



**PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONSTRUIRE HALĂ MULTIFUNCȚIONALĂ,  
STR. TIRULUI F. NR.  
MUNICIPIUL ROMAN  
JUDETUL NEAMT**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**I. DISPOZITII GENERALE**

**1. ROLUL RLU**

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ intarind si detaliind permisiunile de constructibilitate din zonă.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) cuprinde reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul intravilan din zona studiată, explicitând prevederile PUG-ului și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor (vezi art. 1 din Regulamentul General de Urbanism).

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

**2. BAZA LEGALA A ELABORARII:**

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului republicata cu modificarile ulterioare.
- Regulamentul General de urbanism , aprobat prin HGR nr. 525/96 si Ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10-04-2000.
- Regulamentul general de urbanism al municipiului Roman si reglementarile cuprinse in regulamentul local de urbanism pentru zona ce face obiectul PUZ.
- Ghidul de intocmire a documentatiilor P.U.Z. aprobat prin Ordinul M.L.P.T.L. nr. 21 / N / 10.04.2000

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale localității, precum și al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. pentru zona ce face obiectul prezentului P.U.Z.

**3. DOMENIUL DE APLICARE AL ELEMENTELOR REGULAMENTULUI**

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal s-a elaborat in vederea ridicării restricției de construire pentru zona studiată din UTR 13, astfel încât să se permită construirea obiectivului propus de investitor, și anume o hală multifuncțională; în consecință, zona va fi destinată amplasării unor constructii cu

destinație de producție, prestări servicii, depozitare, comerț și sedii ale firmelor respective.

Se studiază prin PUZ terenul în suprafață totală de 55.335 mp, situat în UTR nr.13 pe porțiunea aflată în intravilan din terenurile proprietate adiacente străzii Tirului.

În baza Certificatului de Urbanism nr.148 din 15.04.2019 eliberat de Primăria municipiului Roman, parcela ce urmează a fi reglementată, în suprafață totală de 4.000 mp, se află parțial în intravilan (1663 mp), în UTR 13, și parțial în extravilan (2337 mp și este liber de construcții.

RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor cu excepția celor militare sau speciale.

Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ și odată aprobat împreună cu PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Elementele de regulament vor fi preluate ca atare în PUG atunci când acesta din urmă se va reactualiza.

### **AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR**

La autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere regulile de bază privind ocuparea terenurilor cuprinse în actele normative care statuează - direct sau indirect - utilizarea și ocuparea terenurilor în intravilanul localităților și în incinte. Orice autorizație de construire va fi eliberată cu respectarea cu prioritate a protecției domeniului public și a regimului juridic al acestuia înscrise în Constituția României, în Legea nr. 213/1998 și 11 în Legea nr. 18/1991 republicată în 1996, Legea 84/1996, Legea 41/1995, Legea 56/1992, Legea 107/1996, Legea 82/1998.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **1.REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

Destinația actuală a terenului este arabil. În prezent nu se află nici o sursă poluantă de aer care ar putea afecta calitatea atmosferei sau să reprezinte un pericol major asupra calității aerului.

Nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Terenul studiat, pe a cărui amplasament vor fi realizate hala multifuncțională, va fi amenajat cu spații verzi, plantate cu gazon și arbori atât cu rol decorativ pentru îmbunătățirea imaginii urbanistice, cât și de protecție față de zonele limitrofe.

În scopul protecției mediului natural și antropoc cât și în scopul apărării interesului public, a stării de sănătate a populației și protejării imaginii estetice a peisajului, se va organiza și asigura salubritatea teritoriului din zona studiată.

Menționăm că nu există riscuri naturale deosebite, cum ar fi inundații sau alunecări de teren.

### **2.REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCȚIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă.

Din punct de vedere seismic, conform normativului P 100-92 teritoriul se găsește în zona „E” având coeficienții  $K_s = 0,12$  și  $T_c = 0,7$  sec.

La proiectarea, autorizarea și executarea construcțiilor se vor respecta prescripțiile actelor normative în vigoare astfel :

- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 rep.2000 - legea protecției mediului
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor
- Legea nr. 84/1996 - legea îmbunătățirilor funciare
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordinul M.Sănătății 536/1997 - privind norme de igienă
- Normativul P 100-92 - privind proiectarea antisismică a construcțiilor
- Normativul P.7 - privind terenurile sensibile la umezire.

### 3.REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 15,0metri și o suprafața minimă de 1000mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive sau de prestari servicii.
- Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.) În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior este necesara relocarea unităților productive respective în termen de 2 ani de la data aprobării prezentului regulament.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în anexa 3 la R.G.U., în Normele de igienă aprobate cu OMS 119/2014 și în STAS 6221 - iluminatul natural al încăperilor.
- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale va asigura însorirea, iluminatul natural, perceperea mediului ambiant din spațiile închise și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.
- Asigurarea duratei minime de însorire se face prin orientarea și dimesionarea clădirilor și prin asigurarea distanțelor optime și normate.
- Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ - minim 10 m de la aliniament; se vor corobora prevederile înscrise în planșele - „Reglementări urbanistice”.
- Distanța minima între cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu 1/2 din inaltimea la cornisa a cladirii mai **inalte** dar nu mai puțin de 3m. Se va tine seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.
- Cuplarea sau retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor avea în vedere:
  - prevederile Codului Civil
  - normele de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu
  - normele sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe, asigurarea iluminatului natural etc.
  - normele speciale de proiectare (protecție, tehnologii).
- Față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se vor respecta distantele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 2,0m;
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

- Aspectul exterior nu trebuie sa contravina functiunii acestora si nu trebuie sa deprecieze aspectul general al zonei;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinatatile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; tratarea acoperirii clădirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;
- Proiectele ce urmeaza a se realiza vor respecta principiile de estetica arhitecturala in corelare cu ansamblul.
- Regimul de inaltime va fi de maxim P+1+M. Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 15,0metri.
- Procentul de ocupare al terenului (POT) maxim propus admis este de 50%, iar coeficientul de utilizare al terenului (CUT) maxim propus admis este de 1,2.
- Accesul la parcele se va realiza direct din str. Tirului.

