

S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L.

D-dul Unirii, nr. 13, Bacau

C.I.F. 41238582, J4/1124/2019

tel. 0741002492, catherin_arh@yahoo.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Conținut:

CAP. I DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.2 Baza legală a elaborării R.L.U.

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 împrejurimi

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 R.L.U.

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 amenajarea teritoriului și urbanismului 350/2001
- Legea apelor 107/1996
- 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 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 reglementată în cadrul acestui P.U.Z. Amplasamentul studiat în Planul Urbanistic Zonal conform plansei **U2. Reglementari urbanistice zonificare** face parte din intravilanul 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.

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 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

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.

Apele menajere provenite de la locuința propusă vor fi deversate în canalizarea existentă în zona amplasamentului.

Protecția calității apelor

Prin realizarea obiectivului propus, în zona studiată nu se produc elemente poluante care să afecteze calitatea apelor. Prin organizarea de șantier (pe perioada executiei lucrărilor de construcție) se vor căuta soluțiile cele mai bune de protecție a

factorilor de mediu (apă, sol) de eventuale scurgeri și infiltrații de ape uzate, utilizându-se rețelele de canalizare existente în zonă.

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

Toate construcțiile și amenajările propuse vor respecta cerințele Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind Mediul de viață al populației.

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

Pe timpul lucrărilor de construcție pot apărea următoarele emisii:

- emisii de praf și pulberi;
- emisii de gaze de la mijloacele de transport utilizate.

Praful și pulberile pot produce poluarea atmosferei prin depuneri umede sau uscate.

Prin depuneri umede (precipitații), poluanții prezenți în atmosferă sunt depuși la suprafața solului.

De asemenea, prin depunerea uscată sau umedă a substanțelor toxice pe sol au loc următoarele modificări ale acestuia:

- creșterea acidității solului,
- modificarea compoziției solului și a proceselor de regenerare ale acestuia.

Efectele emisiilor de praf și pulberi pot fi contracarate de asemenea și prin măsuri tehnico - organizatorice, precum:

- limitarea volumului degajărilor de praf și pulberi prin aplicarea unor tehnologii de lucru corespunzătoare (evitarea smulgerilor violente și a împrăștierii deșeurilor rezultate, manipularea și transportul cu mijloace adecvate etc.);
- utilizarea de echipamente de protecție corespunzătoare riscurilor (după caz combinezon, mănuși, mască etc.).

Se vor utiliza numai echipamente tehnice certificate și în perfectă stare de funcționare, muncitorii vor fi echipați corespunzător, zona de lucru va fi corespunzător amenajată etc.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Sursele de zgomot și vibrații sunt reprezentate de utilajele cu organe în mișcare utilizate pentru execuția lucrărilor de construire și de mijloacele de transport utilizate.

Zgomotul are o acțiune complexă asupra organismului și în funcție de intensitate, frecvență și durată poate produce de la o stare de disconfort, până la afectarea stării de sănătate a personalului care își desfășoară activitatea în zonă.

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 clădirea propusă, se vor depozita în europubelă, pe amplasament 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).

Edificabilul reglementat va păstra o distanță de 3,00 m față de limita de vest și distanța de 5,00 m față de limita posterioară a parcelei (sud) și se va retrage cu 6,00 m față de limita de nord, urmând conturul proprietății. Această retragere reprezintă și retragerea față de aliniament.

Retragerea edificabilului față de latura de est va fi variabilă, de minim 17,60 m și maxim 19,40 m respectând o distanță de 18,5 m față de axul liniei de înaltă tensiune (L.E.A. 110Kv) ce se află în partea de est a amplasamentului.

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 asigură 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 amplasament se va realiza din strada Frunzei ce mărginește proprietatea pe latura de nord.

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

Se vor respecta prevederile art.30 din Regulamentul General de Urbanism .

Autorizarea executării parcelărilor , în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- Front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- Suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

- Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alineatului de mai sus”.

