

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**AMENAJARE CARTIER DE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI LOTIZARE TEREN**  
**Str. Mihai Viteazu nr.55A si Tarla Poligon, Tarla 21, parcela 173/17, municipiul ROMAN, jud. NEAMT**  
PR. NR. 3/2020

**PARTEA a II-a:**  
**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

1. ROLUL REGULAMENTULUI:

Regulamentul local de urbanism reprezinta o piesa de baza reprezentand reglementarile stabilite prin P.U.Z., documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a constructiilor.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII P.U.Z.:

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

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. 525/1996 si 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 si continutul documentatiilor, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.
- Legea nr. 50/91 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, modificata si completata de Legea 453/2001.
- Reglementarile aferente P.U.G. municipiu Piatra Neamt.
- Prevederile documentatiilor de urbanism si a regulamentelor de urbanism aferente acestora.

3. DOMENIUL DE APLICARE:

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt aplicabile pentru intregul teritoriu ce face obiectul prezentului studiu P.U.Z. si odata aprobat impreuna cu planul urbanistic zonal P.U.Z. constituie act de autoritate al administratiei locale.

4. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:

A. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC:

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai in baza unui studiu de amplasare elaborat si aprobat conform prevederilor legale. Nu se accepta in zona de locuit amplasarea unor unitati poluante care genereaza trafic intens ori care prezinta riscuri tehnologice (incendiu, explozii, etc.).
- Art. 3 - autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.
- Art. 4 - autorizarea constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul Regulament.

**Constructiile propuse prin prezentul PUZ, nu genereaza riscuri tehnologice in zona, sau ecologice, functiunea propusa fiind aceea de locuire cu locuinte individuale.**

**Conform Anexei 1 la REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM, pentru constructiile de locuinte se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor producatoare de noxe, zgomote puternice si vibratii (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).**

- Art. 9 - autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, respectiv cu avizul Centrului Judetean de Cultura.

Legea privind protejarea monumentelor istorice art.59:

Pana la instituirea zonei de protectie a fiecarui monument potrivit art.8 din aceeași lege, se considera zona de protectie suprafata delimitata cu o raza de 100m in localitati urbane.

- Art. 10 – expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa. Prin riscuri naturale se intelege alunecari de teren, scurgeri de torenti, eroziuni, zone inundabile, etc.

- Art. 13 – asigurarea echiparii edilitare

În zona studiată sunt asigurate în prezent următoarele dotări tehnico – edilitare:

#### **Alimentarea cu apa**

Obiectivele nou propuse se vor racorda la rețeaua de alimentare cu apa centralizata existenta pe strada Mihai Viteazu.

#### **Canalizarea menajera si pluviala**

Rețeaua de canalizare interioara a incintei studiate se va racorda la rețeaua de canalizare menajera mixta centralizata existenta pe strada Mihai Viteazu.

Solutia tehnica pentru rezolvarea racordarii constructiilor nou propuse la rețelele de canalizare existente se va stabili la nivelul proiectului intocmit pentru obtinerea autorizatiei de construire. Aceasta va tine cont de situatia din teren astfel incat sa nu periclitaze prin deversari necontrolate suprafetele incintei studiate si cele ale vecinilor. Racordarea canalizarii la rețelele existente se va realiza prin pomparea apelor uzate in conducta existenta pe strada Mihai Viteazu.

#### **Alimentare cu caldura**

Energia termica (apa calda menajera si incalzire) pentru obiectivele nou propuse se va produce in centrale termice proprii, alimentate cu combustibil lichid (gaze naturale).

#### **Alimentarea cu energie electrica**

Obiectivele propuse in incinta vor fi racordate la rețeaua centralizata de energie electrica existenta la strada Mihai Viteazu.

#### **Alimentare cu gaze**

In zona exista rețele de gaze naturale presiune redusa, ingropata, pe strada Mihai Viteazu, la care obiectivele nou propuse se vor racorda.

In zona se va executa, prin grija investitorului, o noua rețea de gaze naturale pentru alimentarea complexului de locuinte propus, fara a afecta consumatorii din zona. Dimensionarea acesteia se va putea face dupa elaborarea proiectului tehnic si determinarea finala a numarului de consumatori de gaz.