#### **4.REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR BLIGATORII**

4.1 Constructiile nou propuse trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulatie publica, in conditii in care sa faca posibila actiunea in bune conditii a mijloacelor de interventie in caz de incendiu; in cazul prezentei documentatii se vor asigura accesele pietonal si carosabil direct din strada Tirului; se vor prevedea deasemenea si alei pietonale si carosabile in interiorul incintei;

4.2 Accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta; se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;

4.3 În interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, (pentru a evita parcarele autovehiculelor pe drumurile publice), în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism. Se vor amenaja in interiorul terenului minim 10 locuri de parcare.

4.4 In spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20m;

4.5 Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cat și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare/descărcare și întoarcere;

4.6 Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai in cazul asigurării acceselor pietonale in concordanta cu importanta si destinatia constructiei.

#### **5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai după emiterea avizelor necesare emise de deținătorii rețelelor edilitare existente pe str. Tirului.
- Eventuale extinderi necesare de rețele se realizeaza de investitori/ beneficiari, iar bransamentele se suporta in intregime de investitor/beneficiar.
- Se va acorda o atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei electrice realizându-se bransamente ingropate.
- Incalzirea se va realiza cu radiatoare din otel cu agent termic din centrala termica proprie pe combustibil gazos sau solid si boiler pentru prepararea apei calde.
- Deseurile menajere vor fi depozitate in europubele pe o platforma betonata si preluate prin contract cu societatea locală de salubritate.

## **6. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI**

- Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localitatii;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală de protecție pentru ceilalti utilizatori din zona pe tot frontul incintei;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 200m. Spatiile verzi vor fi prevazute pe o suprafata ce va ocupa min.20% din incinta terenului.
- Se va asigura irigarea si evacuarea apelor pluviale.

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA IMPREJMUIRI**

- Perimetrul va fi împrejmuit cu panouri opace sau transparente, cu înălțimea de maxim 2.00m. La strada imprejmuirea va fi de preferinta transparentă cu partea inferioară plina de 0,60m, iar cea superioară de 1,40m (inaltimea totala maxima nedepasind 2 m).
- Fundațiile acestora se vor face fără să depășească limita de proprietate, iar la stradă se vor prevedea accese auto si pietonale.
- În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4,0metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2,20m înălțime, între cele doua garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- Porțile de intrare vor fi retrase cu minim 1,5 m față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

## **III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATII FUNCTIONALE**

### **1. GENERALITATI**

- datorită dimensiunii relativ mici a zonei (55335mp) și a vecinătății imediate cu același tip de funcțiuni, nu se propune prin prezentul regulament decât o singură unitate de referință

#### Funcțiunea dominantă a zonei

- ▶ Spatii de productie, prestări servicii si comert

#### Funcțiuni complementare admise ale zonei

- ▶ Spatii verzi amenajate in incinte
- ▶ Accese carosabile, pietonale, parcaje
- ▶ Locuinte de serviciu
- ▶ Constructii administrative
- ▶ Utilitati/servicii pentru functiunile sus mentionate;
- ▶ Obiective tehnico-edilitare

### **2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### Utilizari permise

- ▶ Realizarea de constructii pentru activități industriale productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant, activitati agrozootehnice;
- ▶ Distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- ▶ Activitati terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi si depozitare.

- ▶ Realizarea de unitati industriale mici si mijlocii productive si de servicii dispersate, situate in vecinatatea unor arii predominant rezidentiale, compatibile cu caracterul arilor rezidentiale vecine.
- ▶ Realizarea de locuinte de serviciu;
- ▶ Realizarea de sedii de firma;
- ▶ Realizarea de accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje, imprejmuiuri;
- ▶ Retele tehnico – edilitare si constructii aferente
- ▶ Realizarea de utilitati /servicii pentru functiunile sus mentionate.
- ▶ Menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente;
- ▶ Amenajarea plantațiilor decorative și spații pentru odihnă;

#### Utilizari permise cu conditii

- ▶ Realizarea drumurilor in zona de extinderea a intravilanului este posibila numai cu acordul notarial al proprietarilor terenurilor pe care acestea se vor realiza.
- ▶ Orice obiectiv se va realiza numai cu avizul/acordul autorităților sanitare și de mediu.
- ▶ Orice obiectiv se va realiza numai cu condiția obligatorie de a asigura parcajele pe parcela proprie.

#### Interdictii temporare de construire

- ▶ Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica, impune ca eventualele dezmembrari si parcelari sa nu se faca fara asigurarea conditiilor de rezervare a suprafetelor de teren necesare realizarii acceselor pietonale si carosabile.

#### Utilizari interzise

- ▶ Amenajari si constructii care nu sunt compatibile cu functiunea dominanta sau constructii si categorii de lucrari care pot prejudicia calitatea mediului si pot afecta situl.
- ▶ amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășeste CMA;
- ▶ Depozitarea necontrolata a deseurilor.
- ▶ 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 împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Întocmit,  
Arh. Ana-Maria Alexe

Șef proiect,  
arhitect Magdalena SIMION