

Bd. Dacia, nr.11, bl. D1, ap.1, parter  
Piatra Neamt

0732 364320  
atelier.proiectare@gmail.com

SC ATELIER PROIECTARE ARHITECTURA SRL

J27 / 582/14



denumire proiect

**INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**

amplasament **str. BOGDAN DRAGOS, mun. Roman, jud Neamt**

proiect nr.

beneficiar **CIOFU LUMINITA**

**196.19**

## **P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**

**proiect nr. 196.19**

### Lista de semnaturi

Proiectare arhitectura S.C. Atelier proiectare ARHITECTURA S.R.L – J27/582/2014

Administrator arh. Luigi St. Cimpoi .....

Arhitectura arh. Marcela Hanganu TNA 2508 .....

URBANISM arh. Ion Nicolae RUR cat "D si E".....

# VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

### 1. ROLUL RLU

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă documentația de bază în aplicarea prevederilor din Planului Urbanistic Zonal, având caracter de reglementare și care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor de pe amplasamentele studiate.

Prescripțiile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor de pe întreaga suprafață de teren ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal.

Odată aprobat, împreună cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

### 2. BAZĂ LEGALĂ A ELABORĂRII

- Legii nr. 50/1991, republicata, completată și modificată cu Legea 453/2001 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor".
- Ghidului de elaborare PUZ GM-010-2000.
- Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996
- Ghidului de aplicare al RLU, aprobat prin ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 GM 007/2000
- Conținutul cadru al Regulamentului de Urbanism pentru zona în studiu: intravilan U18, zona L2

### 3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI

Prezentul regulament se aplică parcelelor precizate în planșa de reglementări urbanistice (plansa U.5).

După aprobarea P.U.Z, prezentul regulament devine bază legală și actul de autoritate al administrației publice locale.

Bază legală și actul de autoritate privesc atât regimul tehnic și recomandările speciale din viitoarele certificate de urbanism cât și eliberarea viitoarelor autorizațiilor de construcție în cadrul zonei, în condițiile precizate la art. 4 din prezentul regulament.

## CAPITOLUL II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4.REGULI GENERALE CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Nu există indicii cu privire la existența unor vestigii arheologice pe amplasamentul studiat.

Utilizarea functională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin plansa U.5-Reglementari urbanistice.

Reguli pentru asigurarea protecției sanitare a zonei

*Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului*

Îndepărtarea apelor uzate – menajere se va face prin rețeaua de canalizare a apelor uzate.

Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane, etc.) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere.

Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în special amenajate. Administrarea locală va asigura precolectarea și evacuarea reziduurilor stradale.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor și să nu impurifice sursele locale de apă.

#### *Salubritate – generalități*

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai accentuat problema îmbunătățirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zona, sau gospodărie individuală prin pubele moderne cu roțile sau cu saci menajeri din material plastic.

Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea de către administrația locală a soluțiilor rezultate în urma studiilor recente.

#### *Faza de organizare a execuției și construire a ansamblului*

În perioada de organizare a execuției se vor asigura toate măsurile pentru eliminarea activităților care pot prejudicia calitatea mediului ambiant. Materialele ce vor fi puse în operă se vor depozita pe o platformă în afara zonei de execuție.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiile geotehnice și se va acorda o atenție deosebită sistematizării verticale.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice să se facă către un sistem centralizat de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate. Apele rezultate din activitățile menajere vor fi deversate în rețeaua de canalizare existentă. Deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale și transportate în locuri special amenajate, conform legislației în vigoare.

La finalizarea lucrărilor de construire se vor amenaja toate spațiile verzi conform prevederilor PUZ.

## 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform articolului 10 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U.

Asigurarea echiparii tehnico – edilitare in localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform articolului 14 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisi ai P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism vezi art. 15 si Anexa nr. 2 din R.G.U.)

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conforme cu art. 16 din R.G.U.

## 6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale conform anexei nr. 3 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor in zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice pentru:

- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- Parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fisiile de sigurata si fisiile de protectie.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile de urbanism si stabilita prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 din R.G.U.

- aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.);
  - regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor;
- Amplasarea constructiilor pe aceeasi parcela. Distanțe minime obligatorii

Distanțele între cladirile nealaturate pe aceeași parcela trebuie să fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incit sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism.

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca:

- exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (art. 25 din R.G.U. )
- se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei (art. 26 din R.G.U.)

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu:

Legea nr. 37/1975 si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta – C 242 / 1993.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

## 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitate se vor realiza de catre investitor, beneficiar sau detinatorii de utilitati partial sau in intregime, dupa caz. Retelele tehnico – edilitare aflate in serviciul public, sunt proprietate publica a municipiului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

## 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Se vor mentine actualele parcele, in special in zonele unde dimensiunile parcelelor si trama stradala determina caraterul specific al zonei.

In caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate incit sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii ( orientare, insorire, vinturi dominante, etc... ) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste conditii se aplica atit parcelelor cu forme geometrice regulate cit si celor neregulate.

Regimul de inaltime al constructiilor:

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice.

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (vezi art. 31 din R.G.U.)

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si de zona care le include, constructiile pot avea si inaltime mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificate din punct de vedere functional, compozitional – urbanistic.

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compozitionale, etc.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu depreciaza cu aspectul general al zonei ( vezi art. 32 din R.G.U. ) Prescriptiile vor urmari:

- armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmari plin – gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii, etc.);
- imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural prin folosirea de materiale noi si moderne;
- racordarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public;

## 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P 132 / 1993 si respectarea prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 din R.G.U. Pentru fiecare loc de parcare se va planta un arbore.



