

REGULAMENT LOCAL DE URBANSIM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul localității. Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.-ului. Cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al Administrației publice locale și se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor obținute.

2. Cadrul legal de elaborare

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.G. se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (modificată, completată și republicată în decembrie 1996) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu ordinul M.L.P.T.L. nr. 91/1991 privind conținutul documentațiilor, H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și ghidul de elaborare al R.L.U. aprobat prin ordinul M.L.P.T.L. nr. 80/N/1996 și metodologia de aplicare a Legii nr. 350/2001.

Prevederile P.U.G.-ului aprobat și prescripțiile Regulamentului aferent se vor prelua și se vor detalia în cadrul unor P.U.Z.-uri și Regulamente aferente, ce se vor elabora ulterior P.U.G.-ului.

3. Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe zona reglementată în cadrul acestui PUZ, pe terenul cu număr cadastral 87158, 87063, în suprafață totală de 3072 mp, proprietate a beneficiarului. 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 .

4. 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 BAZA 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

Investiția 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.).

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe terase și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem centralizat de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate.

Protectia solului si 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.

Protectia asezărilor umane si 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.

Gospodăria deșeurilor

În timpul exploatării obiectivului de investiție, deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale și ridicate prin serviciul de specialitate. Se va avea în vedere modernizarea gestionii deșeurilor: dotarea cu numărul de recipiente necesari, concomitent cu selectarea acestora la producător ca și ridicarea lor ritmică.

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 etanșe, 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

Mășinile 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.

- 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, avalanselor 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 studiul geotehnic privind eliminarea posibilităților de infiltrare în teren a apelor de orice fel.

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, avalanselor și inundațiilor conform O.M.S. nr. 981/1994. Se vor respecta cu strictețe toate măsurile

obligatorii specificate în studiul geotehnic 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 si 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.

Se interzice autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel fără asigurarea acceselor pietonale, potrivit importanței destinației construcției.

Accesul la amplasament este asigurat, conform contractului de folosință gratuită nr. 582602 din 14.12.2020 încheiat între Municipiul Bacău și beneficiar, direct din calea de acces ce se învecinează cu proprietatea în partea de nord a acesteia. Această cale de acces are legătura directă cu str. Bujorilor.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, dar nu condiționată 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 si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Parcela care a generat PUZ are o suprafată de 3.072 mp si formă paralelipipedică, cu o deschidere la calea de acces de 9.00 m. Dimensiunea maxima a terenului este de 73.84 x 42.74m.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejuriri ”

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 FUNCIONALĂ

4. Unități și subunități funcționale.

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

Pentru amplasamentul studiat, categoria de folosinta este curti constructii, functiunea aprobata prin PUG/2012 este zona spatii plantate, agreement si sport, inclusa in UTR21.

Funcțiunea zonei prin realizarea documentatiei va fi schimbata din zona spatii plantate, agreement si sport in IS-zona pentru institutii publice si servicii, IS.ct.- subzone institutii de cult

Zona studiata se incadreaza in prezent ca zona functionala in categoria terenurilor curti constructii, iar cea stabilita prin PUG-UTR21 este zona spatii plantate, agreement si sport.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Funcțiunea propusă pentru amplasamentul studiat este IS- zona institutii publice, comerț, servicii, cu subzona IS.ct.- subzone institutii de cult

Subzone funcționale

- ISa - subzona cu construcții administrative;
- ISfb - subzona cu construcții financiar bancare;
- ISc - subzona cu construcții de cultura;
- ISi - subzona cu construcții de învățământ;
- ISs - subzona cu construcții de sănătate;
- ISco - subzona cu construcții comerciale;
- ISt - subzona cu construcții de turism;
- ISap - subzona cu construcții alimentație publică;
- ISp - subzona cu construcții unități publice (sedii);
- ISps - subzona cu construcții pentru servicii;
- ISsp- subzonă cu unități speciale –poliție,
- ISct - subzona cu construcții de cult;

Se notează suplimentar cu indicativ „p” - subzonele propuse.

Funcțiunea dominantă a zonei

- zona cu institutii de interes public si/sau terenuri libere care prin adaugare de noi obiective va conduce la ridicarea gradului de confort urban

Funcțiuni complementare admise în zonă

- locuire;
- odihna și agrement (spații verzi amenajate și platforme pietonale aferente obiectivelor propuse);
- circulație pietonală și carosabilă;
- staționare autovehicule (parcaje, garaje);
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente.

