

## REGULAMENT LOCAL DE URBANSIM

### I. PRINCIPII GENERALE

#### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANSIM

Regulamentul local de urbanism contine reglementarile referitoare la utilizarea terenului proprietate a initiatorului P.U.Z. si realizarea constructiilor propuse explicitand prevederile documentatiei de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor

#### 2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaboreaza in conformitate cu H.G.R. Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism precum si cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care se mentioneaza:

- Constitutia Romaniei;
- Codul civil;
- Legea Nr. 3/1978 cu republicarile si completarile ulterioare – privind asigurarea sanatatii populatiei
- Legea Drumurilor Nr.82/1998 si H.G. Nr. 43/17
- Legea Nr. 18/1991 cu republicarile si completarile ulterioare – privind Fodul funciar
- Legea Nr. 33/1994 cu republicarile si completarile ulterioare – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea Nr. 10/19 cu republicarile si completarile ulterioare – privind calitatea in constructii
- Legea Nr. 137/1995 cu republicarile si completarile ulterioare – privind protectia mediului
- Legea Nr. 7/1996 cu republicarile si completarile ulterioare – privind cadastrul si publicitatea imobiliara
- Legea Nr. 84/1996 cu republicarile si completarile ulterioare – privind imbunatatirile funciare
- Legea Nr. 106/1996 cu republicarile si completarile ulterioare – privind protectia civila
- Legea 350/2001 cu republicarile si completarile ulterioare – privind urbanismul si amenajarea teritoriului.

Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu conditiile specifice zonei.

#### 3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI DE URBANSIM

Prevederile cuprinse in Regulamentul Local de Urbanism se aplica pe orice categorii de teren intravilan, in limitele teritoriului administrativ al unitatii de baza.

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in Planul Urbanistic Zonal, face parte din documentatia de urbanism P.U.G. a municipiului Bacau. Terenul este situat in intravilanul Municipiului Bacau si se constituie ca parte a acestuia.

In procesul de aplicare a prevederilor din acest P.U.Z., 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.) se incadreaza intr-una din unitatile teritoriale de referinta (U.T.R.)
- Din fisa U.T.R. din Regulament in care se incadreaza obiectul cererii se extrag prescriptiile specifice (permisiuni, conditionari, restrictii, indici maximi P.O.T. si C.U.T., regim de aliniere si de inaltime)

- La prescriptiile specifice U.T.R. respective se adauga prescriptiile specifice zonei si subzonei din care face parte.

### **APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANSIM**

Regulamentul local de urbaneism se aproba prin Hotararea Consilului Local Bacau si constituie act de autoritate al Administratiei Publice Locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute in lege. Dupa aprobare, in Regulament se specifica numarul si data aprobarii.

Prin prevederile P.U.Z. – Construire imobil locuinte colective, spatii comerciale, medicale, birouri si amenajare parcare, se schimba configuratia generala a categoriilor de teren aprobat prin P.U.G., pentru municipiul Bacau, fiind necesara in cazul de fata pentru stabilirea regimului de inaltime, accese, aliniere.

Pentru construirea in aceasta zona in vederea realizarii de spatii pentru locuire, institutii publice, servicii si comert se va urmari:

- Delimitarea terenului dupa limita proprietatii particulare;
- Posibilitatea utilizarii de structuri moderne sau materiale traditionale la elemente structurale si de inchidere
- Protejarea conditiilor optime de mediu
- Autorizarea lucrarilor de construire si amenajari sa se faca conform P.U.Z. aprobat si a Regulamentului aferent

In vederea organizarii prin prisma functionalitatii terenului, sunt necesare anumite masuri de promovare a lucrarilor si a operatiunilor urbaneistice:

- Instituirea functiei de:
  - o zona cu profil mixt de locuire – institutii publice, servicii si comert si amenajari necesare bunei functionari a zonei
  - o Zona de institutii publice, servicii si comert si amenajari necesare bunei functionari a zonei
  - o Zona locuinte colective si functiuni complementare
- Respectarea amplasamentelor prevazute in Planul Urbansitic Zonal
- Amenajarea arhitecturala functionala a spatiilor verzi de aliniament, de circulatie si de stationare a autovehiculelor.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – PRESCRIPTII**

### **GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN**

#### **4. REGELEMENTARI PRIVIND PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

Se vor consulta Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind Mediul de viata al populatiei.

### **SALUBIRTATE – GENERALITATI**

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. Astfel s-au propus solutii de amplasare eficiente a platformelor amenajate sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente, eventual cu sortare prealabila. Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona studiata prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic. Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice

La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Masurile de salubritate a localitatii nu vor afecta cadrul arhitectural-urbansitic, functional si compozitional.

