

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaboreaza in conformitate cu Legea nr. 50/1991 (modificata si completata) privind autorizarea executarii constructiilor, Ordinul Ministerului Transportului, Constructiilor si Turismului, H.G.R.nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata, precum si cu celelalte acte legislative specifice sau complementare documentului.

Regulamentul local de urbanism detaliaza sub forma unor prescriptii (permisiuni si restrictii) prevederile cu caracter de reglementare ale acestor documentatii.

Normele cuprinse în prezentul Regulamentul Local de Urbanism sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe intreg teritoriul administrativ al unitatii ce face obiectul Planului Urbanistic General - Municipiului Bacau.

Odata aprobat, impreuna cu Planul Urbanistic General (PUG), Regulamentul Local de Urbanism (RLU) constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism stabileste, in aplicarea legii, reglementari referitoare la utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor pe teritoriul localitatii, explicitand prevederile documentatiei de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor:

- Amplasarea de constructii cu functiune industriala - productie / depozitare si functiuni conexe;
- Imbunatatirea nivelului de echipare tehnico-edilitara prin extinderea retelelor existente in zona si crearea de noi trasee pentru utilitatile care nu exista in zona;
- Infiintarea de noi cai de comunicatii;
- Autorizarea lucrarilor de constructie si amenajari sa se faca conform PUZ si RLU.

Baza legala a elaborarii

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996;
- Legea privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor nr. 50/1991, republicata si modificata;
- Ordonanta nr.43/1997, republicata, privind regimul drumurilor aprobata prin L82/1998;
- Legea nr. 18/1991, republicata privind fondul funciar;
- Legea nr. 10/1995-privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 137/1995-privind protectia mediului
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.

Domeniul de aplicare al regulamentului de urbanism

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe orice categorii de teren atat intravilan cat si extravilan, in limitele teritoriului administrativ al localitatii.

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in documentatia de urbanism face parte dintr-o unitate de referinta (U.T.R.) cu prescriptia specifica stabilita prin P.U.G. aprobat si intocmit pentru localitate.

Prevederile P.U.G. aprobat, inclusiv prescriptiile Regulamentului aferent au fost preluate si detaliate in cadrul prezentei documentatii in functie de situatie si complexitate.

In procesul de aplicare a prevederilor din documentatiile de urbanism, serviciile tehnice ale administratiei publice locale desfasoara urmatoarea procedura:

- Obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism si a Autorizatiei de construire precum si alte cereri ale colectivitatii (succesiune, partaj, instrainare,etc.) ce se incadreaza intr-una din unitatile teritoriale de referinta (U.T.R.)
- Din fisa UTR 10 (PUG / 2012 municipiul Bacau), din Regulament (RLU) in care se incadreaza obiectul cererii, se extrag prescriptiile specifice (permisiuni, conditionari, restrictii, indici maxim P.O.T. sau C.U.T, regim de aliniere si inaltime)
- La prescriptiile specifice U.T.R. respective se adauga prescriptiile specifice zonei si subzonei din care face parte

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR - PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

In conformitate cu prevederile Ordinului 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind Mediul de viata al populatiei, terenurile din zonele de locuit destinate amplasarii si dezvoltarii localitatii trebuie sa dispuna de posibilitati de alimentare cu apa, de indepartare si neutralizare a apelor uzate si reziduurilor, precum si de dezvoltarea normala a zonei verzi, de recreere si odihna.

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai acut problema imbunatatirii serviciului de salubritate.

Platforma organizata pentru depozitarea containerelor de colectare a gunoiiului menajer se va amplasa conform propunerilor din planul de situatie – reglementari - astfel incat sa nu creeze disconfort.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

Cladirile cu sau fara subsol vor tine seama de avizul geotehnic la stabilirea conditiilor de fundare si gradul seismic normat (Normativ P100 - 1/2013).

Cladirile vor fi acoperite cu sarpanta sau terasa.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea prevederile art.24 din R.G.U. ; cap. II pct. 6.5. din Regulament (RLU), precum si cu respectarea si conservarea specificului tesutului urban avand o anumita tipologie de amplasare a constructiilor.

Pe plansa U2 „Reglementari urbanistice ” s-a indicat un plan de amplasare a constructiei – cu caracter orientativ, cu mentiunea ca distanta dintre extinderea propusa in zona de sud est si axul strazii Vasile Lupu este variabila 16,00m ÷ 18,00m.

Deasemenea, in caz de incendiu, accesul masinilor de interventie PSI, se face direct din strada Vasile Lupu pe carosabilul de racord cu o latime (deschidere poarta) de 4,00m.

2.3. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale .

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin Certificatul de Urbanism nr. 234/30.06.2014

Amplasarea fata de aliniament va respecta art.5 din R.G.U; cap.IV2 IS – Zona institutii publice si servicii din Regulament (RLU).