Utilizări admise:

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter urban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultura, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de sport, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

Utilizari interzise

Este interzisa realizarea de:

- constructii care prin destinatie produc noxe, polarizeaza sau genereaza traffic intens sau pot genera riscuri tehnologice – unitati / servicii de mica industrie sau cu profil agricol(art.12 si art.14 din R.G.U. si CAP. II pct. 5.3 si 5.5 din prezentul regulament;
- constructii nereprezentative pentru oras care prin conformare, volumetrie sau aspect exterior depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii (art.32 din R.G.U.);
- constructii care nu sunt legate direct de activitati permise in zona;
- constructii cu caracter permanent sau provizoriu (tarabe, chioscuri) pe domeniul public, fara obtinerea avizelor legale.
- plantatii inalte si de amenajari ambientale ale spatiilor publice care pot afecta calitatea peisajului urban, vizibilitatea catre monumentele de arhitectura sau desfasurarea in bune conditii a circulatiei auto;
- orice utilizari, altele decat cele admise la art. 5 si art. 6.

PRINCIPII DE AMPLASARE PE TIPURI DE UNITATI:

(1) CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE, FINANCIAR – BANCARE SI ASIGURARI

- asigurarea accesibilitatii la transport public;
- amplasare dupa importanta sau dupa sistemul specific de organizare;
- amplasare in zona centrala si in alte centre de interes public cu traditie;
- conlucrare cu alte functiuni (IS.c; IS.co; Ss.t., P);
- amenajarea de spatii verzi, plantatii, dalaje decorative, mobilier urban, etc.;
- retrageri necesare ale constructiilor pentru asigurarea salubritatii si interventiei in caz de cutremur, incendiu, etc.;

(2) CONSTRUCTII COMERCIALE DE ALIMENTATIE PUBLICA SI PRESTARI SERVICII

- amplasarea ierarhizata pe trepte de complexitate;
- amplasarea in zone centrale, zone specializate si zone cu vad comercial;
- alegerea zonelor cu vad comercial;
- accese pietonale, carosabile si parcaje pentru cumparaturi si pentru aprovizionare;
- accesibilitate la transportul public;
- retragerea constructiei fata de aliniament si vecinatati in scopul asigurarii aprovizionarii si protectiei impotriva incendiilor;
- pentru interventie in caz de incendiu se va asigura accesul autospecialelor pompierilor, cel putin la o fatada a cladirii.
- amenajarea de spatii verzi, plantatii si dalaje decorative, mobilier urban etc.;
- conlucrarea cu alte tipuri de institutii si servicii publice sau cu unitati si zone de productie.

CONSTRUCTII DE CULT

- vecinatati linistite – limita de zgomot 35dB(A);
- asigurarea unui spatiu liber in jur pentru ceremonii religioase si spatii verzi;
- protejarea constructiilor cu valoare de patrimoniu;

- in centre si subcentre zonale, cuplate cu anexele specifice;
- cuplarea cu institutii administrative legate de practicarea cultelor (dupa caz);
- conlucrarea cu alte institutii publice si servicii (Is.s; Is.i; Is.c; Is.as);
- accesul autospecialelor de interventie cel putin la o fatada.

CONSTRUCTII PENTRU CULTURA

- vecinatati linistite, spatii verzi si plantate;
- accesibilitatea la transport public;
- retragerea fata de aliniament si de cladirile invecinate functie de necesitati;
- asigurarea evacuarilor si protectiei impotriva incendiului;
- cuplarea unitatilor cu profile diferite in centre culturale (cinematograf, teatru, club, etc.);
- conlucrarea cu alte tipuri de institutii publice si servicii (IS.a; IS.i; IS.ct; IS.co);
- pentru interventie in caz de incendiu se va asigura accesul autospecialelor pompierilor, cel putin la o fatada a cladirii.

UNITATI DE INVATAMINT

- cuplarea, in masura posibilitatilor, a unitatilor de niveluri diferite (de ex.: scoala+gradinita);
- asigurarea spatiilor verzi si de joaca;
- favorizarea utilizarii amenajarilor sportive publice;
- evitarea amplasarii la arterele de trafic intens (in special greu) – in caz contrar se vor
- asigura retrageri de cel putin 40,00m. fata de axul drumului;
- pentru interventie in caz de incendiu se va asigura accesul autospecialelor pompierilor, cel putin la o fatada a cladirii.
- conlucrarea cu alte tipuri de institutii publice si servicii (IS.s; IS.c; IS.ct; IS.co; IS.cs).

