

S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L.

B-dul Unirii, nr. 13, Bacău

C.I.F. 41238582, J4/1124/2019

tel. 0741002492, catherin_arh@yahoo.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Conținut:

CAP. I DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.2 Baza legală a elaborării R.L.U.

1.3 Aria de aplicare

1.4 Condiții de aplicare

1.5 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

CAP. II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

CAP. III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.3 Reguli cu privire la echiparea edilitară

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

CAP. IV ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

4. Unități și subunități funcționale

CAP. V PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

I.DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism conține reglementări referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul zonei studiate, explicând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

1.2 Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. are la bază legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor; norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora; reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Dintre acestea menționăm:

- legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, modificată, completată și republicată
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții
- Codul civil
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Legea privind protejarea monumentelor istorice (422/2001)
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismului 350/2001
- Legea apelor 107/1996
- Legea nr. 114/1996 a locuințelor
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului

- H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind construcțiile
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 182/25.10.2000, privind protejarea patrimoniului cultural național
- Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane
- HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
- HG 349/2005 privind depozitarea deșeurilor
- Ordin 757/2004 al ministrului Mediului și Gospodăririi Apelor privind aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor
- Ordonanța nr. 43/1997 modificata cu Ordonanța nr. 7 din 29 ianuarie 2010 privind regimul juridic al drumurilor.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei localități.

1.3 Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe zona reglementată în cadrul acestui P.U.Z. Amplasamentul studiat în Planul Urbanistic Zonal conform plansei **U0 ”Încadrare în teritoriu”** este situat în este situat în extravilanul municipiului Onești , în partea de nord a acestuia, în imediata apropiere a trupului de intravilan ce reprezintă o zonă de agrement și prestări servicii destinată organizării de evenimente.

1.4 Condiții de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

1.5 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local al

Municipiului Onești pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legii 350/1991.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Protecția calității apelor

Prin realizarea obiectivelor propuse, în zona studiată nu se produc elemente poluante care să afecteze calitatea apelor. Prin organizarea de șantier (pe perioada executiei lucrărilor de construcție) se vor căuta soluțiile cele mai bune de protecție a factorilor de mediu (apă, sol) de eventuale scurgeri și infiltrații de ape uzate, utilizându-se rețelele de canalizare existente în zonă.

Protecția solului și subsolului

Lucrările de construcție și organizare de șantier se vor executa cu afectarea unei suprafețe minime de teren.

Se interzice deversarea pe sol a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.).

Constructorul va deține și utiliza rezervoare/recipienți etanși pentru depozitarea temporară a materialelor și substanțelor periculoase.

Parcările vor fi prevăzute cu separatoare de hidrocarburi.

Protecția asezărilor umane și a altor obiective de interes public

Toate construcțiile și amenajările propuse vor respecta cerințele Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind Mediul de viață al populației.

În timpul execuției lucrărilor, constructorul va soluționa reclamațiile și sesizările apărute din propria vină și datorită nerespectării legislației și reglementărilor de mediu mai sus amintite.

Constructorul va avea în vedere ca execuția lucrărilor să nu creeze blocaje ale căilor de acces particulare sau ale căilor rutiere învecinate amplasamentului lucrării.

La terminarea lucrărilor, suprafețele de teren ocupate temporar vor fi redată prin refacerea acestora în circuitul funcțional inițial. Constructorul are obligația de a preda amplasamentul către beneficiar, liber de reclamații sau sesizări.

Gospodărirea deșeurilor

Constructorul va asigura:

- colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construcții;
- depozitarea temporară corespunzătoare a fiecărui tip de deșeu rezultat (depozitare în recipiente etanșe, cutii metalice/PVC, butoaie metalice/PVC etc.);
- efectuarea transportului deșeurilor în condiții de siguranță la agenții economice specializați în valorificarea deșeurilor.

Este interzisă arderea/neutralizarea și abandonarea deșeurilor în instalații, respectiv locuri neautorizate acestui scop.

Protecția calității aerului

Pe timpul lucrărilor de construcție pot apărea următoarele emisii:

- emisii de praf și pulberi;
- emisii de gaze de la mijloacele de transport utilizate.

Praful și pulberile pot produce poluarea atmosferei prin depuneri umede sau uscate.

Prin depuneri umede (precipitații), poluanții prezenți în atmosferă sunt depuși la suprafața solului.

