



B-dul Unirii Nr. 11, Bacau, Tel. 0741/002492, Dovada de inregistrare Nr.67/2006

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **Conținut:**

### **CAP. I DISPOZIȚII GENERALE**

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.2 Baza legală a elaborării RLU

1.3 Aria de aplicare

1.4 Condiții de aplicare

1.5 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

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

2.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

### **CAP. III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.3 Reguli cu privire la echiparea edilitară

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmui

### **CAP. IV ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

4. Unități și subunități funcționale

### **CAP. V PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

## **I.DISPOZIȚII GENERALE**

### **1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul local de urbanism conține reglementări referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul zonei studiate, explicând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

### **1.2 Baza legală a elaborării RLU**

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se sprijină pe o vastă bază legală formată din: legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare al terenurilor și de realizare a construcțiilor; norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora; reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă – configurația parcecelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Dintre acestea menționăm:

- legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, modificată, completată și republicată
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții
- Codul civil
- Legea privind protejarea monumentelor istorice (422/2001)
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismului 350/2001
- Legea apelor 107/1996
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață a populației
- Legea nr. 114/1996 a locuințelor
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 182/25.10.2000 privind protejarea patrimoniului cultural național

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată și republicată
- HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
- HG 349/2005 privind depozitarea deșeurilor
- Ordin 757/2004 al ministrului Mediului și Gospodăririi Apelor privind aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- Lege 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei localități.

### 1.3 Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe zona studiată în cadrul acestui PUZ. Terenul studiat în Planul Urbanistic Zonal conform plansei **U2. Reglementari urbanistice zonificare** face parte din intravilanul municipiului Bacău și constituie domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism .

### 1.4 Condiții de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detailează.

Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu.

### 1.5 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local al Municipiului Bacău, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legii 350/1991.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru părți componente ale unei localități se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat

pentru acea localitate , este necesară modificarea planului urbanistic general, conform legii.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

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

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

Se va consulta Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă 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, paletă cromatică - depreciază valoarea peisajului este interzisă conform art. -8 din R.G.U.

#### **Protecția calității apelor**

Investițiile ce urmează a se realiza nu prezintă pericol de poluare a apelor. Pentru protecția acestora se interzice deversarea de către constructori, în apele de suprafață a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.).

#### **Protecția solului și subsolului**

Lucrările de construcție și organizare de șantier se vor executa cu afectarea unei suprafețe minime de teren.

Se interzice deversarea pe sol a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.).

Constructorul va deține și utiliza rezervoare/recipienți etanși pentru depozitarea temporară a materialelor și substanțelor periculoase.

## **Protecția asezărilor umane și a altor obiective de interes public**

În timpul execuției lucrărilor, constructorul va soluționa reclamațiile și sesizările apărute din propria vină și datorită nerespectării legislației și reglementărilor de mediu mai sus amintite.

Constructorul va avea în vedere ca execuția lucrărilor să nu creeze blocaje ale căilor de acces particulare sau ale căilor rutiere învecinate amplasamentului lucrării.

La terminarea lucrărilor, suprafețele de teren ocupate temporar vor fi redată prin refacerea acestora, în circuitul funcțional inițial. Constructorul are obligația de a preda amplasamentul către beneficiar, liber de reclamații sau sesizări.

## **Gospodărirea deșeurilor**

Constructorul va asigura:

- colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construcții;
- depozitarea temporară corespunzătoare a fiecărui tip de deșeu rezultat (depozitare în recipiente etanși, cutii metalice/PVC, butoaie metalice/PVC etc.);
- efectuarea transportului deșeurilor în condiții de siguranță la agenții economici specializați în valorificarea deșeurilor.

Este interzisă arderea/neutralizarea și abandonarea deșeurilor în instalații, respectiv locuri neautorizate acestui scop.

## **Protecția calității aerului**

Utilajele și mijloacele de transport folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă din punct de vedere tehnic, pentru a evita poluarea mediului cu noxe rezultate din combustie.

## **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Mașinile și utilajele folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă cerințelor tehnice de nivel acustic.

Situațiile speciale, incidentele tehnice și accidentele de mediu care pot determina impact semnificativ asupra mediului înconjurător, periclitând calitatea acestuia, vor fi comunicate, în timp util beneficiarului.

## **Salubritate**

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă studiată

prin pubele moderne cu rotile sau cu sac din material plastic.

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

Terenurile destinate amplasării construcțiilor trebuie să asigure protecția populației contra surpărilor, alunecărilor de teren, avalanșelor și inundațiilor conform O.M.S. nr. 981/1994.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism aprobată (P.U.Z.) .

Se vor respecta cu strictețe toate măsurile obligatorii specificate în studiile geotehnice privind eliminarea posibilităților de infiltrare în teren a apelor de orice fel.

## **CAP. III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale ( art. 17 Anexa nr. 3 R.G.U.).

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

Autorizarea executării construcțiilor 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 (conform art. 24 – RGU).

### **3.2 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 –art. 25 și Anexa nr. 4 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigura accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform art. 26 – R.G.U.

Se interzice autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel fără

asigurarea acceselor pietonale, potrivit importanței destinației construcției.

Accesul la amplasament se realizează din strada Banca Națională, stradă cu îmbrăcăminte asfaltică, cu dublu sens și parte carosabilă de 7.00 metri, prevăzută cu trotuare pe ambele părți.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de consumatori la rețele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică 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.

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

Parcela care a generat PUZ are o suprafață de 696 mp și formă rectangulară, cu o deschidere la strada Banca Națională de 12,12 m și o adâncime de 57,94 m.

