

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

VOLUMUL 2

afereant **PUZ – “Construire locuințe colective cu spații comerciale la parter”**
str. Dobrogeanu Gherea, nr.43, mun. Roman, jud. Neamț

I. Dispoziții generale:

I 1. Rolul regulamentului local de urbanism:

Regulamentul local de urbanism este piesa de bază în aplicarea PUZ-ului, care întărește și detaliază sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) reglementările acestei documentații de urbanism.

I 2. Baza legală a elaborării:

Regulamentul local de urbanism se elaborează în baza legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările ulterioare, precum și a Ghidului de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

Reglementările cuprinse în PUG-ul municipiului Roman și în prescripțiile Regulamentului local de urbanism aferente PUG-ului, pentru zona ce face obiectul acestui PUZ constituie suportul legal al elaborării.

I 3. Domenii de aplicare:

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona mai sus amintită, asigurând corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei, cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Roman, fiind o fază premergătoare realizării investițiilor de pe acest amplasament.

Prezentul Regulament constituie baza legală pentru obținerea autorizației de construire în zona de regulament definită în planșa U2. Teritoriul acoperit de Regulament este marcat cu linie roșie în planșa de regulament.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor:

II 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:

II 4.1 Caracterul zonei:

Amplasamentul studiat face parte din zona CM3 – subzonă formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii ale locuințelor în alte funcțiuni în fronturile existente construite din blocuri de locuințe colective.

II 4.2 Utilizări admise:

- locuințe colective cu spații comerciale la parter;
- instituții;
- servicii și echipamente publice;
- lăcașuri de cult;
- sedii de firme și companii;
- servicii de interes general;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante etc.
- loisir și sport în spații acoperite;

- parcaje la sol și multietajate;
- locuințe, respectiv amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, împrejmuiri.

II 4.3 Utilizări admise cu condiționări:

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.

II 4.4 Utilizări interzise:

- localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și biserici;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, construcții provizorii de orice natură, depozite en-gros, stații de întreținere auto, curățătorii chimice, depozitari de materiale refolosibile, platforme de precolectare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile de pe parcelele adiacente;
- lucrările de terasament nu vor provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine, nu vor afecta amenajările din spațiile publice sau construcțiile de pe parcelele vecine și nu vor împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

II 4.5 Protecții:

- închiderile exterioare vor asigura în interiorul clădirii, în condițiile unei temperaturi exterioare de -15°C , o temperatură de $+20^{\circ}\text{C}$, consumând o cantitate de energie de maxim 50kJ. La limita parcelei, nivelul de zgomot admis exterior este de 50 dB, iar în interiorul construcției este de 30 dB. Apele uzate menajere se vor înscrie în Normativul C90/1998 și categoria III de calitate.

II 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

II 5.1 Condiționări generale:

- regimul de înălțime al construcțiilor va fi parter și 2 etaje, cu înălțimi maxime de 14,0 m, realizându-se astfel o trecere graduală între imobilul cu regim de înălțime P+4 de pe latura de est și imobilul cu regim de înălțime P+1+M de pe latura de vest;
- noile obiective vor avea o structură durabilă, utilizând materiale de construcție și finisaje de bună calitate;
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- se va asigura accesul auto în interiorul parcelei pentru stingerea eventualelor incendii.

II 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

II 6.1 Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- aliniamentul clădirii către strada Dobrogeanu Gherea va fi același ca al construcției învecinate de pe latura de est, respectiv pe limita de proprietate și 8,6 față de axul străzii Dobrogeanu Gherea;
- accesul în clădire nu se va realiza direct din circulația publică. Toate podestele, rampele de acces, scările, treptele, deschiderile de uși sau alte amenajări se vor realiza integral pe proprietatea privată.

II 6.2 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei astfel încât să nu contravină condițiilor de protecție față de incendii sau altor norme tehnice specifice.
- zona edificabilă propusă se va retrage cu 5,0 m față de limita proprietății pe latura de est, cu 2,0 m față de latura de vest și cu 0,6m pe latura de nord, spre punctul trafo, respectiv cu 43,3m față de limita extremă a proprietății.

II 6.3 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- clădirile amplasate pe aceeași parcelă se vor realiza la calcan sau la o distanță de min. 3m.

II 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

II 7.1 Accese obligatorii:

- pentru a fi construibilă parcela trebuie să aibă acces direct din calea publică, permițând accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu;
- se va asigura un acces carosabil de min. 4 m lățime din strada de circulație publică;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- staționarea vehiculelor, atât în timpul lucrărilor de construcții – reparații, cât și în timpul funcționării clădirii se va face în afara drumurilor publice, obiectivul având prevăzute în interiorul parcelei, spații de circulație și deservire;
- se vor asigura locuri de parcare în interiorul parcelei, conform H.G. 525/1996 republicată, art.33 și anexa 5.

II 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară:

II 8.1 Condiții de echipare edilitară obligatorii:

- obiectivul va fi racordat la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuare. Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare.
- toate bransamentele electrice și telefonice vor fi subterane
- pentru toate bransamentele se va ține seama de condițiile și precauțiile impuse de structura geotehnică a terenului și de apele freactice
- deșeurile se vor depozita în containere metalice, dispuse în spații protejate.

II 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:

II 9.1 Caracteristici ale parcelelor:

- pentru a fi construibilă, parcela va avea un front minim de 12,0 m la stradă și o suprafață minimă de 500 m²;

II 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii:

II 10.1 Condiții generale:

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării arborii importanți având peste 4,0m înălțime și diametrul tulpinii peste 15cm;
- în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- se va asigura amenajare peisagistică adecvată a curților accesibile publicului. Terasele utilizabile și neutilizabile vor fi amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

II 10.2 Împrejurii:

- împrejuririle spre stradă, vor fi transparente și pot fi opace spre proprietățile învecinate, cu înălțimea maximă de 2,2m, min. 1,8m din care soclu de cca. 0,3m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate cu gard viu.

III Zonificarea funcțională:

III 11 Unități și subunități funcționale:

Terenul studiat, în suprafață de 1.038,0 mp, are în componență o singură subzonă funcțională, având destinația principală de zonă de locuințe colective cu spații comerciale la parter.

III 11.1 Procentul maxim de ocupare a terenului:

POT_{maxim} = 50,0%

III 11.2 Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

CUT_{maxim} = 1,5

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale / V. unități teritoriale de referință:

Prevederile de mai sus se aplică întregii zone a P.U.Z.-ului, care aparține unității funcționale de referință CM3.

Întocmit,
arh. N. Caba
șef proiect C. Ciobănașu