

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 FUNCTIONALE

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. se sprijină pe o vastă bază legală formată din: 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 apelor 107/1996
- Legea nr. 114/1996 a locuințelor
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia



- Legea nr. 182/25.10.2000, privind protejarea patrimoniului cultural național
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată și republicată
- 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 modificată 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. Prin documentația P.U.Z. se reglementează funcțiunea de instituții și servicii asupra suprafeței de 7013 mp , zonă reglementată, conform planșei de "Reglementări urbanistice - zonificare".

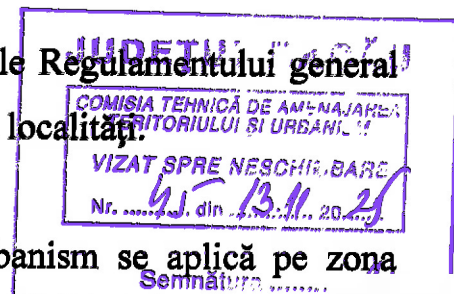
Zona reglementată în Planul Urbanistic Zonal face parte din inravianul municipiului Onești și constituie domeniul de aplicarea a Regulamentului Local de Urbanism .

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică - depreciază valoarea peisajului este interzisă conform art. 8 din R.G.U.

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.

Construcțiile vor fi racordate la un sistem centralizat de alimentare cu apă, care să corespundă condițiilor de calitate pentru apa potabilă din legislația în vigoare. Acestea vor fi prevăzute cu instalații interioare de alimentare cu apă în conformitate cu normativele de proiectare, execuție și exploatare.

Pentru apele uzate provenite de la suprafața aferentă parcajelor și circulațiilor carosabile se vor prevedea separatoare de hidrocarburi, conform normelor în vigoare.

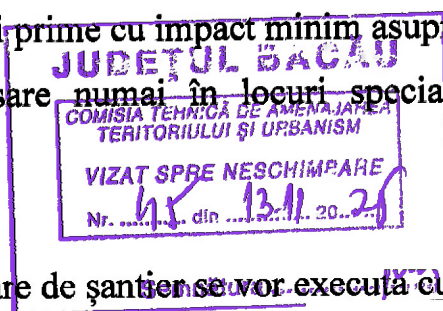
Constructorul va asigura:

- Utilizarea de materiale si materii prime cu impact minim asupra mediului
- Depozitarea materialelor necesare numai în locuri special amenajate și marcate.

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.

Depozitarea materialelor de construcție și a stratului de sol fertil decopertat de la suprafață se va face în zone special amenajate pe amplasament, fără a se afecta circulația în zona obiectivului.

Se va asigura controlul strict al transportului materialelor de construcții cu autovehicule, pentru prevenirea deversărilor accidentale pe traseu.

Depozitarea stocurilor de materiale de construcții în spații special amenajate, îngrădite, în șantier.

În perioada de construire pentru combaterea cauzelor potențiale de poluare a freaticului se va exclude posibilitatea depozitării direct pe sol, a recipientelor cu conținut de substanțe periculoase pentru mediu, crearea unei zone special destinate pentru depozitarea deșeurilor pe perioada construcției.

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.

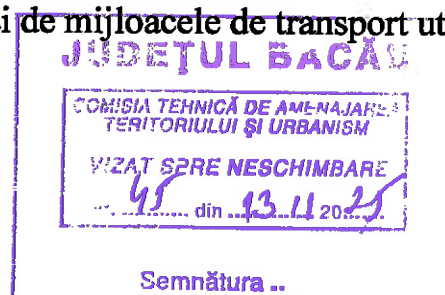
În timpul execuției lucrărilor, constructorul va soluționa reclamațiile și sesizările apărute din propria vină și datorită nerespectării legislației și reglementărilor de mediu mai sus amintite.

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.

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.

Măsurile propuse pentru diminuarea impactului produs de zgomot și vibrații

Se vor respecta zilele de odihnă legale și intervalul orelor de lucru permis în timpul zilei (intervalul 6:00-22:00), respectându-se perioada de odihnă a locuitorilor din zonele de tranzit.

Se va impune o limită de viteză corespunzătoare în jurul șantierului.

Pentru menținerea unui nivel al zgomotului și vibrațiilor cât mai redus se recomandă ca întreținerea utilajelor, reparația și revizuirea acestora să se facă conform cărții tehnice a utilajului.

