

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

#### **1. Rolul R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenului proprietate a initiatorului PUZ și realizarea locuinței individuale explicând prevederile documentației de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru proiectarea în faza D.T.A.C. și autorizarea executării construcțiilor.

#### **2. Baza legală a elaborării**

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care se menționează:

- **Legea 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- **Codul civil**
- **H.G. 525/1996** pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completările și modificările ulterioare
- **H.G. 584/2001** privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban
- **O.G 43/1997** privind regimul juridic al drumurilor, republicata, cu modificările ulterioare
- **Legea 137/1995** protecției mediului, republicata, cu modificările ulterioare
- **H.G. 930/2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- **Ordinul 119/2014** al Ministerului Sănătății
- **Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului**, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne și al directorului Serviciului Român de Informații 34/N/M.30/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor
- **Legea 213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare
- **Legea 18/1991** privind Fondul funciar;
- **Legea 33/1994** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- **Legea 10 /1995** privind calitatea în construcții
- **Legea 7/1996** privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- **Legea 84 /1996** privind îmbunătățirile funciare;
- **Legea 106/1996** privind protecția civilă
- **Legea 107/1996** privind protecția apelor

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale zonei.

#### **3. Domeniul de aplicare**

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe suprafața de teren indicată a fi reglementată în planșa „Reglementări urbanistice - zonificare”, adică pe terenul de 300,00 mp închiriat de beneficiar. Lotul reglementat este situat în prezent în zona pentru căi de comunicație feroviară și amenajări aferente din intravilanul municipiului Bacău, în urma aprobării prezentei documentații urmând a-i fi schimbată funcțiunea în zona pentru

comerț și servicii.

#### Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Bacău și constituie act de autoritate a Administrației publice locale.

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

Prin prevederile prezentului studiu se modifică funcțiunea inițială a terenului și se schimbă configurația intravilanului aprobat prin P.U.G. al municipiului Bacău.

Pentru construirea în aceasta zonă se vor urmări:

- Instituirea subzonelor funcționale de comerț și servicii, circulației carosabile, circulației pietonale și spații plantate așa cum sunt prevăzute în planșa "Reglementări urbanistice - zonificare";
- asigurarea accesului auto și pietonal;
- asigurarea în interiorul parcelei a locurilor de parcare necesare;
- îmbunătățirea nivelului de echipare edilitară, prin executarea racordurilor la rețelele existente în municipiul Bacău;
- proiectarea construcțiilor ce compun stația de carburanți la faza următoare cu respectarea indicatorilor urbanistici maximali prevăzuți în documentație;
- respectarea condițiilor de mediu.

În vederea organizării terenului prin prisma funcționalității sunt necesare anumite măsuri de promovare a lucrărilor și a operațiunilor urbanistice:

- instituirea subzonelor funcționale;
- respectarea zonificării prevăzute în prezentul Plan Urbanistic Zonal;
- respectarea zonei edificabile și a regimului de aliniere recomandat,
- respectarea zonei de circulație reglementată prin prezentul studiu.

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Se va consulta Ordinul 119/2014 al Ministrului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igiena 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, paleta cromatică - depreciază valoarea peisajului este interzisă conform art. -8 din R.G.U.

### **5.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform art. 10 - R.G.U.

Se interzice autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de rețelele tehnico-edilitare, presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentațiilor de urbanism aprobate.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi admisibili P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) și C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului) stabiliți prin prezenta documentație. S-au reglementat: **P.O.T. maxim admis 50,00%**, și **C.U.T. maxim admis 0,5.**

Se interzice autorizarea producerii, preparării, experimentării, deținerii sau depozitării materialelor explozibile în spații neamenajate corespunzător.

## **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (v. art. 17 Anexa nr. 3-R.G.U.): „Se vor autoriza construcțiile ce respectă următoarele condiții: asigură confortul psihologic, însorirea camerelor minim 1-1/2 h la solstițiul de iarnă”.

### Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Clădirile propuse se vor amplasa la minim 5,00 m față de aliniament.

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

Distanțele minime față de limitele parcelei sunt următoarele:

- 0,60 m față de limitele de nord și de vest,
- 1,40 m față de limita sudică.

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 (vezi art. 24 – RGU)

### Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

Distanțele dintre clădirile nealăturate, 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 iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

## **7. 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 –v. art. 25 și Anexa nr. 4 - R.G.U

Este interzisă autorizarea construcțiilor ce nu au posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică P.U.Z.

## **8. 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.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform art. 20 - R.G.U.

## **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

Autorizarea executării parcelărilor este permisă în condițiile respectării prevederilor art.30- RGU.

### Regim de înălțime

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentația urbanistică P.U.Z. (parter).

### Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei - v. art. 32-R.G.U.

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

### Spații verzi și plantate

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform art. 34 și

Anexa nr. 6 – R.G.U.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri să se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp.

Se vor respecta prevederile Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. al municipiului Bacău cu privire la spațiile plantate – cap. II pct. 10.2.

#### Împrejmuiri

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta de regulă prevederile art. 35-R.G.U. -este permisă autorizarea tuturor categoriilor de împrejmuiri: opace, transparente. decorative sau gard viu.

Prin detalieri se pot urmări câteva reguli:

- dacă împrejmuirea la aliniament depășește înălțimea de 1,50m, aceasta se va realiza total sau parțial transparentă; se recomandă utilizarea de materiale naturale specifice zonei (ex. lemn, piatră);
- gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2.20–2.60 m, transparente sau opace sau din elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor.

Se vor respecta prevederile Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. al municipiului Bacău cu privire la împrejmuiri – cap. II pct. 10.3.

#### Parcaje

Locurile de parcare aferente funcțiunii de locuire se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu normativele în vigoare și cu respectarea prevederilor art.33 și Anexa nr. 5 – R.G.U.

Se vor respecta prevederile Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. al municipiului Bacău cu privire la parcări – Anexa 3.

### **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **11. Unitatăi și subunități funcționale**

Lotul reglementat (cu suprafața de 300,00 mp) constituie o unitate funcțională omogenă - zona pentru comerț și servicii, în cadrul căreia va fi amplasată stația de carburanți tip gpl solicitată de beneficiar.

În interiorul zonei edificabile figurată în planșa "Reglementări urbanistice - zonificare" este permisă amplasarea de clădiri cu regimul de înălțime parter, necesare desfășurării activităților de prestări servicii și a activității comerciale.

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

#### **ZONA COMERT ȘI SERVICII**

- funcțiunea dominantă: servicii și comerț;
- funcțiunile complementare:
  - spații verzi amenajate,
  - circulații pietonale și carosabile,
  - rețele tehnico-edilitare;
- utilizări permise:
  - clădiri cu regim de înălțime parter, necesare desfășurării activităților comerciale și prestării de servicii,
  - spații verzi amenajate,
  - platforme, terase (ne)acoperite;
- utilizări permise cu condiții:
  - circulații pietonale și carosabile, parcaje, garaje, care să nu genereze fluxuri de trafic de natură să influențeze prin zgomotul și noxele produse calitatea locuirii în zona învecinată;
  - rețele tehnico-edilitare necesare funcționării stației de carburanți, doar dacă sunt poziționate subteran;
- utilizări interzise:

- construcții sau amenajări incompatibile cu funcțiunea zonei;
  - activități poluante.
- aspectul exterior al clădirilor:
  - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Intocmit,  
urb. dipl. Ecaterina Laura Beuran