Spatiile verzi si plantate: Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform Anexei nr. 6 din R.G.U. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100m

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp in zona rezidentiala si de dotari, Imprejmuirile:

- vor fi transparente sau opace cu inaltimea maxima de 2.20m si minima de 1.80m
- se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban ( jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc);

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

### **CAPITOLUL III ZONIFICARE FUNCTIONALA**

Conform temei de proiectare s-a solicitat ca pe terenul studiat sa se realizeze INTRODUCEREA IN INTRAVILAN SI CONSTRUIREA UNEI SPALATORII AUTO

Terenul studiat care face obiectul PUZ-ului are o suprafata de 5000mp.

Reglementarile zonei se pot studia in planșa aferenta Regulamentului Urbanistic. Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizatii de construire.

### **CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

Generalitati

Planșele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului de fata.

#### **SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**

##### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

##### **Reglementari – prescriptii specifice U.T.R. 18**

Zona L2 - se pot autoriza:

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare
- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare
- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfașurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**.

Orice intervenție se va putea face în conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legii.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII** Nu este cazul.

### **ARTICOLUL 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE**

#### Zona L2 - se interzice:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200mp**. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- -activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat(peste 5autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistenta;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura 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 rapidă a apelor meteorice.

### **SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR**

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELEI STUDIATE**

Dimensiunile si forma terenului studiat in PUZ:

- frontul la strada Bogdan Dragos este de 50.80 m;
- latura de nord are lungimea de 44.65 m;
- latura de vest are lungimea de 103.50 m;
- latura de est are lungimea de 105.00 m;

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

5.1. Regimul de aliniere al constructiilor este reprezentat in plansa de reglementari cu linie rosie si are urmatoarele distante:

*Amplasarea clădirilor față de aliniamentele stradale:*

- spalatorie auto la distanța de minim 16.00 m de limita la strada Bogdan Dragos;
- Spalatorie auto la o distanta de minim 1.00 m fata de calea de acces-drum servitute

## ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

6.1. Regimul de aliniere lateral si posterior al cladirilor este reprezentat in planșa de reglementari.

6.2. In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendiu si alte norme tehnice specifice.

*Suprafata edificabilă este definita conform plansei U.52 – Reglementari Urbanistice, astfel:*

- fata de limita de proprietate spre nord la minim 2.00 m;
- fata de limita de proprietate spre sud la minim 5.00 m;
- fata de limita de proprietate spre vest la minim 1.00 m;
- fata de limita de proprietate spre est la minim 1.00 m;

Limita edificabilului poate fi depasita de elemente constructive, dotari si amenajari exterioare, cum ar fi: platforma gospodareasca, echipamente pentru echipare edilitara (post de transformare, generatoare electrice, rezerva de apa pentru incendiu), echipamente pentru reclama (piloni, steaguri, panouri, totemuri), copertine de protectie, balcoane, trotuare, circulatii tehnice, ziduri de sprijin si alte elemente specifice de mobilare urbana.

## ARTICOLUL 7 - CIRCULATII SI ACCESE

7.1 semnalizare corespunzatoare a strazilor existente – Bogdan Dragos si drum de servitute

7.2 Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor in incinta ansamblului, se poate face din strazile Bogdan Dragos si Drum de servitute ce are utilitate publica.

## ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

8.1. Stationarea vehiculelor se va face in interiorul parcelelor, in spatiile de parcare comune special amenajate.

8.2. Stationarea autovehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii si instalatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice.

8.3 Parcaje propuse sunt amenajate în interiorul parcelei studiate după cum urmează: 8 locuri de parcare pentru autoturisme.

## ARTICOLUL 9 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

9.1 Inaltimea constructiilor propuse:

- 5.5 m pentru spalatorie auto;
- 4.00 m pentru panouri publicitare;
- 7.00 m pentru steaguri publicitare;
- Inaltime maxima admisa 10.00m

9.2 În culoarele rezervate retelelor electrice, înăltimea se subordonează normelor specifice (daca este cazul).

## ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

10.1 Pentru realizarea unei arhitecturi corespunzătoare ansamblului se va propune o volumetrie și un finisaj exterior adecvat.

10.1. Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitoului, precum si zonei.



10.3. Fatadele posteriore si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

#### ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

11.1. Cladirea va fi racordata la retelele edilitare existente si se vor cauta solutii tehnice nepoluante pentru a suplini lipsa unor retele.

11.2. Se va acorda atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele aeriene.

11.3. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice pe fatada principala sau pe cele laterale in imediata vecinatate a celei principale, ci doar in zone anexe, inaccesibile publicului larg.

11.4. Se va asigura in mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafetele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare.

11.5. Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor catre un sistem intern de canalizare – fara sa afecteze proprietatile invecinate.

11.6. Beneficiarul se obliga sa racordeze cladirile noi la utilitatile publice.

#### ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

12.1. Suprafetele libere si plantate vor respecta bilantul teritorial propus.

12.2. Spatiile exterioare, exclusiv cele pentru circulatia pietonala, se vor amenaja ca spatii verzi.

#### ARTICOLUL 13 – ÎMPREJMUIRI

13.1 Se vor realiza conform specificului complexului comercial propus cu respectarea reglementărilor din Certificatul de Urbanism.

13.3. Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sârmei ghimpate sau a împrejmuirilor din zidărie.

#### SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim 45% pentru constructiile noi; POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului. Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota  $\pm 0,00$  a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

#### ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

15.1. Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 2.5 mp ADC/ mp teren, in cazul constructiilor noi;

CUT - reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraterrane si suprafata totala a terenului.

Intocmit:

arh Marcela Hanganu