locuințelor.
- 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

##### **a) *Amplasarea construcțiilor față de limitele parcelei***

- În cazul în care clădirile sunt prevăzute cu ferestre către vecini distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de minimum 2,00m; totodată se vor respecta O.M.S. nr. 119/2014 modificat și completat.
- Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil și a condițiilor PSI.
- 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).
- Clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat.
- Aliniamentul obligatoriu: în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue se va respecta o retragere de minim 5,0m;
- Față de limitele laterale retragerea va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0m.
- Retragera față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0m.

##### **b) *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.
- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,0 m** numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

### **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.
- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Trama stradală locală existentă va trebui să păstreze caracterul continuității traseelor și să asigure caracterul de civilizație de tip urban, racordarea accesului din incinta se va face ținând cont de razele optime de racordare la trama stradală, asigurându-se trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- 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.
- Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor.
- Se vor asigura accesele pietonale în incintă spre dotările propuse.

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

#### art.3.3.1. - Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa

- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV
- Data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.
- Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal cu corpuri tip stradal.
- Toate lucrările se vor realiza de către firme autorizate conform proiectelor avizate de catre furnizor.

### **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 **70%** din suprafata cumulata - teren proprietate.
- Inaltimea maxima a cladirilor, indiferent de regimul lor de inaltime, nu va depasi la constructii cu terase 12,0m la atic, cu sarpana 9,0m la streasina si 12,5m la coama, calculate de la CTA incinta.
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului M.S. pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

#### **art.3.4.2. - Aspectul exterior al construcțiilor**

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- încadrarea 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 va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc. Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

art.3.4.3. - **Procentul de ocupare al terenului**  
**P.O.T. max. admis = 70%.**

art.3.4.4. - **Coeficientul de utilizare a terenului**  
**C.U.T. max. admis = 2,4**

art.3.4.5. - **Regimul de inaltime**  
**- inaltime maxima admisa – P+2<sup>E</sup> ( constructii cu terase 12,0m la atic, cu sarpanta 9,0m la streasina si 12,5m la coama calculate de la CTA incinta).**

### **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 Neamt.
- Se vor asigura locuri de parcare în incintă pentru personal și clienți și platforme betonate pentru autovehicolele de transport marfă sau parcări ocazionale.
- Staționarea autovehicolelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- 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.
- Stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.
- In cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori prin concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim **250,0** metri.

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 vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,0** m înălțime și diametrul tulpinii peste **0,15** m; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- Spații verzi 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.

- În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevazuta cu plantați înalte.
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **0,6 m** înălțime.
- În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.
- Mobilierul urban va fi specific localitatilor de munte prin folosirea preponderent a materialelor locale.

#### art.3.5.3. - Împrejmuiri

- În cazul unor reparcelări și al realizării unor construcții noi, împrejmuirile vor fi realizate în spiritul celor existente. Ele nu vor depăși în înălțime împrejmuirile de pe frontul stradal respectiv.
- terenurile echipamentelor publice și a bisericilor se vor separa cu garduri transparente de **1,8 m** înălțime din care **0,3 m** soclu opac, dublate de gard viu.
- Împrejmuirile către drumul public vor fi transparente de 1,80m înaltime, cu soclu din beton si gard metalic – ( fier forjat, plasa sarma), iar între proprietati se accepta garduri opace pentru evitarea intruziunii si protectia proprietatii;
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

### ***CAP III. – CONCLUZII***

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile ”PLANULUI URBANISTIC GENERAL” .

Trasarea limitelor de proprietate si limitele constructiei 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