Se vor evita depozitarile intamplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele rezidentiale, zonele verzi plantate, protejate, albiile apelor, etc. In caz contrar se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate, conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu orele de colectare cu utilaje speciale. De asemenea activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Este interzisa cresterea in mediul urban a animalelor mari in scopul sacrificarii, mai ales in zonele centrale, acestea producand pe langa gunoi animalier si perturbari in calitatea aerului, poluare fonica, prejudicierea relatiilor de buna vecinatate si a aspectului civilizat.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducandu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicand experienta tarilor mai avansate.

Nota: Se recomanda si consultarea capitolelor referitoare la salubritate din Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

## **5. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESEULUI PUBLIC**

Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscurile naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa.

Terenurile destinate amplasarii si dezvoltarii localitatilor trebuie sa asigure protectia populatiei contra surparilor, alunecarilor de teren, avalanselor si inundatiilor conform O.M.S. nr 981/1994. M.L.P.A.T. controleaza respectarea prevederilor documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului ce cuprind constructii si instalatii cu risc potential major, delimitand zonele de protectie ale acestora.

M.L.P.A.T., in colaborare cu institutiile specializate intocmeste si avizeaza prescriptiile de proiectare, executie si control pentru protectia antisismica a constructiilor.

Se interzice autorizarea constructiilor pe teritoriul administrativ respectiv fara respectarea conditiilor de mai sus. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatii si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Se interzice amplasarea tuturor tipurilor de constructii in zonele de protectie sanitara stabilite prin norme de protectia mediului: unitati industriale, agricole, lucrari publice, generatoare de riscuri tehnologice

Amplasarea obiectivelor de orice fel (depozite si statii de distributie carburanti, instalatii electrice, centre populate sau cladiri izolate, drumuri ferate, balastiere, zone cu destinatie speciala, depozite de gunoarie, poduri) in zona conductelor de transport gaze naturale se face numai in conditiile ND 3915/1994 cu aprobarea Eon Gaz.

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice stabilite pe lista Ministerului Muncii, Ministerului Agriculturii si Alimentatiei, M.AP.P.M., M.Ap.N., M.I. se va face un studiu de impact aprobat legal.

- se interzice autorizarea constructiilor si amenajarilor incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva pe baza documentatiilor de urbanism aprobate.

- se interzice autorizarea producerii, prepararii, experimentarii, detinerii, sau depozitarii materialelor explozibile in cladiri cu locuinte.

- unitatile industriale, comerciale, si prestari servicii care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort locatarilor prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, se amplaseaza in cladiri separate la distanta de minim 10m masurata intre ferestrele locuintelor si perimetrele unitatilor.

Asigurarea echiparii tehnico-edilitare in localitate se va face conform R.U.G.

Se interzice :

- autorizarea oricarei constructii care prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesati.

- autorizarea executarii constructiilor care presupun cheltuieli ce depasesc posibilitatile financiare ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita printr-o documentatie de urbanism sau daca zona are o functiune dominanta traditionala, caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita prin documentatie de urbanism aprobata (P.U.Z.).

Se vor respecta conditiile de amplasare continute de R.G.U.

#### **INDICI P.O.T. SI C.U.T.**

P.O.T. stabilit pentru zona este variabil, in cadrul zonei studiate P.O.T. studiat este de 21.76% si propus 26.70% care arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate.

Coeficientul de utilizare a terenurilor C.U.T. propus al zonei este de 0.98 , in acest caz se observa ca propunerea nu influenteaza negativ vecinatatea, in ceea ce priveste integrarea urbana, accesele pot fi create, deasemenea exista suprafete necesare pentru spatii verzi, arealul poate sa asigure folosirea parcelei pentru functiunea de locuire.

*P.O.T. propus pentru terenul in speta apartinand beneficiarului P.O.T. propus este de 75% si C.U.T. 2.00 pentru zona de institutii publice, servicii si comert si P.O.T. propus este de 40% si C.U.T. 4.40 pentru zona de locuinte colective si functiuni complementare, numarul maxim de nivele fiind de 11.*

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat) se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcelare, P.O.T., regim de inaltime , echipare tehnico-edilitara, etc. Prin asocierea P.O.T.-C.U.T rezulta si se poate controla densitatea in diviziunea teritoriala respectiva, exprimata in locuri, etc.

Valorile C.U.T pot fi modificate sau depasite in functie de conditiile locale si cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate conform R.U.G.

