

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenului care a inițiat planul urbanistic zonal (adică lotul cu numărul cadastral 62561 situat în municipiul Onești), explicând prevederile documentației de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru proiectarea în faza D.T.A.C. și autorizarea executării construcțiilor.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care menționăm:

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Codul civil

Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății

Legea 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară

Legea 107/1996 privind apele.

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și pe cele ale Regulamentului Local de Urbanism al municipiului Onești în conformitate cu condițiile specifice ale zonei.

3. Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe suprafața de teren de 1091 m² care constituie suprafața de teren intravilan din cadrul amplasamentului reglementat.

Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Onești și constituie act de autoritate a Administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor și acordurilor prevăzute în lege.

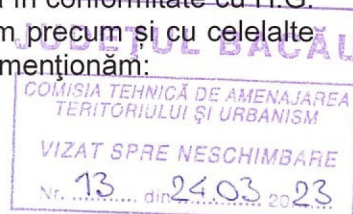
Prin prevederile prezentului studiu se modifică funcțiunea terenului aprobată prin P.U.G. al municipiului Onești.

Pentru construirea în această zonă se vor urmări:

- asigurarea accesului auto și pietonal;
- îmbunătățirea nivelului de echipare edilitară, prin racordarea la rețelele existente;
- proiectarea locuinței și anexei gospodărești la faza D.T.A.C. cu respectarea indicatorilor urbanistici maximi prevăzuți în documentație;
- abordarea unui stil arhitectural și utilizarea de materiale de construcții care să nu afecteze imaginea zonei;
- amplasarea clădirilor propuse cu respectarea prevederilor legale privind asigurarea însoririi locuințelor învecinate;
- respectarea condițiilor de mediu.

În vederea organizării terenului prin prisma funcționalității, sunt necesare anumite măsuri de promovare a lucrărilor și a operațiunilor urbanistice:

- introducerea în intravilan și schimbarea funcțiunii pentru suprafața de teren de 839 m²;
- respectarea zonei edificabile și a regimului de aliniere recomandat, precum și a valorilor



maxime admise ale indicatorilor urbanistici;

- asigurarea pe amplasamentul reglementat a locurilor de parcare și spațiilor verzi necesare locuinței propuse.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Se va consulta Ordinul 119/2014 al Ministrului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

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 - depreciază valoarea peisajului este interzisă conform art. 8 din R.G.U.

În cazul în care, în timpul desfășurării lucrărilor de construire și amenajare a terenului vor fi identificate vestigii arheologice, beneficiarul va informa Direcția Județeană pentru Cultură Bacău.

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

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

Se interzice autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de rețelele tehnico-edilitare, presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentațiilor de urbanism aprobate.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi admisibili P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) și C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului) stabiliți prin prezenta documentație. Pentru zona locuințelor și a funcțiunilor complementare - subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural s-au reglementat: **P.O.T. maxim admis 35%** și **C.U.T. maxim admis 0,7**.

Se interzice autorizarea producerii, preparării, experimentării, deținerii sau depozitării materialelor explozibile în clădiri și în spații neamenajate corespunzător.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Pe laturile de nord, vest și sud ale amplasamentului, împrejmuirea va putea fi amplasată la limita de proprietate. Împrejmuirea spre strada George Enescu va putea fi amplasată numai pe aliniamentul propus (pe locul gardului existent), cu alocarea suprafeței de 22 m² către zona căilor de circulație, în vederea amenajării corespunzătoare a străzii.

Clădirile vor fi amplasate doar în interiorul zonei edificabile, așa cum este reprezentată în planșa U2.

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

Clădirile vor fi amplasate doar în interiorul zonei edificabile, situată la 2,00m față de limitele de nord și vest ale lotului, la 3,50m față de limita sudică și la 3,58 m față de aliniamentul propus

Autorizarea executării clădirilor 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 (vezi art. 24 din RGU).

Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

Distanțele dintre clădirile nealăturate, 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 etc. Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțime la cornișă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puțin de 3,0 m.

7. 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, conform art. 25 și Anexa nr. 4 din R.G.U.

Este interzisă autorizarea construcțiilor ce nu au posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică P.U.Z.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de consumatori la rețele existente de alimentare cu apă, energie electrică și de canalizare conform art. 27 din R.G.U.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelilor edilitare se vor realiza conform art. 28 din R.G.U. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Proprietatea asupra rețelilor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform art. 20 din R.G.U.