UNITATI SANITARE

- vecinatati linistite, spatii verzi si plantate;
- retragere de min. 40,00m. fata de axul drumului cu trafic intens;
- accesibilitate la transport public;
- accese pietonale, carosabile si parcaje separate pentru personal si pacienti;
- cuplarea unitatilor sanitare cu specializari diferite (dupa caz);
- asigurare conditii de acces ale autospecialelor de interventie la incendii cel putin la
- doua fatade ale cladirii
- Posibilitatea conlucrării cu alte tipuri de institutii publice si servicii (IS.i; IS.as; IS.ct;
- IS.co);

CONSTRUCTII SPORTIVE SI DE AGREMENT

- legaturi directe in teritoriu;
- accesibilitatea pietonala si carosabila, inclusive la transportul public;

- asigurarea parcajelor;
- preferabila amplasarea in zone specializate
- (cu exceptia amenajarilor aferente locuirii si a terenurilor scolare);
- cuplarea amenajarilor sportive diferite;
- spatii verzi si plantate in functie de tipul amenajarilor;
- nivelul de zgomot admis intre 35 – 75 dB;
- cladirile de sport vor avea asigurate conditii de interventie a autospecialelor, la cel
- putin o fatada a acestora, iar atunci cand sunt sali aglomerate, la minimum doua fatade
- conlucrarea cu alte functiuni urbane (IS.i; IS.s; IS.co; LM; LI; I)

UNITATI PENTRU TURISM

- vecinatati linistite de preferinta in apropierea spatiilor verzi;
- in zona centrala sau in zone specializate (hoteluri);
- accesibilitate la transport public si cai de comunicatii;
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile separate pentru turisti si pentru zonele de
- serviciu;
- conlucrarea cu unitati comerciale si de alimentatie publica, cu institutii culturale,
- amenajari pentru sport si loisir;
- cadru architectural–urbanistic corespunzator;
- spatii verzi, plantatii, dalaje decorative, mobilier urban etc.
- asigurare conditii de acces ale autospecialelor de interventie la incendii cel putin la
- doua fatade ale cladirii

Orientarea fata de punctele cardinale – se vor respecta prevederile art.17 si Anexa nr.3 din R.G.U. si art.17 si CAP.II pct. 6.1.din prezentul Regulament. Se vor respecta prevederile normelor sanitare si tehnice in vederea asigurarii urmatoarelor cerinte: insorire, iluminat natural, percepere vizuala a mediului ambient din spatiile inchise, unele cerinte specifice legate de functiunea cladirii (ex. lacase de cult).

Se vor respecta Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii si Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de Igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei – art.2.

Constructii de cult:

- conditiile de orientare date de specificul cultului.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Pentru constructiile noi retragerea minima fata de aliniament este de 12.69m.; conform plansei U2 REGLEMENTARI URBANISTICE.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor, care nu prezinta calcane, cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00m.

Cladirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, in cazurile in care acestea prezinta calcane, dar nu pe o adancime mai mare decat 15,00m., masurata de la aliniament, dupa care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic, in punctul cel mai înalt, si nu mai puțin de 3,00m.

Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00m.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu 1/2 din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00m.

Fac exceptie situatiile in care ambele cladiri prezinta spre interspatiul dintre ele exclusive spatii anexe sau spatii de circulatie interna, cand distanta minima se poate reduce la 1/4 din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00m.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incit sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare. Spatiile pietonale aflate in interiorul zonelor protejate vor fi reamenajate concomitent cu sistemul de spatii verzi, asigurarea parcarii si diversele modalitati de punere in valoare a fatadelor, intr-o compositie coerenta.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice existente in zona.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în constructie.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna, in concordanta cu destinatia cladirii. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de buna calitate, in acord cu programul si arhitectura cladirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodata unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

P.O.T MAXIM= 10%

C.U.T. MAXIM 1.20

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 3 la prezentul regulament. In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor în parte.

Spatii verzi- se vor respecta prevederile art.34 si Anexa nr. 6 din si Cap. II pct. 10.2 din prezentul R.L.U.

Functiuni de cult: **50% din suprafata parcelei;**

Imprejmuiri – se vor respecta prevederile art.35 din R.G.U. si CAP. II pct. 10.3 din R.L.U..

Imprejmuirile nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei, degradand valorile general acceptate ale arhitecturii si urbanismului.

Intocmit,
Arh.SERBANESCU RADU



Arh.FLORIN MANDRU

