

## **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 planului urbanistic zonal (350 mp) și a suprafeței de 1890 mp de teren extravilan propus a fi introdus în intravilan, 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 apelor 107/1996**
- **H.G. 930/2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitara
- **Ordinul 119/2014** al Ministerului Sanatatii
- **Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului**, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne și al directorului Serviciului Roman 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 10 /1995** privind calitatea în construcții
- **Legea 7/1996** privind cadastrul și publicitatea imobiliara;
- **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 introdusă în intravilan (2079 mp). Această suprafață va fi inclusă în intravilanul municipiului Bacău, ca parte a U.T.R. 22, în urma aprobării prezentei documentații.

#### 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:

- introducerea în intravilan a terenului extravilan;
- schimbarea funcțiunii terenului;
- asigurarea accesului auto și pietonal;
- îmbunătățirea nivelului de echipare edilitară, prin racordarea la rețelele existente;
- proiectarea construcțiilor pentru locuit la faza următoare cu respectarea indicatorilor urbanistici maximali prevăzuți în documentație;
- abordarea unui stil arhitectural și utilizarea de materiale de construcții care să se integreze în specificul zonei;
- respectarea condițiilor de mediu.

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

- instituirea funcțiunii de zonă cu profil de locuire;
- respectarea zonificării prevăzute în prezentul Plan Urbanistic Zonal;
- respectarea zonei edificabile și a regimului de aliniere recomandat.

## **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. Pentru zona de locuinte și funcțiuni complementare s-au reglementat: P.O.T. maxim admis 50,00%, și C.U.T. maxim admis 0,8 (pentru construcții P+1) și 1,2 (pentru construcții P+2).

Se interzice autorizarea producerii, preparării, experimentării, deținerii sau depozitării materialelor explozibile în clădiri cu locuințe și 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 pentru locuințe vor fi amplasate la minim 4m față de aliniament.

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

Distanțele minime față de limitele parcelei sunt următoarele:

- 2,00 m față de limita de vest,
- 0,60 m față de limita de est,
- 10,00 m față de limita sud-estică.

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. Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțime la cornișă a clădirii celei mai înalte ( $H/2$ ), dar nu mai puțin de 3,0 m.

### **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 accedării 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 alimentare cu apă, gaz, energie electrică și de canalizare 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. (maxim P+2).

#### 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.

Volumetria construcțiilor noi va respecta trăsăturile generale ale țesutului urban existent.

Se va urmări armonizarea noilor construcții cu clădirile învecinate sub aspectul materialelor de construcții utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare, al culorilor ansamblului și detaliilor, precum și al conformării și amplasării golurilor pe fațade.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

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

### 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.

### 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.

### Împrejuriri

Împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,00m. Împrejuririle vor fi dublate de garduri vii.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public.

Porțile împrejuririlor situate la aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

### **11. Unități și subunități funcționale**

Suprafața introdusă în intravilan (cu suprafața de 2 079 mp) a fost inclus în zona funcțională pentru locuințe și funcțiuni complementare (L), în subzona pentru locuințe individuale (LI).

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

### ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (L)

#### – SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE (LI)

**Funcțiunea dominantă:** locuințe individuale existente/propuse, cu regim mic de înălțime, cu caracter urban;

#### **Funcțiunile complementare admise:**

- instituții publice, servicii și alte activități nepoluante și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire;
- odihnă și agrement (spații verzi amenajate);
- circulație pietonală și carosabilă;
- staționare autovehicule (parcaje, garaje);
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente;

#### **Utilizări admise:**

- locuințe individuale (unifamiliale) cu caracter urban maxim P+2 niveluri (10 m la cornișă);
- investiții necesare îmbunătățirii calității locuirii și a confortului urban;
- modernizări, reparații și întreținere la clădirile existente;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi 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: creșă, grădinițe, scoli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biserici parohiale;

#### **Utilizări admise cu condiționări:**

- se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu

- respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute în RLU. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40m);
- servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 2 din RLU, prestate în special de proprietari, cu respectarea următoarelor condiții:
    - o suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp,
    - o să nu producă poluare fonică,
    - o activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii,
    - o să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali;
  - grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:
    - o satisfacerea suprafețelor minime conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP 011/1997,
    - o elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu,
    - o pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
  - funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:
    - o încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice,
    - o elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu,
    - o pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni,
    - o activitatea se va desfășura numai în interiorul clădirii.

**Utilizări interzise:**

- activități producătoare de noxe, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice,
- orice construcții și amenajări care nu sunt compatibile cu specificul zonei,
- locuințele colective,
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de parcelele adiacente,
- funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 2 din RLU.

Intocmit,  
c. arh. Eugenia Beuran