În cazul de față există posibilitatea racordării locuinței propuse la rețelele de alimentare cu apă, energie electrică și canalizare, locuința urmând a fi racordată la acestea.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Regim de înălțime

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentația urbanistică P.U.Z.:

- regim de înălțime maxim P+1,
- înălțimea maximă în punctul cel mai înalt al aticului sau la coama clădirii de 10 m.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Parcaje

Locurile de parcare aferente funcțiunii de locuire vor fi asigurate în afara spațiului public, în conformitate cu normativele în vigoare și cu respectarea prevederilor art.33 și Anexa nr. 5 din R.G.U.

Pentru locuința propusă vor fi amenajate 1-2 locuri de parcare care vor fi amplasate în interiorul parcelei, pe o platformă sau într-un garaj.

Spații verzi și plantate

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform art. 34 și Anexa nr. 6 – R.G.U. Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor, conform Regulamentului general de urbanism - anexa 6.

Se recomandă ca pe suprafața neocupată cu clădiri să se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp.

Împrejurimi

Pentru realizarea împrejurimilor se vor respecta prevederile art. 35 din R.G.U.

Porțile se vor deschide spre incintă.

Prin detalieri se pot urmări câteva reguli:

- împrejurimile la aliniament vor fi de preferință transparente, din gard viu sau după modul tradițional de realizare al împrejurimilor din zonă;
- împrejurimile realizate pe limitele laterale și posterioare vor fi de preferință opace, cu o înălțime maximă de 2,00 m;
- aspectul exterior al împrejurimilor nu trebuie să fie în contradicție cu aspectul general al zonei.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

În urma aprobării prezentei documentații, suprafața de 1091 m² din cadrul terenului cu numărul cadastral 62561 va fi inclusă în zona funcțională pentru locuințe și funcțiuni complementare, subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural, care este detaliată în prezentul regulament.

Restul suprafeței de 923 m² din cadrul terenului cu numărul cadastral 62561 rămâne în zona terenurilor agricole din extravilanul UAT Onești. Conform legislației, în zona agricolă pot fi construite următoarele: construcții care servesc activitățile agricole, construcții cu destinație militară, căi de comunicație, rețele magistrale, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, îmbunătățiri funciare, forarea și echiparea sondelor, construcții sau amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală (inundații, alunecări de teren), lucrări aferente exploatarea țițeiului și gazului, lucrări de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZONA LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

SUBZONA EXCLUSIV REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP RURAL

Funcțiunea dominantă: locuințe individuale cu caracter permanent, izolate pe lot, cu regim de înălțime maxim P+1;

Funcțiunile complementare admise:

- comerț și servicii;
- spații verzi amenajate;
- agrement, sport;
- circulație pietonală și carosabilă;
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente;

Utilizări permise:

- locuințe cu caracter permanent și sezonier (case de vacanță) cu max. S+P+1,
- anexe gospodărești,
- spații plantate amenajate,
- platforme, terase (ne)acoperite amenajate ca spații de odihnă,
- împrejurimi;

Utilizări permise cu condiții:

- construcții și amenajări pentru funcțiuni compatibile:
 - comerț și servicii de proximitate pentru locuitorii din zonă (comerț alimentar și nealimentar și servicii profesionale și sociale), în limita unei suprafețe utile de 200 mp, cu condiția ca acestea să nu genereze poluare (inclusiv poluare fonică) și cu respectarea prevederilor Regulamentului general de urbanism și a distanțelor față de locuințe prevăzute în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății,
 - agrement și sport, cu respectarea prevederilor Regulamentului general de urbanism privind asigurarea accesurilor, a locurilor de parcare și a necesarului de spații verzi și cu condiția protejării zonei de locuit de poluarea fonică pe care o poate genera,
- circulații pietonale și carosabile, parcaje, garaje, care să nu genereze fluxuri de trafic care nu sunt necesare, de natura sa influențeze prin zgomotul și noxele produse calitatea locuirii în zona învecinată;
- rețele tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a zonei de locuit, poziționate de preferință în subteran;

Utilizări interzise:

- construcții sau amenajări incompatibile cu funcțiunea zonei;
- activități poluante.

Aspectul exterior al clădirilor: volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI	
P.O.T.* maxim admis	35%
C.U.T.* maxim admis	0,7
Regim de înălțime maxim admis	P+1; 10m

* Indicatorii urbanistici P.O.T. (procent de ocupare a terenului) și C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului) se calculează conform prevederilor Legii nr. 350/2001, Anexa 2 – Definierea termenilor utilizați în lege.

Condițiile de amplasare a clădirilor și construcțiilor pe parcelă, asigurare a accesurilor, a echipării tehnico-edilitare, aspect exterior al clădirilor, parcarej, spații verzi și împrejurimi pot fi consultate în capitolele anterioare.

Clădirile pot fi amplasate numai în interiorul zonei edificabile, așa cum a fost aceasta delimitată în piesele desenate ale prezentei documentații.

JUDEȚUL BACĂU