De asemenea, prin depunerea uscată sau umedă a substanțelor toxice pe sol au loc următoarele modificări ale acestuia:

- creșterea acidității solului,
- modificarea compoziției solului și a proceselor de regenerare ale acestuia.

Efectele emisiilor de praf și pulberi pot fi contracarate de asemenea și prin măsuri tehnico - organizatorice, precum:

- limitarea volumului degajărilor de praf și pulberi prin aplicarea unor tehnologii de lucru corespunzătoare (evitarea smulgerilor violente și a împrăștierii deșeurilor rezultate, manipularea și transportul cu mijloace adecvate etc.);

- utilizarea de echipamente de protecție corespunzătoare riscurilor (după caz combinezon, mănuși, mască etc.).

Se vor utiliza numai echipamente tehnice certificate și în perfectă stare de funcționare, muncitorii vor fi echipați corespunzător, zona de lucru va fi corespunzător amenajată etc.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Sursele de zgomot și vibrații sunt reprezentate de utilajele cu organe în mișcare utilizate pentru execuția lucrărilor de construire și de mijloacele de transport utilizate.

Zgomotul are o acțiune complexă asupra organismului și în funcție de intensitate, frecvență și durată poate produce de la o stare de disconfort, până la afectarea stării de sănătate a personalului care își desfășoară activitatea în zonă.

Mașinile și utilajele folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă cerințelor tehnice de nivel acustic.

Situațiile speciale, incidentele tehnice și accidentele de mediu care pot determina impact semnificativ asupra mediului înconjurător, periclitând calitatea acestuia, vor fi comunicate, în timp util beneficiarului.

Salubritate

Deșeurile rezultate în urma activităților ce se vor desfășura în clădirile propuse, se vor depozita în europubele, pe amplasament și vor fi preluate, în baza unui contract cu o firmă de salubritate și transportate la groapa de gunoi.

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

Terenurile destinate amplasării construcțiilor trebuie să asigure protecția populației contra surpărilor, alunecărilor de teren, avalanșelor și inundațiilor conform O.M.S. nr.119/2014.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunea stabilită prin documentația de urbanism aprobată (P.U.Z.).

Se vor respecta cu strictețe toate măsurile obligatorii specificate în studiul geotehnic privind eliminarea posibilităților de infiltrare în teren a apelor de orice fel.

CAP. III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (art. 17 Anexa nr. 3 R.G.U.).

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

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 (conform art. 24 – R.G.U.).

3.2 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 –art. 25 și Anexa nr. 4 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform art. 26 – R.G.U.

Se interzice autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel fără asigurarea acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesul la amplasament se realizează pe latura de nord-vest a acestuia dintr-un drum de acces din pământ cu o lățime de cca. 6,00 m. Acest drum se intersectează în vest cu drumul național DN 11 ce face legătura municipiului Onești cu municipiul Bacău în nord și centrul municipiului Onești în vest.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Amplasamentul beneficiază de racordare la toate tipurile de rețele publice de utilități aflate în zona amplasamentului.

Se vor respecta condițiile din avizele obținute de la deținătorii de rețele.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcela studiată are formă rectangulară neregulată cu suprafață de 7862 mp care poate primi prin configurare și mărime construcțiile și funcțiune propusă.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

”Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției” - art. 34 din R.G.U.

IV. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

4. Unități și subunități funcționale.

Prin documentația P.U.Z. se reglementează introducerea în intravilan a suprafeței de 11.100 mp proprietate și instituirea asupra acesteia a funcțiunii de comerț și servicii.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1- tipurile de subzone funcționale propuse

ISco – subzonă construcții comerciale – comerț alimentar

ISt - subzonă construcții pentru turism

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

- comerț și servicii

Art. 3 – funcțiunile complementare admise ale zonei

- locuire
- odihnă și agrement (spații verzi amenajate și platforme pietonale aferente obiectivelor propuse)
- circulație pietonală și carosabilă
- staționare autovehicule (parcaje, garaje)
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 – utilizări permise

- alimentație publică;
- hotel;
- centru evenimente;
- cultură;
- birouri;
- sport și recreere;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații plantate – scuaruri.

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

- se vor respecta normativele și legislația specific fiecărei funcțiuni propuse

Art. 6 – interdicții temporare

- nu este cazul

Art. 7 – interdicții permanente

- se interzic următoarele utilizări:
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadei, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
- depozitare en-gros
- depozități de materiale refolosibile
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a clădirilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

Se va ține cont de potențialul peisajului existent.