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planul de urbanism pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

#### **CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

##### **6. REGULI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII**

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

Se vor respecta normele sanitare si tehnice in vederea indeplinirii cerintelor de insorire, iluminare naturala si asigurare a perceptiei vizuale a mediului ambient din interiorul constructiilor

### **AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT**

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin Certificatul de urbanism, R.G.U. si conform prevederilor legii nr 43 /1998.

Aliniament - linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (ex.linia constructiei ,linia gardului ,a lotului).

Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor. Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau alinate *pe aliniament*: -aliniament de 0.80m fata de strada Pictor Th. Aman.

### **DISTANTE MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE LATERALE SI LIMITA POSTERIOARA A PARCELEI**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului civil (2.00 m si 0.6m), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri. Intrucat terenul are forma poligonala si se invecineaza cu mai multe proprietati referitor la distante se va studia impreuna cu plansa U<sub>2</sub>, aferenta P.U.Z.

Distanta fata de cladirea vecinatatii din sud – vecinatatea din sud (parcare) este libera de constructii, nu se poate propune distanta minima.

Distanta fata de cladirea vecinatatii din vest – drum acces – nu se poate propune distanta minima.

Distanta fata de cladirea vecinatatii din nord – vecinatatea din sud (parcare) este libera de constructii, nu se poate propune distanta minima.

### **AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE, PE ACEEASI PARCELA - DISTANTE MINIME OBLIGATORII**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri. Distantele sunt propuse de min. 9m.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime pentru realizarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban:

- asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural;
- respectarea conditiilor de vizibilitate in acord cu realizarea intimitatii de locuire pentru constructiile invecinate;
- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor;
- asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor;
- conservarea specificului tesutului urban;
- dezvoltarea coerenta a tesutului urban prin modul de grupare a constructiilor.

### **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII – DRUMURI SI ACCESE**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor-v.art.25 .

Este interzisa autorizarea constructiilor ce nu au posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute (trebuie sa permita interventia pompierilor).

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu-Legea nr.37/1975 si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta-C 242/1993.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

Se interzice autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel fara asigurarea acceselor pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

## **8. REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica conform R.G.U. cu exceptia situatiei in care cu avizul organelor administratiei publice competente, beneficiarul se obliga sa prelungasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitate necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca retele noi.

Se interzice autorizarea executarii constructiilor ce nu pot fi racordate ca noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza conform R.G.U.

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

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare este stabilita ca fiind proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

Nota: Se va consulta si H.G.nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara (in temeiul Legii Apelor nr.107/1996).

## **9. REGLEMENTARI PRIVIND FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR. CARACTERISTICILE PARCELEI**

Dimensiunile parcelei beneficiarului permite amplasarea in teren a cladirii propuse in bune conditii.

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectarii prevederilor R.G.U. Se vor mentine actualele parcele, in special unde dimensiunile parcelelor si trama stradala determina caracterul specific al zonei.

In caz de parcelare, parcele propuse vor fi astfel dimensionate incat sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vanturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Nota: Conditii de mai sus se aplica atat parcelelor cu forme geometrice cu forme regulate cat si celor neregulate. In cazul concesiunii se vor respecta suprafetele stipulate in Legea nr.50/1991 (republicata).

## **REGIM DE INALTIME**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatia urbanistica – PUZ .

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si zona care le include, constructiile pot avea si inaltime mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificabile din punct de vedere functional, compozitional-urbanistic etc.

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compozitionale, etc.

Regimul de înălțime se s-a stabilit prin documentația urbanistică P.U.Z. va fi de DS+P+10.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două nivele clădirile imediat învecinate.

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (fisaje, ritmuri plin-gol registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii, etc), îmbunătățirea aspectului compozitional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

### **10. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

Stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu " Normativul de proiectare a parcajelor de autoturisme în localități urbane (indicativ P132-93) și anexa 5 a R.L.U. Aceste prescripții sunt valabile și respectate și pentru zona studiată în prezentul P.U.Z.

### **SPATII VERZI SI PLANTATE**

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde toate nivelele urbane (parc, grădini) și funcționale (agrement, sport-turism, aliniament, scuaruri, protecție).

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații plantate pe cca.40%din suprafața dintre aliniament și clădiri
- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp în zona rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație specială

Dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde toate nivelele urbane (parc, grădini) și funcționale (agrement, sport, turism, aliniament, scuaruri, protecție).

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția clădirii să se realizeze spații verzi pe acoperișul terasă, întrucât unele suprafețe vor fi retrase și ve va putea accede.

