

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereent Planului Urbanistic Zonal

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe teritoriul afereent **Planului Urbanistic Zonal**, în suprafață de 4.542 mp

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea execuțiilor construcțiilor în limitele teritoriului studiat în P.U.Z..

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal pentru CONSTRUIRE STAȚIE MIXTĂ DISTRIBUȚIE CARBURANȚI**, de pe teritoriul Municipiului Bacău, din județul Bacău.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – Legea amenajării teritoriului și urbanismului cu toate modificările ulterioare.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2 Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului de Urbanism afereent Planului Urbanistic Zonal, stă Regulamentul General de Urbanism, ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare documentului. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se vor prelua prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și în proiectele de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

1.3 Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe orice categorii de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului studiat prin PUZ. Pentru

ușurarea aplicabilității , terenul studiat în PUZ a fost împărțit în unități teritoriale de referință (UTR), cu prescripții specifice.

UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială și funcțională, delimitată în general prin axele străzilor principale și/sau limitele naturale sau cadastrale.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

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

Pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, se va avea în vedere:

- păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit;
- protejarea zonelor cu valoare arheologică, ambientală, peisagistică, ecologică și sanitară.

CAPITOLUL 2: REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejuririle etc se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze clădirile;
- respectarea condițiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior;
- existența tuturor pieselor scrise și desenate prevăzute de Ordinul nr.1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificata si completată, în documentația de execuție;
- respectarea aliniamentelor, distanțelor, regimului de înălțime, POT-ul și CUT-ul, prevăzute în documentație;
- respectarea executării clădirilor și amenajărilor din materiale durabile;
- asigurarea branșării clădirilor la rețelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93;
- asigurarea platformelor de întoarcere;

Clădirile pot avea subsol, cota $\pm 0,00$ fiind situate la min. +0,30 m peste cota terenului sistematizat.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu fundații la min. 1,20 m adâncime, cu respectarea recomandărilor avizului geotehnic anexat.

2.1 Reglementări privind păstrarea integralității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Utilizarea funcțională a terenurilor se reprezintă grafic în documentațiile de urbanism prin **planșa 3 : Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.**

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice, în scopul menținerii integrității albiilor minore pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor și prizelor, precum și celorlalte lucrări hidrotehnice, se instituie zone de protecție conform Legii apelor nr. 107/1996 – Anexa 2.

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, etc.- depreciază valoarea peisajului este interzisă (art.8 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii.

Autorizarea construcțiilor în zonă sau vecinatatea siturilor arheologice se va face numai după descarcarea acestuia de sarcini specifice și numai cu avizul prealabil al Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural al județului Ilfov (D.M.I. Ilfov).

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zonă, prin activități de salubritate care vor fi de natura să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambiant și imaginea civilizată.

2.2. Reglementari privind siguranța construcțiilor și apararea interesului public

Municipiul Bacău face parte din localitățile caracterizate prin soluții de echipare tehnico-edilitară în sistem centralizat. În aceste condiții, la stabilirea condițiilor de constructibilitate se au în vedere, în afara criteriilor urbanistice, și condițiile sanitare.

Parcellele sunt considerate direct constructibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

a) Condiții generale:

Este necesar accesul carosabil la un drum public sau privat.

b) Condiții specifice urbanistice

Indicii P.O.T . si C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului – **P.O.T.** reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare – **C.U.T.** reprezintă raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat.

Valorile menționate în documentațiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcelar, regim de înălțime, echipare tehnico- edilitara etc.

2.3 Reglementări privind amplasarea și retragerile minime obligatorii ale construcțiilor

2.3.1 Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

2.3.2 Amplasarea față de drumuri publice

Accesele carosabile pentru funcțiunile de servire publică se pot face numai direct din drumuri publice.

Amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora în zona de protecție a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

2.3.3 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Orientarea față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Amplasarea în interiorul parcelei respecta distanțele minime din codul civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații:

- pe aliniament;
- retras de la aliniament.

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

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, prevăzute în documentațiile urbanistice, conform art. 24 – R.G.U. și Codului Civil.

2.3.5 Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii

Distanțele dintre clădirile alăturate, 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 iluminare naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 3,50 m.

