

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 interind 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.

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

- suprafata de **953 mp (din masuratori 953 mp)** conform extrasului de carte funciara nr. 64471, destinata extinderii spatiu commercial existent si construirii unei anexe in vederea obtinerii de spatiu pentru organizarea fluxurilor alimentare pentru un spatiu alimentare publica. , cu indicatori urbanistici POT si CUT: POT propus = 50%, CUT propus=0.5 si regimul de inaltime maxim P cu inaltimea maxima la cornisa de 7 m si la streasina de 5 m.
- Categoria de folosinta actuala a parcelei care face obiectul PUZ, proprietate privata este "curti – constructii " si este situata in intravilan mun. Onesti, B-dul Republicii nr. 60A, jud. Bacau.

Funcțiunea propusa pentru amplasamentul care face obiectul PUZ este subzona servicii comert (ISco) Spatiul in care este situat amplasamentul care a generat PUZ are o functiune compatibila cu cea propusa prin documentatia PUZ.

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 Indeprtarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:

- Indeprtarea 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 indeprtare 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, 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.

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 și caracterul zonei. Măsurile de salubritate ale localității nu vor afecta cadrul urbanistic, funcțional și compozițional. Se vor evita de asemenea, depozitățile intamplatoare ale gunoierului, mai ales în zonele rezidențiale, zonele verzi plantate, protejate în albiile apelor, etc. în caz contrar se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic conform legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu utilaje specializate. De asemenea, activitățile de salubritate vor evita să creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența țărilor avansate.

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

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

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în baza prevederilor articolului 12 din R.G.U. Asigurarea echipării tehnice - edilitare în localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform articolului 14 din R.G.U. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de urbanism (vezi art. 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.). Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conforme cu art. 16 din R.G.U.

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 conform anexei nr. 3 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zona drumului public se poate face cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice pentru:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje;
- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

În sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, faziile de sigurată și faziile de protecție.

6.1. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilită prin Certificate de urbanism, conform art. 23 din R.G.U.

- Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc)

- Regim de aliniere - linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Fata de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații:

- a) pe aliniament sau
- b) retras de la aliniament în următoarele cazuri:

- înscriere în regimul de aliniere existent;
- lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei);
- obținerea unor distanțe de protecție egale cu înălțimea construcției;

Pentru fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil:

- 2,00 m - dacă sunt ferestre sau uși;
- 0,60 m - dacă nu sunt ferestre sau uși,

precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (vezi art. 24 din R.G.U.).

6.3. Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă; distanțe minime obligatorii

Distanțele între clădirile nealaturate 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, însoțire, salubritate, securitate în caz de seism.

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accedării mijloacelor de stingere a incendiilor (vezi art. 25 din R.G.U.);
- se asigură caile de intervenție exterioare pentru accesul autospecialelor de intervenție ale pompierilor, în caz de incendiu. Se poate asigura intervenția directă la două fațade ale construcției, conf. prevederilor normativului P118-99.
- se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției (vezi art. 26 din R.G.U.).

Reteaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu: Legea nr. 37/1975 și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență - C 242/1993.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G. și P.U.Z.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

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

Rețelele 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 trama stradala determina caracterul specific al zonei.

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

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.

Imprejmuirile

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 acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA

Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafata de 953 mp, este situat in intravilanul municipiului Onesti, are folosinta curs constructii si este incadrat in urmatoarea functiune: UTR 9 – subzona predominant rezidentiala cu regim de inaltime mai mare de P+2 (LI).

In vederea extinderii spatiului comercial existent si construirii unei anexe se doreste schimbarea de functiune in subzona de servicii comert (ISco)

Pentru parcela cu nr. cadastral 64471 se propun indicatori urbanistici POT propus = 50%, CUT propus=0.5 si regimul de inaltime P (cu inaltimea maxima la cornisa de 7 m si la streasina de 5 m.

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:

- subzona servicii comert (ISco) va cuprinde obiective de tipul spatiu alimentatie publica (cofetarie, patiserie si panificatie);

1.2. Articolul 2 - utilizări permise cu condiții

- spații prestări servicii, birouri activități liberale;
- activități nepoluante și care nu necesită un volum mare de transport.

1.3. Articolul 3 - interdicții de utilizare

- Se interzice amplasarea altor funcțiuni în afara celor precizate la art. 1.1 și 1.2;

Sectiunea II: condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

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

Parcela studiată are în total 953 mp.

2.2. Articolul 5 - amplasarea construcțiilor față de aliniament

Regimul de aliniere al construcțiilor față de aliniament este reprezentat în planșa de reglementări cu linie albastră punctată și este de:

- minim **0,00m** față de limita vestică de proprietate;

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

Clădirile pot avea ieșinduri locale sau generale (console, bovindou-ri, etc.) sau retrageri locale în funcție de studiul volumelor construite.

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

2.3. Articolul 6 - amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare este reprezentată în planșa de reglementări urbanistice.

Se propun următoarele distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

- minim **2.00m** față de limita laterală nordică de proprietate;
- minim **1.00m** față de limita laterală sudică de proprietate pentru fațade fără ferestre;
- minim **5.00m** față de limita posterioară estică de proprietate;

Sunt respectate astfel distanțele minime față de limitele de proprietate.

Loturile vecine sunt libere sau ocupate de construcții cu caracter civil.

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

2.4. Articolul 7 - circulații și accese

Accesul carosabil se realizează :

- pe latura vestică din bulevardul Republicii pe 2 benzi în ambele sensuri cu start asfaltic
- pe latura nord_estică din drumul de acces cu sens unic la strada Victor Babes

Existența căii de circulație auto asigură și permite accesul utilajelor de stingere a incendiilor.

2.5. Articolul 8 - staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții și instalații cât și în timpul funcționării clădirii se va face în afara drumurilor publice, în interiorul parcelei. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

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

Apele colectate de pe suprafața spațiilor de parcare, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi prevăzut și cu decantor de aluviuni, după care vor fi canalizate spre căminul de racord. De asemenea se vor prevedea rigole perimetrice de preluare a apelor accidentale și din curățenie. Aceste ape vor fi trecute de asemenea prin separatorul de hidrocarburi.

S.C. RadNic Pro Design S.R.L.
Onești, B-dul Republicii, nr. 20
Tel: 0743.121.899

Proiect nr: **U-311105/2024**

Denumire
obiectiv
investitii: **PUZ - MODIFICARE TEMĂ DE PROIECTARE - EXTINDERE
SPAȚIU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE ANEXĂ COFETARIE
B-dul Republicii, nr. 60A, mun. Onești, jud. Bacău**

Beneficiar: S.C. SELECT COM S.A.

Faza **PUZ**

Sectiunea 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.