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil: 2,00 m daca in perete se practica goluri, 0,6 m daca in perete nu se practica goluri, cu conditia ca apa de pe streasina sa se scurga pe terenul in cauza;
- Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

2.4. **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor**

Pentru accesele carosabile – se vor respecta prevederile art.25 si Anexa nr. 4 din R.G.U. si cap. II pct. 7.1. din Regulament (RLU).

Caracteristicile acceselor în toate cazurile trebuie sa permita satisfacerea regulilor minimale privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si salvare.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice directe sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permitere accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru fiecare lot se va asigura:

- Accesul carosabil
- Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Accese pietonale, care pot fi comune mai multor loturi.

Spatiile pietonale aflate în interiorul zonelor protejate vor fi reamenajate concomitent cu sistemul de spatii verzi, asigurarea parcarii si diversele modalitati de punere în valoare a fatadelor, intr-o compozitie coerenta.

2.5. **Reguli cu privire la echiparea edilitara**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea

racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica .

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitori sau beneficiari.

2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii, aspectul exterior al constructiilor

Inaltimea constructiilor – se vor respecta prevederile art. 31 din R.G.U. si cap. II pct. 9.2. din Regulament.

Aspectul exterior al constructiilor – se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U. si cap. II pct. 9.3. din Regulament.

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului.

Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Materialele folosite vor fi de buna calitate, în acord cu programul si arhitectura cladirilor.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi

Spatii verzi – se vor respecta prevederile art.34 si Anexa nr. 6 si cap. II pct. 10.2 din Regulament (RLU).

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei .

Cu privire la spatiul verde, prin prezentul RLU se preia / mentine spatiul verde cu arbori, arboret ornamental, din incinta proprietatii.

Imprejmuiri – se vor respecta prevederile art.35 din R.G.U. si cap. II pct. 10.3 din Regulament, dar in cazul de fata nu este cazul.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Pentru o mai corecta intelegere a documentatiilor de urbanism si implicit a operativitatii în ceea ce priveste aplicarea reglementarilor în teritoriul intravilan si acordarii autorizatiilor de construire, localitatea a fost impartita în zone functionale

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile Regulamentului aferent PUZ, s-au stabilit limitele terenului, functiunea dominanta si limitele cadastrale ale terenului.

Zona de studiu a prezentului PUZ este situata in intravilanul municipiului Bacau, cartier Izvoare.

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din locuințe individuale existente / propuse, cu un regim mic de înălțime (P ÷ P+1+2E\niveluri) , cu caracter urban.

Datorită condițiilor specifice de amplasament și a importanței obiectivului de investiții prin PUZ-ul de față, se solicită o derogare de la prevederile urbanistice ale zonei.

Funcțiuni complementare admise :

- institutii publice, servicii și alte activități nepoluante și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire;
- odihna și agrement (spații verzi amenajate);
- circulație pietonală și carosabilă;
- staționare autovehicule (parcaje, garaje);
- echipare tehnică – edilitară și construcții aferente.

Utilizări permise :

- locuințe individuale (unifamiliale) cu caracter urban obligatoriu max. P+2niveluri (10,00m la cornisa);
- investiții necesare îmbunătățirii calității locuirii și a confortului urban;
- modernizări, reparații și întreținere la clădirile existente;
- construcții aferente echipării tehnice – edilitare;
- amenajări aferente locuințelor , cai de acces carosabile și alei pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret;
- echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier : cresa, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biserici parohiale.

Toate acestea sunt permise numai după avizarea și aprobarea prezentei documentații conform Legii nr.50/1991, republicată și modificată.

4. PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

- A. Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejuririle etc. se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza certificatului de urbanism și a autorizației de construire, conform prezentului studiu.
- B. La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- Dreptul de proprietate asupra terenului;
 - Inscrierea functiunilor solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirea ;
 - Respectarea conditiilor impuse de Certificatul de Urbanism ;
 - Existenta pieselor scrise si desenate prevazute de Legea nr.50/1991 in documentatia de executie;
 - Respectarea regimului de aliniere pe principalele categorii stabilite de-a lungul drumului local ;
 - Respectarea regimului de inaltime maxima pentru fiecare zona ;
 - Asigurarea bransarii cladirii la reseaua electrica.
- C. Cladirile cu sau fara subsol vor tine seama de avizul geotehnic anexat la stabilirea adancimii de fundare ;
- D. Cladirile vor fi acoperite conform proiectului de arhitectura, cu acoperis tip terasa sau sarpanta ;
- E. Se vor respecta distantele minime ale cladirilor fata de limitele de proprietate, in functie de tratarea fatadei dinspre parcela invecinata.

Intocmit : Sef proiect,
Arh.Marian Catuneanu