### **IMPREJMUIRI**

Pentru realizarea împrejurimilor este permisă autorizarea tuturor categoriilor de împrejurimi: opace, transparente, decorative sau gard viu.

Prin detaliere se pot urmări câteva reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara pana la 0,60 m, iar cea superioara de 1,80 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).
- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 1.80-2,20 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, in functie de optiunile proprietarilor.
- se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniera, banchete, panouri publicitare, etc).

#### **11. RECOMANDARI PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULATIEI**

Zona studiata este situata pe latura estica a circulatiei majore. Zona este dezvoltata in adancime si este deservita de sase cai locale (prin parterul constructiei) ce realizeaza profile transversale caracteristice. Pentru asigurarea realizarii unei circulatii fluente si eficiente se vor asigura urmatoarele:

- Amplasarea constructiilor fata de caile de circulatie trebuie respecte profilele transversale caracteristice si regimul de aliniere propus;
- Executia strazilor si lucrarilor de sistematizare verticala se vor face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice din normative si standarde.

### **III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile Regulamentului aferent, s-au stabilit limitele terenului, functiunile dominante si limitele cadastrale ale terenului. Zona studiata in Planul Urbanistic Zonal, fiind situata in intravilanul mun Bacau, va fi inclusa in UTR - ul de baza, cu functiunea de locuinte colective cat si cu functiunea de institutii publice, servicii si comert.

#### **FUNCTIUNILE PREDOMINANTA**

Prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in planurile de urbanism.

Functiunile dominante stabilite prin P.U.Z. a zonei studiate sunt zona mixta de locuinte colective – institutii publice, servicii si comert si zona institutii publice, servicii si comert si amenajari necesare bunei functionari a zonei.

#### **UTILIZARE FUNCTIONALA**

Pentru o mai buna intelegere a documentatiilor urbanistice si implicit a operativitatii in ceea ce priveste aplicarea reglementarilor in interiorul zonei studiate si acordarii Autorizatiilor de construire, a rezultat zonificarea functionala figurata grafic in partea desinata si prezentata in memoriul general.

Zonificarea functionala a teritoriului este pusa in evidenta atat in analiza stadiului actual a dezvoltarii cat si in partea de reglementari, unde sunt evidentiate zonele functionale adaugate, determinand configuratia propusa.

#### **CONDITIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE**

Pentru fiecare zona si subzona functionala regulamentul cuprinde reglementari specifice grupate in trei subcapitole:(1) generalitati;(2) utilizare functionala si (3) conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Capitolul 1 : generalitati se detaliaza:

- tipuri de subzone functionale
- functiune dominanta a zonei
- functiuni complementare

Capitolul 2 - utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor, se pun in evidenta:

- utilizari permise
- utilizari permise cu conditii
- interdictii temporare
- interdictii definitive

Capitolul 3 - conditii de amplasare si conformare a constructiilor - se specifica acele zone si subzone functionale, in care prevederile Regulamentului Local de Urbanism detaliaza si completeaza prevederile Regulamentului General de Urbanism privind:

- amplasarea si retragerile minime obligatorii
- echiparea tehnico-edilitara
- forma si dimensiunile terenului si constructiilor
- parcaje, spatii verzi, imprejmuiri

Autorizarea realizarii constructiilor se va face de regula cu respectarea zonificarii functionale a zonei propuse precum si prescriptiilor continute in Regulamentul General de Urbanism si in Regulamentul Local de Urbanism aferent documentatiilor urbanistice.

Constructiile si amenajarile cu alte destinatii incluse in zonele cu functiuni dominante trebuie sa se compatibilizeze cu acestea, evitandu-se incomodarile si disfunctionalitatile, urmarindu-se integrarea in structura stabilita prin P.U.G.

De asemenea se interzice realizarea cunstructiilor si a amenajarilor cu destinatie incompatibila cu zona ce le include. Documentatia P.U.G. stabileste directiile de dezvoltare a localitatii, in care armonizarea propunerilor cu zonificarea existenta ocupa un loc primordial, de aceea respectarea acesteia devine literalmente imperioasa.

#### Lc - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE

##### A.Generalitati

Zona de locuinte colective functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din:

- locuinte colective existente/propuse in blocuri cu regim mediu de inaltime P+4 niveluri
- locuinte colective existente/propuse in blocuri cu regim mediu de inaltime P+4-10 niveluri

Functiuni complementare admise:

*-institutii publice, servicii si alte activitati nepoluante si servicii compatibile cu functiunea de locuire;*

- odihna si agrement (spatii verzi amenajate);
- circulatie pietonala si carosabila;
- stationare autovehicule (parcaje si garaje);
- echipare tehnico-edilitara si constructii aferente;

##### B.Utilizare functionala

Utilizari permise:

-locuinte colective cu P+4-10 niveluri, cu parter liber pentru alte functiuni completari in cadrul trupului principal

- investitii necesare imbunatatirii calitatii locuirii si a confortului urban;
- modernizari, reparatii si intretinere la cladirile existente;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si alei pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari sport pentru tineret;
- echipamente publice la nivel rezidential si de cartier: cresa, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biserici parohiale.

