

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

#### **1. Rolul R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenului care a inițiat planul urbanistic zonal (adică terenul cu suprafața de 400 mp care face parte din lotul cu numărul cadastral 10760), explicând prevederile documentației de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru proiectarea în faza D.T.A.C. și autorizarea executării construcțiilor.

#### **2. Baza legală a elaborării**

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care se menționează:

- **Legea 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- **Codul civil**
- **Ordinul 119/2014** al Ministerului Sănătății
- **Legea 10 /1995** privind calitatea în construcții
- **Legea 7/1996** privind cadastrul și publicitatea imobiliară;

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și pe cele ale Regulamentului Local de Urbanism al municipiului Bacău în conformitate cu condițiile specifice ale zonei.

#### **3. Domeniul de aplicare**

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe suprafața de teren de 400 mp a cărei destinație va fi schimbată în urma aprobării prezentei documentații din zonă pentru căi de comunicație feroviară și construcții aferente (aprobată prin Planul Urbanistic General al municipiului Bacău) în zonă pentru instituții publice și servicii, subzona IS.co – instituții comerciale, de alimentație publică și prestări servicii.

#### Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Bacău și constituie act de autoritate a Administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și acordurilor prevăzute în lege.

Prin prevederile prezentului studiu se modifică funcțiunea inițială a terenului aprobată prin P.U.G. al municipiului Bacău.

Pentru construirea în această zonă se vor urmări:

- schimbarea funcțiunii terenului;
- asigurarea accesului auto și pietonal;
- îmbunătățirea nivelului de echipare edilitară, prin racordarea la rețelele existente;

- proiectarea la faza D.T.A.C. a obiectivelor propuse cu respectarea indicatorilor urbanistici maximi prevăzuți în documentație;
- abordarea unui stil arhitectural și utilizarea de materiale de construcții care să nu afecteze imaginea zonei;
- respectarea condițiilor de mediu;
- respectarea condițiilor de securitate la incendiu.

În vederea organizării terenului prin prisma funcționalității, sunt necesare anumite măsuri de promovare a lucrărilor și a operațiunilor urbanistice:

- instituirea funcțiunii de zonă pentru instituții publice și servicii, subzona IS.co – instituții comerciale, de alimentație publică și prestări servicii;
- respectarea zonificării prevăzute în prezentul Plan Urbanistic Zonal;
- respectarea zonei edificabile și a regimului de aliniere recomandat.

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Se va consulta Ordinul 119/2014 al Ministrului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică - depreciază valoarea peisajului este interzisă conform art. -8 din R.G.U.

În cazul în care în timpul desfășurării lucrărilor de construire și amenajare a terenului vor fi identificate vestigii arheologice, beneficiarul va informa Direcția Județeană pentru Cultură Bacău.

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

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

Se interzice autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de rețelele tehnico-edilitare, presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentațiilor de urbanism aprobate.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi admisibili P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) și C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului) stabiliți prin prezenta documentație: **P.O.T. maxim admis 50,00%**, și **C.U.T. maxim admis 0,5**.

Se interzice autorizarea producerii, preparării, experimentării, deținerii sau depozitării materialelor explozibile în clădiri și în spații neamenajate corespunzător.

### 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Împrejmuirea va putea fi amplasată la minim 13,00m față de axul drumului național.

Clădirile vor fi amplasate doar în interiorul zonei edificabile, așa cum este

reprezentată în planșa U3, la minim 4,60 m față de aliniament.

#### Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Clădirile vor fi amplasate doar în interiorul zonei edificabile, situată la o distanță de 0,6 m față de limita vestică a amplasamentului, la 1 m față de limita de sud-est, la 0,60 m și 1 m față de limita din sud-vest, conform planșei U3 Reglementări urbanistice-zonificare.

Autorizarea executării construcției este permisă numai dacă se respectă distanțele obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului civil, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (vezi art. 24 – RGU)

#### Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc. Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțime la cornișă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puțin de 3,0 m.

### **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor –v. art. 25 și Anexa nr. 4 - R.G.U

Este interzisă autorizarea construcțiilor ce nu au posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică P.U.Z.

Accesul va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de consumatori la rețele existente de alimentare cu apă, energie electrică și de canalizare conform art. 27 - R.G.U.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 - R.G.U. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform art. 20 - R.G.U.

### **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

#### Regim de înălțime

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentația urbanistică P.U.Z.:

- regim de înălțime Parter,
- înălțimea maximă în punctul cel mai înalt al aticului sau la coama clădirii de 6 m.

#### Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei - v. art. 32-R.G.U.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

### Parcaje

Conform prevederilor Regulamentului local de urbanism al municipiului Bacău, se vor asigura locuri de parcare după cum urmează:

- pentru clienți: câte 1 loc de parcare la fiecare 200 mp din suprafața construită desfășurată pentru unități de până la 400 mp,
- locuri de parcare pentru personal și aprovizionare,
- locuri de parcare pentru persoanele cu handicap.

Locurile de parcare aferente funcțiunii propuse se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu normativele în vigoare și cu respectarea prevederilor art.33 și Anexa nr. 5 – R.G.U.

### Spații verzi și plantate

Conform prevederilor Regulamentului local de urbanism al municipiului Bacău, se vor amenaja spații plantate în interiorul parcelei, după cum urmează:

- 10% din suprafața parcelei, pentru clădiri cu suprafața construită desfășurată mai mică de 400 mp,
- 20% din suprafața parcelei, pentru clădiri cu suprafața construită desfășurată mai mare de 400 mp.

### Împrejuriri

Împrejuririle trebuie să fie în acord cu aspectul general al zonei.

Se vor respecta prevederile Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. al municipiului Bacău cu privire la împrejuriri – cap. II pct. 10.3.

Se interzic împrejuririle opace orientate spre spațiul public. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,00m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii sau alte tipuri de vegetație cu rol de protecție.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton la împrejuririle orientate spre spațiul public.

Porțile împrejuririlor situate la aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

### **11. Unități și subunități funcționale**

Suprafața reglementată (de 400 mp) a fost inclusă în zona funcțională pentru instituții publice și servicii, subzona IS.co – instituții comerciale, de alimentație publică și prestări servicii.

## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

### ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

SUBZONA IS.CO – INSTITUȚII COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI PRESTĂRI SERVICII

**Funcțiunea dominantă:** comerț și servicii;

**Funcțiunile complementare admise:**

- circulație pietonală și carosabilă;
- staționare autovehicule (parcaje, garaje);
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente;
- spații verzi amenajate;

**Utilizări admise:**

- clădiri cu regim de înălțime parter: spații comerciale și ateliere de prestări servicii,
- construcții și instalații pentru stocarea și vânzarea carburanților,
- construcții anexe: cabină de pază, magazie de materiale și unelte, garaj, ș.a.;
- spațiu administrativ, birouri;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare (rezervoare, bazine, platforme, ș.a.);
- amenajări necesare desfășurării activităților comerciale și prestării de servicii: căi de acces carosabile și alei pietonale, parcaje, plantații de protecție;

**Utilizări admise cu condiționări:**

- spații exterioare pentru prestarea de servicii sau depozitarea materialelor necesare prestării de servicii, cu condiția ca acestea să nu afecteze funcțiunile din vecinătate;
- rețele tehnico-edilitare, poziționate numai în subteran;

**Utilizări interzise:**

- orice construcții și amenajări care nu sunt compatibile cu funcțiunea zonei.

Întocmit,

arh. Doina Szabo