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. Astfel, parcela reglementată va avea funcțiunea de locuire .

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Capitolul 1 – Generalități

Art. 1 – tipuri de subzone funcționale

Li- zonă locuințe individuale

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

Locuirea - compusă din locuințe individuale cu caracter urban, cu regim de înălțime P+1, P+2, construite izolat sau cuplat.

Art. 3 – funcțiuni complementare admise ale zonei

- instituții și servicii și alte activități nepoluante și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire

- odihnă și agrement (spații verzi amenajate)
- circulații pietonale și carosabile
- staționare autovehicule – parcaje, garaje
- echipări tehnico-edilitare și construcții aferente.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 – utilizări admise

- locuințe individuale
- investiții necesare îmbunătățirii calității locuirii
- modernizări, reparații și întreținere la clădirile existente
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare
- echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșă, grădiniță, școală primară și gimnazială, liceu, dispensar urban și dispensar policlinic, biserică parohială.

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

- se admit echipamente publice la parterul locuinței cu următoarele condiții:
 1. se admite conversia locuinței de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică.
- servicii aferente funcțiunii de locuire cu următoarele condiții:
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii
 - să se asigure 1-2 locuri de parcare pentru vizitatori.

Art. 6 – interdicții temporare

- nu este cazul

Art. 7 – interdicții permanente

- se interzic următoarele lucrări:
 - depozitare en-gros sau mic-gros;
 - depozitări de materiale refolosibile;

- depozitarea pentru vânzare a unor substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- 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 construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor de locuințe este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii. Se va respecta o retragere de minim 12,00 m față de axul străzii Frunzei.

Art. 10 – amplasarea clădirilor față de aliniament

- Limita de nord a amplasamentului este aliniament. Distanța dintre edificabilul maxim și acesta va fi de 6,00 m.

Art. 11 – amplasarea în interiorul parcelei

Edificabilul reglementat va păstra o distanță de 3,00 m față de limita de vest și distanța de 5,00 m față de limita posterioară a parcelei (sud) și se va retrage cu 6,00 m față de limita de nord, urmând conturul proprietății.

Retragerea edificabilului față de latura de est va fi variabilă, de minim 17,60 m și maxim 19,40 m respectând o distanță de 18,5 m față de axul liniei de înaltă tensiune (L.E.A. 110Kv) ce se află în partea de est a amplasamentului.

Construcțiile se vor amplasa unele față de altele la distanțe egale cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00m.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 – accese carosabile

Accesul la amplasament se va realiza din strada Frunzei ce mărginește proprietatea pe latura de nord.

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

Circulația pietonală va fi asigurată prin intermediul trotuarelor propuse .

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 14 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperiș pe proprietate sau domeniul public
- racordurile electrice se vor realiza îngropat
- realizarea rețelelor edilitare se va face cu respectarea condițiilor impuse prin avizele deținătorilor de utilități.

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 branșare 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

Se vor respecta prevederile art.30 din Regulamentul General de Urbanism .

Autorizarea executării parcelărilor , în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- Front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- Suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alineatului de mai sus”.

Art. 17 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Înălțimea maximă a clădirii va fi de 16,00 m în punctul cel mai înalt, iar regimul de înălțime va fi P+2.

Art. 18 – aspectul exterior al construcțiilor

- clădirea nouă se va integra în caracterul general al zonei .

Art. 19 – procentul de ocupare al terenurilor

(POT – % m² AC / m² teren)

POTmax = 50%

(CUT – m² ADC / m² teren)

CUTmax = 1,5.

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

Art. 20 – parcaje

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

Art. 21 – spații verzi

Spre căile de circulație, în zona de retragere față de aliniament, minim 60% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte și medii. Pe amplasamentul studiat vor

fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor .

Art. 22 - împrejuriri

- terenul se va împrejmui la limitele de proprietate, înălțimea maximă va fi de 2.00 m
- împrejurirea nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.

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