#### **Telecomunicatii**

In incinta exista rețea centralizata de telefonizare; se va realiza extinderea rețelei existente de telefonizare in spatiile nou propuse.

Din analiza situatiei existente a echiparii tehnico-edilitare a zonei in corelare cu programul comunei de fiabilizare a zonei rezulta ca acestea nu reprezinta disfunctionalitati.

Dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare in zona (extinderi rețele de apa, canal, gaze naturale, electric) cade in sarcina celor interesati, sau de investitii din buget in conditiile de includere in planul de investitii a municipalitatii.

Obiectivul nou realizat se va racorda la toate utilitatile centralizate existente in zona (alimentare cu apa, canalizare menajera, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii, etc.)

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functia dominanta a zonei, stabilita prin documentatia de urbanism.

**Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, functiunea dominanta a zonei din intravilan este de locuinte.**

#### **Se propune urmatoarea zonificare functionala:**

- **Lm** – zona rezidentiala cu cladiri pentru locuire S/D+P+2E+M, individuale, cuplate sau insiruite, continand locuinte individuale si functiuni complementare;
  - **Sv** – Zona cu spatii verzi, de aliniament de-a lungul strazilor, cu rol de protectie;
  - **Sc** - Zona pentru cai de comunicatie si parcaje
- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara.

B. ZONIFICAREA TERITORIULUI

- Zona locuire cu locuinte individuale, cuplate sau insiruite;
- Zone verzi amenajate si perdele verzi de protectie;
- Zona de gospodarie comunala;
- Zona pentru echipamente tehnico-edilitare;
- Zona pentru trotuare si alei pietonale;
- Zona pentru cai de comunicatie rutiera.

C. CONDITII DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

• 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. Accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

**Obiectivul ce face subiectul prezentului studiu are accesul auto asigurat in incinta din strada Mihai Viteazu, in conditii de functionare normala, si beneficiaza de acces pietonal din aceeasi strada. Drumul de incinta va fi cu sens unic, latimea benzii de circulatie fiind de 3.50m, iar latimea parcajului dispus in lungul drumului, pe un singur sens, va fi de 2.50m.**

• Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale potrivit importantei si destinatiei constructiei.

**Accesele pietonale – trotuarele – vor fi dispuse in paralel cu carosabilul strazii nou propuse.**

**Dimensionarea trotuarelor se va realiza in functie de marirea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si de siguranta. Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap. Prezentul PUZ stabileste latimea trotuarelor ca fiind de 1.50m.**

• Unitatile de servicii amplasate in zone rezidentiale vor respecta distantele minime obligatorii fata de aliniament prevazute in planul unitatilor teritoriale de referinta;

• Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

**Ansamblul rezidential propus are regim de inaltime S/D+P+2E+M, si se aliniaza la inaltimea cladirilor existente din apropierea amplasamentului studiat.**

• Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale pentru asigurarea iluminatului natural si a insoririi. Pentru unitatile de prestari servicii, depozitare si comercializare marfa trebuiesc asigurate cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire;

**Avand destinatia de locuinte individuale, constructiile propuse in prezentul PUZ vor asigura insorirea spatiilor locuibile pentru locatari conform recomandarilor RGU si a normelor sanitare in vigoare, orientarea camerelor de locuit facandu-se pe directia est-vest.**

**La constructiile de locuinte se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.**

• Aspectul exterior al constructiilor:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Compozitia urbana este acordul dintre functiune, mod de construire, expresie plastica si economica.

Este interzisa autorizarea constructiilor al caror aspect arhitectural depreciaza valoarea peisajului.

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 republicata;

• Parcajele sunt spatii amenajate la sol pentru protejarea autovehiculelor. Suprafata parcajelor se determina in functie de capacitatea constructiilor din jur si a terenului aflat la dispozitie.