### **3.5 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii**

”Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției” - art. 34 din R.G.U.

## **IV.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

### **4. Unități și subunități funcționale.**

Pentru o mai bună înțelegere a documentațiilor urbanistice și implicit a operativității în ceea ce privește aplicarea reglementărilor în interiorul zonei studiate și acordării Autorizație de construire, a rezultat zonificarea funcțională reprezentată grafic în partea desenată și descrisă în memoriul general. Zonificarea funcțională a teritoriului este pusă în evidență atât în analiza stadiului actual al dezvoltării cât și în partea de reglementări.

Funcțiunea propusă prin prezenta documentație, pentru amplasamentul studiat este de instituții publice și servicii de interes general (subzona servicii de sănătate) .

## **V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

Pentru zona de instituții publice și servicii de interes general (subzona servicii de sănătate) ce se propune pentru proprietatea studiată se prevăd următoarele:

### **Capitolul 1 - Generalități**

**Art. 1-** tipurile de subzone funcționale

**ISs** – subzonă servicii de sănătate

**Art. 2** – funcțiunea dominantă a zonei

- prestări servicii medicale

**Art. 3** – funcțiunile complementare admise ale zonei

- locuire
- odihnă și agrement (spații verzi amenajate și platforme pietonale aferente obiectivelor propuse)
- amenajări ambientale (lucrări de artă plastică monumentală și mobilier urban)
- echipare tehnico-edilitară necesară întreținerii spațiilor verzi, iluminatului public și ornamental
- construcții/amenajări necesare salubrității și întreținerii spațiilor plantate
- circulație pietonală și carosabilă
- staționare autovehicule (parcaje, garaje)
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente.

### **Capitolul 2 – Utilizare funcțională**

**Art. 4** – utilizări permise

- instituții, servicii și echipamente publice
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;



- parcaje la sol și multietajate;
- spații plantate – scuaruri;
- locuințe de serviciu;
- alimentație publică .

**Art. 5** – utilizări permise cu condiții

- clădirile propuse vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific.

**Art. 6** – interdicții temporare

- nu este cazul

**Art. 7** – interdicții permanente

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante
- depozitari de materiale refolosibile
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice
- 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 împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

**Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a clădirilor**

**3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

**Art. 8** – orientarea față de punctele cardinale

Pentru toate categoriile de construcții se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor și a cabinetelor medicale.

**Art. 9** – amplasarea față de drumurile publice

Construcția existentă păstrează o distanță de 2,64 m față de trotuarul existent al străzii Banca națională.

Configurarea accesului carosabil permite accesul mijloacelor de intervenție (salvare și pompieri).

### **Art. 10** – amplasarea clădirilor față de aliniament

- Construcția existentă păstrează o distanță de 2,64 m față de trotuarul existent al străzii Banca națională, este deci retrasă față de aliniament.

### **Art. 11** – amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea noului obiectiv în parcela care a generat PUZ se va face în funcție de clădirea existentă care prezintă pe partea de sud a proprietății un calcan. Astfel ansamblul rezultat va păstra față de limita de proprietate de vest o distanță ce variază între 3.27 m și 4,16 m, față de limita de est se va păstra o distanță de minim 26.00 m. Clădirea existentă este amplasată față de atura de vest la o distanță de 2,64 m.

## **3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **Art. 12** – accese carosabile

Accesul carosabil pe parcela se va asigura pe latura de vest a proprietății , respectiv din strada Banca Națională, pe un singur sens. Accesul pietonal principal se va realiza din aceeași strada.

Configurarea căii de acces carosabil permite accesul mijloacelor de intervenție (salvare și pompieri).

### **Art. 13** -accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției

- prin accese pietonale se înțelege: căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică, sau, după caz, proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului

- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare

## **3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

### **Art. 14** – racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- clădirea propusă își va asigura utilitățile din clădirea existentă care este racordată la toate tipurile de utilități

- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase.

**Art. 15** – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare va respecta legislația în vigoare.

### **3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

**Art. 16** - parcelare

- se va conserva parcela existentă

**Art. 17** – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- înălțimea maximă admisă va fi de P+ 1, max. 7,10 m

**Art. 18** – aspectul exterior al construcțiilor

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare

- se interzice realizarea de calcane vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare.

**Art.19** – procentul de ocupare al terenurilor

(POT – % m<sup>2</sup> AC / m<sup>2</sup> teren)

**POT<sub>max</sub>=36%**

(CUT – m<sup>2</sup> ADC / m<sup>2</sup> teren)

**CUT<sub>max</sub>=0.7.**

### **3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

**Art. 20** - parcaje

Se va asigura un număr de 9 locuri de parcare organizate pe latura de sud a parcelei cu acces din strada Banca Națională prin bordura teșită existentă. Două locuri de parcare au fost dimensionate conform normativelor pentru a putea fi rezervate persoanelor cu dizabilități locomotorii. La limita proprietății se va monta o barieră automată pentru securizarea parcării.

Semnalizare rutieră: În zona accesului auto se va monta un indicator rutier "Parcare". La ieșirea din incintă spre str. Banca Națională se va monta indicatorul "STOP".

**Art. 21** – spații verzi

În interiorul proprietății se vor realiza spații verzi amenajate în proporție de 11% din suprafața terenului.

**Art. 22** – împrejurii

– În cadrul investiției de bază se va reabilita și împrejmuirea proprietății, prin înlocuirea panourilor de gard existente și completarea cu panouri , acolo unde lipsește împrejmuirea.

Regulamentul local de urbanism aprobat devine act de autoritate al administrației publice locale pentru problemele legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

Întocmit,

Arh. Catrinel Lefter



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Catrinel Lefter".