

## **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 parcelelor, 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
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- 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

- H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind construcțiile
- 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
- Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane
- 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 modificata cu Ordonanța nr. 7 din 29 ianuarie 2010 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. Terenurile studiate în Planul Urbanistic Zonal conform planșei **U2. Reglementari urbanistice zonificare** fac parte din inravianul municipiului Bacău și constituie domeniul de aplicarea a Regulamentului Local de Urbanism .

### 1.4 Condiții de aplicare

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

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**

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 recipienți 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**

Deșeurile rezultate în urma activităților ce se vor desfășura în clădirile propuse, se vor depozita în containere separate pe tip de deșeu, pe amplasamente și vor fi preluate, în baza unui contract cu o firmă de salubritate și transportate la groapa de gunoi.

### **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. 119/2014.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunea 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.

## **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 și destinației construcției.

Accesul la amplasamentele studiate se realizează din strada Izvoare ce mărginește amplasamentele pe laturile de est ale acestora . Această stradă are îmbrăcăminte asfaltică, este categoria a II-a și are patru benzi de circulație, două pe fiecare sens, cu trotuare de o parte și de cealaltă.

### **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**

Parcelele care a generat PUZ au o suprafațe de  $S = 9600$  - S.C. DACO GRUP S.A. și  $S$  total = 11.667 S.C. Eco Trading S.R.L., terenurile de amplasament având forme rectangulare neregulate. Prin deschiderile și suprafețele pe care le au aceste terenuri sunt apte pentru a primi noi construcții, îndeplinind reguile de construibilitate.

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

”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 amplasamentele studiate se reglementează funcțiunea de industrie, depozitare , comerț și servicii

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

Pentru subzona mixtă (M) ce se propune pentru proprietățile studiate se prevăd următoarele:

### **Capitolul 1 – Generalități**

**Art. 1** – tipuri de subzone funcționale

**M** – zonă mixtă industrie, depozitare , comerț și servicii

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

- producție, unități depozitare/ servicii

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

- instituții și servicii și alte activități nepoluante
- depozitare
- spații verzi și perdele de protecție
- gospodărie comunală
- circulații pitonale și carosabile
- staționare autovehicule – parcaje, garaje
- echipări tehnico-edilitare și construcții aferente.

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

**Art. 4** – utilizări admise

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare ;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;



- spații plantate - scuaruri;

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

- pentru funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de sport se vor respecta zonele de protecție impuse de OMS 119/2014

**Art. 6** – interdicții temporare

- nu este cazul

**Art. 7** – interdicții permanente

- se interzic următoarele lucrări:

- depozitarea pentru vânzare a unor substanțe inflamabile sau toxice;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

### **Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

#### **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.

Pentru fiecare tip de construcție se vor respecta prevederile anexei nr.3 a R.G.U.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii. Se va respecta o distanță de minim 19,00 față de axul străzii Izvoare.

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

Distanța față de aliniament va fi de 10,00 metri, aliniamentul reprezentând limita dintre domeniul public și cel privat. Parcele studiate prezintă aliniament pe laturile de est.

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

Pentru proprietatea S.C. Eco Trading S.R.L., edificabilul maxim propus va păstra o distanță de 1,00 m față de limita de proprietate din nord, 4,00 m față de limita de vest și față de laturile de est o distanță de minim 0,90 m ce urmărește zona de protecție a liniei electrice aeriene ce traversează amplasamentul în partea de sud-vest a acestuia.

Pentru proprietatea S.C. Daco Grup S.A., edificabilul maxim propus va păstra o distanță de 4,00 m față de limita de proprietate din nord, 4,00 m față de limita de vest și față de laturile de est o distanță de minim 0,90 m ce urmărește zona de protecție a liniei electrice aeriene ce traversează amplasamentul în partea de sud-vest a acestuia.

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

#### **Art. 12** – accese carosabile

Proprietatea S.C. Daco Grup S.A. este accesată prin două accesuri, direct din strada Izvoare unul pentru zona de producție și birouri și unul pentru zona de spălătorie propusă. Proprietatea S.C. Eco Trading S.R.L. este accesată din aceeași stradă.

#### **Art. 13** – accese pietonale

- accesele pietonale se vor realiza la nivelul trotuarelor existente ce se vor continua pe amplasamente
- 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 rețelele tehnico-edilitare existente

În zona studiată există rețele de alimentare cu apă, gaze naturale, telefonie, electricitate și canalizare. Pe amplasamentele studiate există branșamente și racorduri la aceste utilități. Clădirile propuse se vor racorda la rețelele existente pe proprietăți.

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

- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime

- lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar

- realizarea de rețele tehnico-edilitare se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.

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

#### **Art. 16 - parcelare**

- în cazul unei reparcelări se va ține cont de tipurile de clădiri propuse astfel încât să se asigure deschideri și suprafețe sufeciente realizării fluxurilor tehnologice și de circulație necesare.

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

Regimul maxim de înălțime va fi de S/D+P+2 și înălțimea maximă admisă a clădirilor 15,00 m în cel mai înalt punct al clădirilor.

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

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei .

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

Zonă mixtă de industrie, depozitare , comerț și servicii

P.O.T. propus prin proiect = 60%

C.U.T. propus prin proiect = 2,0

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

#### **Art. 20 – parcaje**

Conform anexei nr. 4 a Regulamentului General de urbanism pentru funcțiunea de industrie, la clădirile ce depășesc suprafața desfășurată de 1000 mp se prevede un loc de parcare la fiecare 100 mp construiți.

Pentru construcțiile de birouri vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 - 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Pe amplasamentul proprietate S.C. Eco Trading S.R.L. se propune realizarea a 66 de locuri de parcare de 2,50x5,00 m și un loc de parcare de 2,70x5,00 m pentru persoanele cu dizabilitați, necesare funcționării optime a obiectivelor propuse, ce vor deservi funcțiunile de industrie/depozitare și birouri.

Pe amplasamentul proprietate S.C. Daco Grup S.A. se propune realizarea a 29 de 2,50x5,00 m și trei locuri de parcare de 2,70x5,00 m pentru persoanele cu dizabilitați – pentru zona de industrie/depozitare, birouri și 2 locuri de parcare pentru zona de servicii.

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

#### **Art. 21 – spații verzi**

Datorită faptului că funcțiunea propusă pentru amplasamentele studiate este una mixtă și considerând că ponderea celor două funcțiuni mixate va fi egală, suprafața de spații verzi propusă s-a calculat ca medie între procentul maxim de 15% aferent funcțiunii de instituții și servicii și procentul maxim de 25% aferent funcțiunii de industrie/depozitare. Pe amplasamente se vor amenaja spații verzi în proporție de 20% din suprafața totală terenului.

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.

Pentru fiecare arbore matur tăiat, se vor planta, în interiorul parcelei, minim trei arbori.

#### **Art. 22 - împrejurimi**

Împrejmuirile pe toate laturile terenului vor fi dublate de vegetație. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 m.

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

