

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CAPITOLUL I - DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ. Prescriptiile cuprinse in RLU sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

2. Baza legala a elaborarii

Prezentul regulament a fost elaborat in baza:

- Legea 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI cu modificarile ulterioare
- H.G. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

Au fost consultate:

- "Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism", (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000
- "Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ GM-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000
- Regulamentul Urbanistic aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Onesti – aprobat prin HCL nr. 32/200, prelungit prin HCL nr. 208/13.12.2019.

3. Domeniul de aplicare

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice investitie amplasata in limita terenului reglementat.

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenul in studiu este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege si de prezentul Regulament. Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin plansa de Reglementari - U-3.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei

Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:

- Indepartarea apelor uzate menajere se va face exclusiv prin deversarea lor la reseaua publica a orasului;
- Este interzisa raspandirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.
- Este interzisa amplasarea unor instalatii individuale de indepartare a apelor uzate de tipul bazinelor vidanjabile.

- Precolectarea reziduurilor menajere stradale se face in recipiente acoperite si mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, special amenajate. Administratia locala va asigura pre-colectarea si evacuarea reziduurilor stradale.
- Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale se amplaseaza pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, in nici un caz pe malul apelor, la distanta de zonele de locuit, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119/04.02.2014.
- Este interzisa depozitarea reziduurilor industriale de orice fel pe domeniul public, pe calea de acces si trotuar.

Aprovizionarea cu apa potabila

Alimentarea cu apa se va realiza prin bransarea imobilelor la reseaua municipala existenta, retea care asigura debitul si presiunea necesare functionarii obiectivului propus.

Distributia apei in aceste retele centralizate trebuie sa fie continua, responsabilitatea monitorizarii calitatii apei revenind autoritatilor competente.

Se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila cu retele de apa destinate altor scopuri.

Salubritate - generalitati

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai accentuat problema imbunatatirii serviciului de salubritate. Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficiente a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente cu sortare prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona sau subzona 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 ale localitatii nu vor afecta cadrul urbanistic, functional si compozitional.

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

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu orele de liniste si vor fi utilizate doar utilaje specializate aflate in parametri optimi de functionare pentru evitarea propagarii mirosurilor sau generarii de zgomot sau discomfort vizual.

De asemenea, activitatile de salubritate vor evita sa creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

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

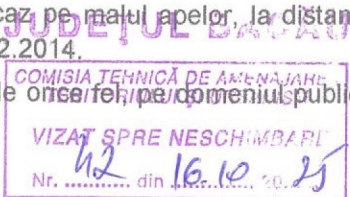
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform articolului 10 din R.G.U.

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, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face in baza prevederilor articolului 12 din R.G.U. Asigurarea echiparii tehnico - edilitare in localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei



Semnătura ...

si functiunea dominanta a zonei conform articolului 14 din R.G.U. Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism (vezi art. 15 si Anexa nr. 2 din R.G.U.). Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conforme cu art. 16 din R.G.U.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale conform anexei nr. 3 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor in zona drumului public se poate face cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice pentru:

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- parcaje, garaje;
- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, retele electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se intelege amplaza, fasia de sigurata si fasiile de protectie.

6.1. Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile de urbanism si stabilita prin Certificate de urbanism, conform art. 23 din R.G.U.

- Aliniament - linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc)
- Regim de aliniere - linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:

- pe aliniament sau
- retras de la aliniament in urmatoarele cazuri:
 - inscriere in regimul de aliniere existent;
 - largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei);
 - obtinerea unor distante de protectie egala cu inaltimea constructiei;

Pentru fiecare situatie in parte, se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii.

6.2. Distanțe minime obligatorii fata de limitele laterale si fata de 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 - daca sunt ferestre sau usi;
- 0,60 m - daca nu sunt ferestre sau usi,

precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (vezi art. 24 din R.G.U.).

6.3. Amplasarea constructiilor pe aceeași parcelă; distante minime obligatorii

Distanțele între cladirile nealaturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism.