În timpul funcționării

- se va respecta programul diurn de funcționare pe perioada de exploatare a obiectivului de investiție;
- se va asigura izolarea fonică a incintelor și activitățile se vor desfășura în aceste incinte, astfel încât nivelurile exterioare de zgomot să nu depășească limitele din normativele în vigoare;
- se va evita staționarea autovehiculelor cu motorul pornit;
- evitarea pe cât posibil a ciocnirilor, loviturilor inutile în operațiile mecanice, de încărcare - descărcare materii prime și materiale, etc.;
- organizarea programului de lucru astfel încât să nu se realizeze o suprapunere a operațiilor generatoare de zgomot;
- utilajele vor fi fixate corespunzător, corpurile tăietoare se vor ascuți periodic - când situația impune conform graficului de exploatare;



- întreținerea periodică a utilajelor conform instrucțiunilor din fișa tehnică;
- oprirea motoarelor utilajelor și mijloacelor de transport pe timpul pauzelor de lucru;

Se impune ca activitățile generatoare de zgomot să se desfășoare doar în orar diurn și se vor lua măsuri pentru diminuarea transmiterii zgomotului către vecinătăți .

Salubritate

Deșeurile rezultate în urma activităților ce se vor desfășura în clădirile propuse, se vor depozita în containere separate pe tip de deșeu, pe amplasamente și vor fi preluate, în baza unui contractului nr. AV00993ONE/24.02.2025 încheiat cu Compania Romprest Service S.A. și transportate la stațiile operatorului EcoSud S.A.

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 CONFORMAREA 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 face direct din Calea Bacăului (DN11) stradă de categoria I, ce traversează municipiul de la nord sud la, făcând legătura acestuia cu municipiul Bacău la nord și minicipiul Adjud la est.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de consumatori la rețele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică 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.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcela care a generat P.U.Z. are suprafața de $S = 7.200$ mp, și formă trapezoidală, lățime medie de 32,88 ml și adâncime maximă de 240,90 ml. Prin deschidere și suprafața deținute, parcela este aptă pentru a primi noi construcții, îndeplinind regulele de construibilitate.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

”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.

Pentru amplasamentul studiat se reglementează funcțiunea instituții și servicii .

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Pentru subzona de instituții și servicii ce se propune pentru proprietatea studiată se prevăd următoarele:

Capitolul 1 – Generalități

Art. 1 – tipuri de subzone funcționale

IS – zonă instituții și servicii

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

- servicii

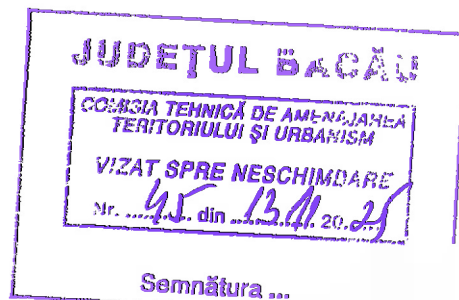
Art. 3 – funcțiuni complementare admise ale zonei

- instituții și servicii și alte activități nepoluante
- spații verzi și perdele de protecție
- gospodărie comunală
- circulații pitonale și carosabile
- staționare autovehicule – parcaje, garaje
- echipări tehnico-edilitare și construcții aferente.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Atr. 4 – utilizări admise

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- comerț cu amănuntul;
- birouri;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;



- spații plantate - scuaruri;

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

- nu este cazul

Art. 6 – interdicții temporare

- nu este cazul

Art. 7 – interdicții permanente

- se interzic următoarele lucrări:



- depozitarea pentru vânzare a unor substanțe inflamabile sau toxice;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

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

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, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii. Se va respecta o distanță de minim 22,00 față de axul Căii Bacăului.

Art. 10 – amplasarea clădirilor față de aliniament

Limita de est a amplasamentului reprezintă aliniament. Față de aliniament edificabilul maxim se va retrage cu o distanță de 12.39 m.

Art. 11 – amplasarea în interiorul parcelei

Edificabilul maxim va păstra o distanță de 3,00 m față de limitele de proprietate din nord și sud, o distanță de minim 35,00 m față de limita posterioară a parcelei (vest) și o distanță minimă de 12,30 m față de limita de proprietate din est care coincide cu distanța de 22,00 m față de axul străzii.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 – accese carosabile

Accesul în incintă/ieșirea din incintă se va realiza cu relație exclusiv dreapta.