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea distanțelor față de axul drumurilor, conform legii.

Art. 10 – amplasarea clădirilor față de aliniament

Amplasamentul studiat prezintă aliniament pe latura de nord-vest distanța dintre acesta și limita edificabilului maxim fiind în medie de 10,0 m.

Art. 11 – amplasarea în interiorul parcelei

Edificabilul maxim va păstra o distanță de 3,00 m față de limita de proprietate din nord-est, o distanță de 6,00 m față de limitele de nord-est și sud-est și minim 4,00 m față de limita din nord-vest.

Amplasarea și conformarea clădirilor se va face cu respectarea prevederilor Normativului P 118-1/2025 privind securitatea la incendiu a construcțiilor.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 – accese carosabile

Accesul carosabil se va realiza din drumul ce se învecinează cu proprietatea pe latura de nord-vest a acesteia și va avea o lățime de 7,00 m fiind racordat la carosabilul existent. În interiorul amplasamentului se propune o circulație perimetrală, cu două benzi și două sensuri de circulație pentru latura de nord-vest și accesurile secundare la unitățile de cazare și o bretea cu lățimea de 4,00 m cu sens unic ce va asigura circulația secundară de deservire și aprovizionare.

Se propune modernizarea drumului de acces (NC 68337) astfel încât acesta să respecte prevederile Ord. 43/1997 privind regimul drumurilor și anume să ajungă la un profil transversal de 9,00 m.

Art. 13 - accese pietonale

Circulația pietonală la nivelul amplasamentului se va desfășura pe trotuarele propuse în incintă.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 14 – racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Amplasamentul beneficiază de racordare la toate tipurile de rețele publice de utilități aflate în zona amplasamentului.

Alimentarea cu apă a obiectivelor se va face din rețeaua publică existentă în zona amplasamentului.

Evacuarea apei uzate de la construcțiile propuse, se va realiza în rețeaua centralizată de canalizare a orașului, prin intermediul unui cămin de racord.

În parcări se propun separatoare de hidrocarburi.

Pentru asigurarea cu energie electrică, obiectivele se vor racorda la rețeaua existentă în zonă, acest racord făcându-se subteran.

Pentru prepararea apei calde menajere și încălzirea spațiilor se vor folosi pompe de căldură, iar răcirea spațiilor se va face cu unități de aer condiționat. Restaurantul va fi prevăzut cu cuptoare electrice.

Art. 15 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizele de racordare și branșament și va fi realizată prin grija beneficiarului.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 16 - parcelare

- în etapa următoare de proiectare se va proceda la alipirea parcelelor studiate

Art. 17 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

$H_{max.} = 15,00 \text{ m}$, regim de înălțime S/D+P+2+M.

Art. 18 – aspectul exterior al construcțiilor

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare

- se interzice realizarea de calcane vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare.

Art. 19 – procentul de ocupare a terenurilor

(P.O.T. – % m² AC / m² teren)

P.O.T.max propus = 40%

(C.U.T. – m² ADC / m² teren)

C.U.T.max propus = 2,00.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 20 - parcaje

La calcularea necesarului de parcaje s-a ținut cont de prevederile Anexei nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism:

- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă.

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

- Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru un restaurant cu capacitatea maximă de 400 locuri la masă rezultă un număr minim de 40 de locuri de parcare.

Pentru varianta prezentată ca și posibilitate de mobilare a zonei propuse s-au prevăzut patru clădiri cu funcțiune de cazare. La un număr estimat de 108 locuri de cazare rezultă un necesar de minim 11 de locuri de parcare.

În această variantă se propune realizarea a 83 de locuri de parcare care să deservească construcțiile propuse. Amplasarea parcarilor se va face cu respectarea distanței de 6,00 m față de construcții.

Art. 21 – spații verzi

Pe amplasamentul studiat se propune realizarea unei perdele de protecție perimetrale, precum și alveole de stațiu verde amenajat.

La calcularea necesarului de spații verzi s-a ținut cont de reglementările prevăzute de Regulamentul General de Urbanism, anexa 6, ”Spații verzi și plantate”: ”pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție, în exteriorul clădirilor sau în curți interioare – 2-5% din suprafața totală a terenului”.

Art. 22 – împrejurimi

Împrejmuirea proprietății se va face la limitele acesteia va avea o înălțime maximă de 2,00 m și va fi dublată de vegetație.

Întocmit,

Arh. Catrinel Ciornei