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înaltimea la cornisa a cladirii celei mai înalte (H/2) dar nu mai puțin de 3m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii



Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca:

- exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (vezi art. 25 din R.G.U.);
- se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei (vezi art. 26 din R.G.U.).

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.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Retelele tehnico - edilitare aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Se vor mentine actualele parcele, in special in zonele unde dimensiunile parcelelor si forme strazilor determina caracterul specific al zonei.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

Spatiile verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

Imprejuririle

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejuriri:

- imprejuriri opace, necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea proiectiei vizuale;
- Imprejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau ansamblurilor urbanistice.

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA

1. Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafata de 5401 mp si apartine intravilanului municipiului Onesti. Se doreste schimbarea utilizarii permise: productie de tip industrie petrochimica, prelucrarea petrolului, producerea energiei termice si electrice (Ip) in subzona de institutii publice si servicii de interes general (ISco) cu functiuni noi de comert de tip BAZAR.

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

1.1. Articolul 1 - utilizari admise

In zona PUZ - ului se permit urmatoarele functiuni:



Semnătura

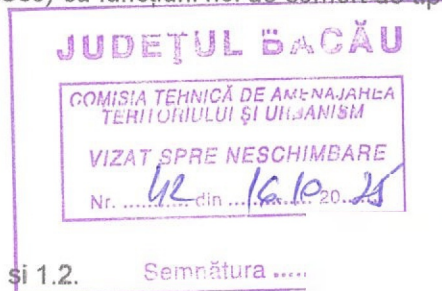
- subzona de institutii publice si servicii de interes general (ISco) cu functiuni noi de comert de tip BAZAR. cu regim de înălțime P, P+1E;

1.2. Articolul 2 - utilizari permise cu conditii

- spatii prestari servicii, birouri activitati liberale;
- activități nepoluante

1.3. Articolul 3 - interdictii de utilizare

- amplasarea altor funcțiuni înafara celor precizate la art. 1.1 și 1.2.



SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

2.1. Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Parcela studiata are in total 5401 mp. Accesul la parcela se face pe latura vistica ce are o deschidere de 81.24ml la DJ119.

2.2. Articolul 5 - amplasarea cladirilor fata de aliniament

Regimul de aliniere al constructiilor fata de aliniament este reprezentat in plansa de reglementari cu linie albastra punctata si este de:

- retrageri fata de aliniament spre DJ119 : minim 8.5 metri

2.3. Articolul 6 - amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale și posterioare este reprezentata in plansa de reglementari urbanistice.

Se propun urmatoarele distante minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

- retrageri fata de limitele laterale : minim 2 metri fata de limita de proprietate
- retrageri fata de limita posterioara a parcelei: minim 5 metri fata de limita de proprietate

Sunt respectate astfel distantele minime fata de limitele de proprietate.

Cladirile se vor putea retrage de la aliniamentul stabilit prin regulamentul PUZ.

Cladirile pot avea iesinduri locale sau generale (console, bovindou-ri,etc.) sau retrageri locale in functie de studiul volumelor construite.

Excepție de la regimul de aliniere fac construcțiile existente care se păstrează.

2.4. Articolul 7 - circulatii si accese

Amplasamentul studiat este accesibil auto si pietonal din:

- strada AVANTULUI - DJ119, situata pe latura vistica. Strada are profil transversal a circulatiei auto de 7.0m si este compus din doua benzi asfaltate. Circulatia pietonala de desfasoara pe trotuare balastate pe ambele sensuri de circulatie.

Accesul in interiorul amplasamentului se va face printr-o banda de circulatie auto cu latimea minima de 4.00m, pe un singur sens, cu trotuare pe ambete parti avand latimea minima de 1.30m.

Existenta caii de circulatie auto de 7.00 m asigura si permite accesul utilajelor de stingere a incendiilor.

Circulatia auto din incinta pe drumul de acces de 4.00m permite accesarea cladirilor existente pe trei fatade cu mijloace si utilaje de stingere a incendiilor.

2.5. Articolul 8 - stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii si instalatii cat si in timpul functionarii cladirii se va face in afara drumurilor publice, in interiorul parcelei. Se recomanda gruparea parcajelor, prin cooperare.