2.4. Reglementari cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

2.4.1 Drumuri și accese

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct. Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică P.U.Z.

2.5. Reglementări privind echiparea tehnico- edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de alimentare cu gaze și telecomunicații.

Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.

2.6. Reglementări privind forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

2.6.1 Regimul de înălțime

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice.

2.6.2 Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Se recomandă acoperisurile tip șarpantă sau terasă.

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

2.7. Reglementări privind amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

2.7.1 Parcaje

Parcajele vor fi configurate spațial în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P132/1993 (și proiect nr. 6970/N/1992 – URBANPROIECT) și cu respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 – R.G.U.

2.7.2 Spații verzi și plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Terenul care nu este acoperit cu construcții, alei, platforme va fi plantat - la fiecare 100 mp se va planta un arbore. Aceștia se amplasează la minim 2,00 m de limitele laterale sau posterioare ale parcelei.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

CAPITOLUL 3: ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în Regulamentele Locale aferente planurilor de urbanism.

În cadrul intravilanului pentru amplasamentul studiat se identifică unitate teritorială de referință:

UTR 19 - I – ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII - ZONĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PENTRU CONSTRUCȚII IMPUS

FUNCȚIUNE PROPUȘĂ			
Funcțiunea	Subzone propuse	Suprafață (mp)	Procent (%)
I	Subzonă construcții și echipamente aferente funcțiunii propuse	471,31	10,38
	Subzonă spațiu verde	2.036,46	44,82
	Subzonă circulații în incintă	2.034,49	44,80
TOTAL		4.542,26	100,00

COEFICIENȚI URBANISTICI CF. P.U.G. ÎN VIGOARE				
UTR	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim	R.h. maxim	H maxim
I	75%	2,00	cf. R.G.U.	

COEFICIENȚI URBANISTICI PROPUȘI TEREN STUDIU				
UTR	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim	R.h. maxim	H maxim
I	10,38%	0,1	P	

UTR 19 – ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII I - ZONĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PENTRU CONSTRUCȚII

SECȚIUNEA I : UTILIZĂRE FUNCȚIONALĂ

01. UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare;
- Funcțiuni comerciale cu caracter urban;
- Funcțiuni comerciale cu caracter extraurban;
- Funcțiuni de cult, cultură, învățământ, sănătate, sport, turism;
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuire

02. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - (a) să nu fie amplasate în aliniament (să fie amplasate în interiorul parcelei, ca elemente particulare ale structurii urbane)
 - (b) accesul autovehiculelor să se realizeze organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- Activități de mică producție, cu următoarele condiții:
 - (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație;
 - (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
 - (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

03. UTILIZĂRI INTERZISE

- Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

04. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

În cazul dezvoltării pe bază de masterplan, terenul interior unui cvartal, delimitat de spațiile publice adiacente – străzi etc – sau alte proprietăți, va constitui, de regulă, o singură parcelă. În cazul organizării mai multor entități urbanistice terenul se va parcela conform prevederilor P.U.Z.

05. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragera de la aliniament va fi de minimum 5,00 m. Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

06. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragera clădirilor față de limitele laterale ale parcelei va fi mai mare sau cel mult egală cu 5,00 m.
- Retragera clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 5,00 m.

07. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

- În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, se va asigura o distanță minimă de 6,00 m.

08. ACCESE ȘI CIRCULAȚII

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pentru personal și vizitatori, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

09. PARCAREA/GARAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.
- Spațiile libere și spațiile plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR

- Regimul de înălțime se va stabili prin PUZ de urbanizare, fără a depăși limitele reglementate în continuare, pentru crearea unei zone omogene din punct de vedere al altimetriei.
- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 7,00 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice;

- Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

13. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe sol vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă);
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă

14. ÎMPREJMUIRI

- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

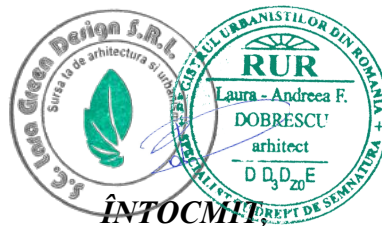
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim = 75%

16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

C.U.T. maxim = 2,00.



lect.dr.arh.urb. Laura DOBRESCU

urb. Maria IVAȘCU

urb. Marius ILIE