Intersecția se va realiza, asigurându-se o serie de amenajări, după cum urmează :

- parte carosabilă 7,0 m, două fire de circulație 2x3.50m;
- intrarea respectiv ieșirea în/din incintă în drumul național se realizează numai cu relație de dreapta ;
- pentru separarea fluxurilor de circulație de același sens conform normativ AND 600/2010 se va construi o insulă direcțională retrasă față de marginea sistemului rutier cu distanța de 1.00 m, în suprafață de cca. 38.00 mp încadrată de borduri. În acest fel, insula de dirijare curenți de trafic va avea rol de separare a fluxurilor de circulație, delimitarea părții carosabile, reducerea unghiurilor de conflict și protecția pietonilor la traversare, având structura - trotuar pietonal încadrat cu borduri ;
- brețele de circulație pentru intrarea respectiv ieșirea din intersecție vor avea lățimea de 4,0 m și vor fi racordate la carosabilul drumului național cu raze de 11.0 m ;
- realizarea intersecției s-a făcut astfel încât unghiul dintre axul drumului național și axul accesului propus să fie de 90 grade.

Art. 13 – accese pietonale

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

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 14 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Amplasamentul beneficiază posibilitatea de racordare la toate tipurile de rețele



publice de utilități aflate în zona amplasamentului.

Evacuarea apei uzate, din cadrul obiectivului, se va realiza în rețeaua centralizată de canalizare a orașului, prin intermediul unui cămin de racord.

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

Pentru prepararea apei calde menajere și încălzirea spațiilor se vor folosi centrale termice pe gaze, precum și surse de energie verde.

Art. 15 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, parțial sau în întregime
- lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar
- realizarea de rețele tehnico-edilitare se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 16 - parcelare

- în cazul unei reparcelări se va ține cont de tipurile de clădiri propuse astfel încât să se asigure deschideri și suprafețe suficiente realizării fluxurilor tehnologice și de circulație necesare.

Art. 17 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Regimul maxim de înălțime va fi de P+1 și înălțimea maximă admisă a clădirilor 9,00 m în cel mai înalt punct al clădirilor.

Art. 18 – aspectul exterior al construcțiilor

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei

Art. 19 – procentul de ocupare al terenurilor

Zonă mixtă unități industriale, depozitare și servicii

P.O.T. propus prin proiect = 50%

C.U.T. propus prin proiect = 1,0



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

Art. 20 – parcaje

Necesarul de parcaje a fost determinat ținându-se cont de prevederile anexai 5 ”Parcaje” a Regulamentului General de Urbanism în ceea ce privește construcțiile comerciale. Anexa prevede un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de spații comerciale de 400 - 600 m².

Se propune realizarea a trei construcții cu suprafațe maxime de 600 mp fiecare, de unde rezultă un necesar de 18 locuri de parcare dintre care trei pentru persoane cu dezabilități.

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

Art. 21 – spații verzi

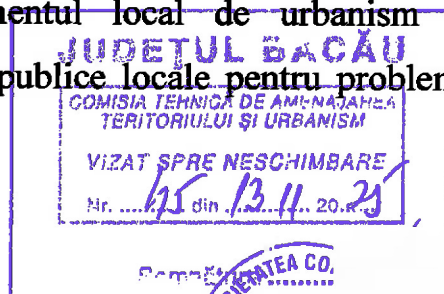
La calcularea necesarului de spații verzi s-a ținut cont de reglementările prevăzute de Regulamentul General de Urbanism, anexa 6, ”Spații verzi și plantate”: ”pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție, în exteriorul clădirilor sau în curți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

Se propune realizarea unei perdele de protecție perimetrare amplasamentului, ce va ocupa o suprafață de 10% din suprafața terenului.

Art. 22 - împrejurii

Împrejmuirea proprietății se va face la limitele acesteia de nord, sud și vest. Față de limita de proprietate din est împrejmuirea se va retrage cu o distanță de 12.39 m, asigurându-se distanța de 22.00 m față de axul drumului național.

Regulamentul local de urbanism aprobat devine act de autoritate al administrației publice locale pentru problemele legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.



Întocmit,
Arh. Catrinel Ciornei