Parcarile necesare vor fi amenajate la nivelul terenului detinut de proprietar.

Apele colectate de pe suprafata spatiilor de parcare, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi prevazut si cu decantor de aluviuni, dupa care vor fi canalizate spre caminul de racord. Deasemenea se vor prevedea rigole perimetrare de preluare a apelor accidentale si din curatenie. Aceste ape vor fi trecute deasemeni prin separatorul de hidrocarburi.

Parcarile necesare vor fi amenajate la nivelul terenului detinut de proprietar si amplasate la limita estica a acestuia, conform HG 525/1996, mimm cate un loc de parcare pentru fiecare constructie cu suprafata desfasurata pana in 400mp.

2.6. Articolul 9 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Inaltimea la streasina sau atic a cladirilor va fi cea prevazuta prin planul de Regulament

- **regimul de inaltime maxim = P+1E**
- **Inaltimea maxima admisa, la coama/atic = +9.00m**

2.7. Articolul 10 - aspectul exterior al cladirilor

Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, fiind subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si al zonei.

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate.

Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

Se interzic imitatiile stilistice dupa arhitecturi straine zonei, pastise, imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

2.8. Articolul 11 - conditiile de echipare edilitara

Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice edilitare existente si se vor cauta solutii pentru a suplini lipsa unor retele.

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperisuri, copertine si de pe terenul amenajat sa se faca la un sistem intern de canalizare - fara sa afecteze proprietatile invecinate.

2.9. Articolul 12 - spatii libere si spatii plantate

Conform HG 525/1996, pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 5% din suprafata totala a terenului.

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

2.10. Articolul 13 - Imprejmuiri

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea proiectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau ansamblurilor urbanistice.

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse acelasii exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor. Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.



Semnătura

S.C. "RadNic Pro Design" S.R.L.
Onești, B-dul Republicii, nr. 20
J4/699/2020, CUI 42646784
tel: 0743.121.899

Proiect nr: **U-310403/2024**

Denumire obiectiv investitii: **P.U.Z. - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN SPATII DE DEPOZITARE IN SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**
Strada AVANTULUI, nr.27, mun. Onesti, jud. Bacau

Beneficiar: **CHELARU DRAGOS**

Faza **P.U.Z.**

Secțiunea III: posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

3.1. Articolul 14 - Procent maxim admisibil de utilizare a terenului (POT)

(POT) - Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim **30%**.

3.2. Articolul 15 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

(CUT) - Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim **0.6**

3.3. Articolul 16 - modificari ale PUZ

Orice modificare a PUZ - ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea si avizarea sa in Consiliul Local Onesti..

Secțiunea IV: recomandari speciale pentru detinatorii de terenuri sau imobile In zona PUZ - ului

Se vor intocmi planuri topografice separate si studii geotehnice la obiect pentru toate lucrarile de constructii.

sef proiect
arh. Horea Alir

intocmit,
arh. Iliopolos Nicus



S.C. "RadNic Pro Design" S.R.L.
Onești, B-dul Republicii, nr. 20
J4/699/2020, CUI 42646784
tel: 0743.121.899

Proiect nr: **U-310403/2024**

Denumire obiectiv investitii: **P.U.Z. - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN SPATII DE DEPOZITARE IN SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Strada AVANTULUI, nr.27, mun. Onești, jud. Bacau

Beneficiar: **CHELARU DRAGOS**

Faza **P.U.Z.**

- Certificat de urbanism nr.252
- aviz OCPI Bacau
- aviz oportunitate
- Document de planificare a procesului de informare si consultare a publicului pentru documentatia de urbanism
- raportul informarii si consultarii publicului etapa-I
- raportul informarii si consultarii publicului etapa-II
- aviz alimentare cu apa si canalizare - RAJA
- aviz alimentare energie electrica
- aviz alimentare cu gaze naturale - SC DEL GAZGRID SA
- aviz APM
- aviz de SECURITATE LA INCENDIU si PROTECTIA CIVILA
- aviz DSP
- Studiu GEOTEHNIC