Utilizari permise cu conditii:

- locuinte colective, cu conditia existentei documentatiilor PUZ
- respectarea avizului geotehnic
- respectarea regimului de aliniere, inaltime si a indicilor P.O.T.si C.U.T.

Utilizari interzise:

-unitati poluante sau cu riscuri tehnologice

C. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Caracteristicile parcelei:

-pentru a fi construita, o parcela trebuie sa indeplineasca conditiile cap 5

-Amplasarea constructiilor fata de aliniament prin respectarea cap 6. din Regulament.

-Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare

-Acces – cap 7

-Conditii de echipare tehnico-edilitara v. cap.8

Nu se admit

-alimentarea cu apa prin puturi,

-Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile.

Restul utilitatilor se vor asigura in functie de posibilitatile locale.

Parcaje, spatii verzi, imprejmuiiri:v.cap.10.

Indici P.O.T si C.U.T:v cap.5. U.T.R. (valori propuse)

- P.O.T. max =40%, C.U.T max = 4,4

- regim de inaltime maxim admis P+10

IS – ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE, SERVICII SI COMERT

A.Generalitati

Zona institutii publice, servicii si comert – functiunea dominanta a zonei:

-institutii publice reprezentative, institutii publice de interes regional sau local, servicii, comert, situate in cladiri independente sau cu alte functiuni

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

Functiuni complementare admise:

-locuire;

-odihna si agrement (spatii verzi amenajate);

-circulatie pietonala si carosabila;

-stationare autovehicule (parcaje si garaje);

-echipare tehnico-edilitara si constructii aferente;

B.Utilizare functionala

Utilizari permise:

-functiuni administrative, functiuni financiar-bancare, functiuni comerciale cu caracter urban, functiuni comerciale cu caracter extraurban, functiuni de cult, functiuni de cultura, functiuni de invatamant, functiuni de sanatate, functiuni de sport, functiuni de turism cu caracter intraurban, functiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuinte, echipamente publice aferente zonelor de locuinte

Utilizari permise cu conditii:

- locuinte colective, cu conditia existentei documentatiilor PUZ

- respectarea avizului geotehnic

- respectarea regimului de aliniere, inaltime si a indicilor P.O.T.si C.U.T.

Utilizari interzise:

-unitati poluante sau cu riscuri tehnologice

C. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Caracteristicile parcelei:

-pentru a fi construita, o parcela trebuie sa indeplineasca conditiile cap 5

-Amplasarea constructiilor fata de aliniament prin respectarea cap 6. din Regulament.

-Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare

-Acces – cap 7

-Conditii de echipare tehnico-edilitara v. cap.8

Nu se admit

-alimentarea cu apa prin puturi,

-Parcelle pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile.

Restul utilitatilor se vor asigura in functie de posibilitatile locale:

Parcaje, spatii verzi, imprejmuiri:v.cap.10.

-Indici P.O.T si C.U.T:v cap.5. U.T.R. (valori propuse)

- P.O.T. max =75%, C.U.T max = 2,0

-regim de inaltime maxim admis P+10

## **12. PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIASTE**

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile, etc. se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza certificatului de urbansim si a autorizatiei de construire, conform prezentului studiu.

### **LA ELIBERAREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE URMEAZA SA SE VERIFICE:**

- Dreptul de proprietate asupra terenului;
- Inscrierea functiilor solicitate in functiunilor dominante sau in cadrul functiunilor complementare admise zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;
- Respectarea conditiilor impuse de Certificatul de Urbanism;
- Existenta pieselor scrise si desenate prevazute de Legea nr.453/2001 in documentatia de executie;
- Respectarea regimului de inaltime maxim pentru fiecare zona;
- Asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare.

Cladirile cu sau fara subsol vor tine seama de avizul geotehnic anexat la stabilirea adancimii de fundare.

Cladirile vor fi acoperite conform proiectului de arhitectura, acoperis tip terasa.

Se vor respecta distantele minime ale cladirilor fata de limitele proprietatilor in functie de tratatarea fatadei dinspre parcela invecinata (calcan sau perete cu goluri).

**Intocmit,**  
arh. Iuliana Geliman