

JUDEȚUL BACĂU

TEREN DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 13 din 16.05.2023

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CAPITOLUL I - DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

2. Baza legală a elaborării

Prezentul regulament a fost elaborat în baza:

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

Au fost consultate:

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

3. Domeniul de aplicare

P.U.Z.-ul și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor, pentru orice investiție amplasată în limita terenului reglementat.

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

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

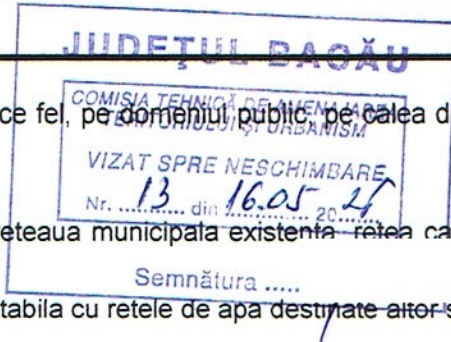
Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul în studiu este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege și de prezentul Regulament. Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșa de Reglementări - U-2.

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, etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Reguli pentru asigurarea protecției sanitare a zonei

Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului:

- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face exclusiv prin deversarea lor la rețeaua publică a orașului;
- Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, strazi, locuri riverane, etc) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
- Este interzisă amplasarea unor instalații individuale de îndepărtare a apelor uzate de tipul bazinelor vidanjabile.
- Precolectarea reziduurilor menajere stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, special amenajate. Administrația locală va asigura pre-colectarea și evacuarea reziduurilor stradale.
- Rampele de depozitare controlată a reziduurilor menajere și stradale se amplasează pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, în nici un caz pe malul apelor, la distanță de zonele de locuit, conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/04.02.2014.



- Este interzisă depozitarea reziduurilor industriale de orice fel, pe domeniul public, pe calea de acces și trotuar.

Aprovizionarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă se va realiza prin bransarea imobilelor la rețeaua municipală existentă, rețea care asigură debitul și presiunea necesare funcționării obiectivului propus.

Se interzic racorduri, comunicații și legături ale rețelei de apă potabilă cu rețele de apă destinate altor scopuri.

Salubritate - generalități

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai accentuat problema îmbunătățirii serviciului de salubritate. Astfel, se vor cauta soluții de amplasare eficiente a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă sau subzonă prin pubele moderne, cu roțile sau cu saci din material plastic. Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice. La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei. Măsurile de salubritate ale localității nu vor afecta cadrul urbanistic, funcțional și compositional. 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 acelor 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.

In sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile 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:

a) pe aliniament sau

b) retras de la aliniament in urmatoarele cazuri:

- inscriere in regimul de aliniere existent;
- largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (enra 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 aceeasi parcela; distante 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 cornisa a clădirii 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 accedarii mijloacelor de stingere a incendiilor (vezi art. 25 din R.G.U.);
- se asigura accese pietonale corespunzatoare importanței 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.

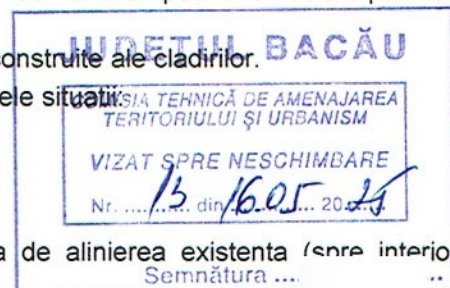
Retelele tehnico - edilitare aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

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

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

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

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 imprejmuiuri:

- Imprejmuiuri opace, necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea proiectiei vizuale;

- Imprejmuiuri 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 51484 mp si apartine intravilanului si extravilanului municipiului Onesti. Se doreste introducerea in intravilan a suprafetei de 3237mp si schimbarea functiunii de teren arabil-extravilan in zona rezidentiala-intravilan cu cladiri de tip semiurban si functiuni complementare locuirii.

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 exclusiv rezidentiala cu locuinte da tip semiurban cu regim de inaltime P/P+1. (LMsu);

1.2. Articolul 2 - utilizari permise cu conditii

- spatii prestari servicii, birouri activitati liberale;
- activitati nepoluante si care nu necesita un volum mare de transport.

1.3. Articolul 3 - interdictii de utilizare

- Se interzice amplasarea altor functiuni inafara celor precizate la art. 1.2 si 1.3;

Sectiunea II: conditii de amplasare, echipare si conformare a cladirilor

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

Parcela studiata are in total 3237 mp. Pe latura sudica o suprafata de 54mp se va ceda UAT - PROPRIETATE PUBLICA - DRUM. Pe latura nordica o suprafata de 46mp se va ceda UAT - PROPRIETATE PRIVATA - ACCES BALTA.

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:

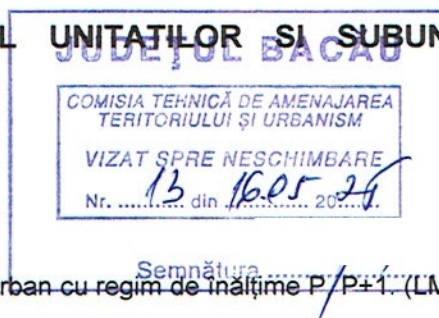
- minim **3.00m** fata de limita sudica de proprietate;

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.

Exceptie de la regimul de aliniere fac constructiile existente care se păstrează.

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:

- minim **5.50m** fata de limita estica de proprietate pe portiunea drumului de acces;
- minim **3.00m** fata de limita estica de proprietate pe portiunea fara drum de acces;
- minim **3.00m** fata de limita vistica de proprietate;
- minim **10.00m** fata de limita nordica de proprietate.

Sunt respectate astfel distantele minime fata de limitele de proprietate.

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

Excepție de la regimul de aliniere fac constructiile existente care se păstrează



Semnătură

2.4. Articolul 7 - circulatii si accese

Accesul carosabil se realizeaza pe latura sudica din Strada Zorilor :

- trafic usor pe 1 banda de 4m asfalt

Existenta caii de circulatie auto de 4.00 m asigura si permite accesul utilajelor de stingere a incendiilor.

Circulatiei auto din incinta pe drumul de acces de 3.50m permite accesarea cladirilor propuse 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 perimetrale 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 sudica a acestuia, conform HG 525 art. 5.11.1, cate doua locuri de parcare la fiecare locuinta individuala.

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 = +10.00m**

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 imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, pastise, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

2.8. Articolul 11 - conditiile de echipare edilitara

Toate cladirile vor fi racordate la retelele 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 constructiile de locuinte vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.

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

- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitei estice ce reprezintă zona de protecție față de alte subzone (subzona gospodărie comunala - Cimitir (GCc))

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 acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

Sectiunea 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 35%.

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

(CUT) - Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 0.70.

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..

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.



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-300302-2023**
Denumire obiectiv investiții: **PUZ - CONSTRUIRE 3 LOCUINTE P+1, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN**
Str. Zorilor, nr. 28, mun. Onesti, jud. BACAU

Beneficiar: **ILIPOLOS NICUS**

Faza **P.U.Z.**

- Ceertificat 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 ORANGE
- aviz CHIMCOMPLEX
- contract ROMPREST de colectare a deseurilor
- aviz APM
- aviz DSP
- aviz de SECURITATE LA INCENDIU
- Studiu GEOTEHNIC
- HCL - aviz de principiu PUZ
- MADR aviz scoatere din circuitul agricol