**Avand in vedere suprafata terenului si dispunerea constructiilor la sol, pentru obiectivele de fata vor fi asigurate minimul de locuri de parcare necesare conform HG 525/1996 anexa 5, si a normativului P.132. Se va asigura minim cate un loc de parcare pentru fiecare locuinta proiectata.**

- Art. 18 – amplasarea fata de drumuri publice

Autorizarea executarii constructiilor cu functiune de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii:

- Legea drumurilor art.19:

Alin.1 Zona strazilor include partea carosabila, acostamentele, rigolele, trotuarele, spatii verzi, piste pentru biciclisti. Pe sectoarele de strazi fara canalizare, scurgerea apelor trebuie asigurata prin santuri amenajate.

Alin.2. Zonele de siguranta si protectie in intravilan se stabilesc prin studii de circulatie si prin documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului.

**Conform aliniatelor anterioare se stabileste prin actualul proiect urmatoarele distanta fata de axul strazilor principale :**

- **Distanta intre gardul lotului si axul drumului va fi de minim 5.25m;**
- **Distanta constructiilor fata de axul drumului va fi de minim 10.25m;**

Alin.3. Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor in traversarea localitatilor, distanta intre gardurile sau constructiile aflate de o parte si alta a drumurilor, va fi de minim 26m pentru drumuri nationale, 24m pentru drumuri judetene, 20m pentru drumuri comunale.

- Legea drumurilor art.17:

Zonele de protectie a drumurilor raman in gospodarirea persoanelor fizice sau juridice care le au in administrare sau in proprietate, cu obligatia ca acestea prin activitatea lor sa nu aduca prejudicii strazii.

In zona drumului public sunt admise parcaje; conducte de alimentare apa, canalizare, conducte de transport gaze naturale, telecomunicatii retele termice.

- Art. 23 – amplasarea fata de aliniament

Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat.

**Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza :**

- **In cazul subzonelor cu locuinte in loturi unifamiliale amplasarea constructiilor se stabileste la 5,00m fata de linia gardului( aliniament)**
- **Locuintele in sistem colectiv se vor amplasa la minim 10,00m fata de axul strazii, paralel cu aceasta.**
- **Unitatile de servicii amplasate in zone rezidentiale vor respecta distantele minime obligatorii fata de aliniament prevazute in planul unitatilor teritoriale de referinta.**

- Art. 24 – amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este admisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului Civil.

**Prin P.U.Z. se stabilesc distante minime ale constructiilor in interiorul parcelei, fata de limitele de proprietate:**

- **3.00m fata de limitele laterale si posterioara;**
- **5.00m fata de limita dinspre strada**

**Distanta dintre doua constructii alaturate trebuie sa fie minim egala cu ½ din inaltimea la coama a constructiilor.**

**Inaltimea maxima a locuintelor S/D+P+2E+M nou propuse este de 15.00m. Distanta dintre acestea si constructiile cele mai apropiate existente, cu regim de inaltime P/P+1E, este de 10.75, ceea ce reprezinta mai mult decat jumatate din inaltimea maxima a constructiei.**

- Spatii verzi si plantate:

In functie de HG 525/1996 anexa 6 si specificul zonei se vor stabili suprafetele de spatii verzi. Acestea nu vor fi mai mici de 2 m<sup>2</sup> pentru fiecare locuitor.

Pentru constructii de prestari servicii vor fi prevazute spatii verzi cu rol de protectie in functie de categoria acestora. Spatiile libere din zona obiectivelor se vor amenaja cu spatii verzi si perdele de protectie pentru ceilalti utilizatori din zona.

- Imprejmuiri:

In conditiile prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- Imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale.
- Imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor.

La cererea beneficiarului si respectand conditiile impuse prin certificatul de urbanism se propune realizarea a doua tipuri de imprejmuire.

Primul tip – transparent – se va realiza pe latura de la strada a incintelor.

Al doilea tip – opac – este propus pentru imprejmuirea terenului pe laturile laterale si pe cea posterioara.

Inaltimele imprejmuirilor vor fi de minim 1.80m si maxim 2.20m.

Responsabil urbanism si amenajarea teritoriului:  
arh. urb. Roxana Vadeanu

Sef proiect:  
arh. Marius Vadeanu  
S.C. PARTENER CREATIV OFFICE S.R.L.