

ROMANIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea PUZ în vederea construirii locuinței P+1 și împrejmuirii

Consiliul Local al Municipiului Onești, întrunit în ședința ordinară în data de 08 decembrie 2009;

Având în vedere Expunerea de Motive a Primarului Municipiului Onești, Raportul de Specialitate al Serviciului urbanism, Avizul Comisiei pentru urbanistică, realizarea lucrărilor publice și protecția mediului înconjurător, Avizul prealabil de oportunitate aprobat prin HCL nr.32/14.05. 2009, precum și avizul Consiliului Județean Bacău aprobat prin HCJ Nr.167/19.10.2009;

În baza Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, a Legii nr. 50/1991(r2), precum și a art.36, alin.2, lit."c" și alin.5, lit."c" din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, Republicată;

În temeiul art. 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, Republicată,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se aprobă Planul Urbanistic de Zonă pentru construirea unei locuințe P+1 și împrejmuire, conform Anexei ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Prezenta hotărâre se va comunica:

- Instituției Prefectului Județul Bacău;
- Primarului Municipiului Onești;
- D-lui Burlacu Ion – str. Mercur, nr.2, sc. D, ap.126, Onești

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Drăgoi Nicolae

Contrasemnează,
Secretarul Municipiului,
Cons. Jur. Daniel Spănu

Nr. 89
din 08 decembrie 2009

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ONEȘTI
JUDEȚUL BACĂU
COPIE CONFORM CU ORIGINALUL
SECRETARUL MUNICIPIULUI
CONS. JUR. DANIEL SPĂNU

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL AFERENT P U Z

CONSILIUL JUDEȚEAN DORȚĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 10.06.10/2009
SEMĂȚURA

PLAN URBANISTIC ZONAL – LOCUINTA P+1 SI IMPREJMUIRE
Beneficiar - BURLACU ION SI ANTOANETA

Regulament local de urbanism aferent P U Z

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU), aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, acesta intarind si detaliind reglementarile din PUZ. Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ. La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.
- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile Regulamentului Local de Urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.

Odata aprobat impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

RLU aferent PUZ este structurat astfel :

I. Dispozitii generale

1. ROLUL R L U

Regulamentul general de urbanism stabileste in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarii aferente acestora, precum si norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor:

- amplasarea de constructii si obiective de utilitate publica ;
- lotizarea terenului in incinte pentru obiectivele de utilitate publica ;
- imbunatatirea nivelului de echipare tehnico-edilitara prin extinderea retelelor existente in zona si creerea de noi trasee pentru utilitatile ce nu exista in zona ;
- amenajarea de spatii verzi, de agrement, aliniament si de protectie ;
- creerea unei trame stradale, eficienta omogena si necesara a unei bune deserviri in zona tuturor obiectivelor ;
- autorizarea lucrarilor de construire si amenajari sa se faca conform PUZ-ului si Regulamentului aferent.

In procesul de aplicare a prevederilor din PUZ, serviciile tehnice ale administratiei publice locale desfasoara urmatoarea procedura :

- obiectul cererii privind eliberarea CU si a autorizatiei de construire precum si alte cereri ale colectivitatii (succesiune, partaj, instrainare etc.) se incadreaza intr-una din unitatile teritoriale de referinta UTR.
- din fisa UTR din Regulament in care se incadreaza obiectul cererii se extrag prescriptii specifice- permisiuni, conditionari, restrictii, POT, CUT, aliniere,
- la prescriptiile specifice UTR respectiv se adauga prescriptiile specifice zonei si subzonei din care face parte.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

- Legea privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor – nr.50/1991, republicata in 1997 si completata cu Legea 453/2002
- Legea fondului funciar – nr.18/1991, republicata in 1998 ;
- Legea administratiei publice locale – nr. 69/1991, republicata ;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor – nr. 54/1998 ;
- Legea privind calitatea in constructii – nr. 10/1995 ;
- Legea privind protectia mediului – nr. 137/1995, republicata ;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor – nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997 ;
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia cu nr. 213/1998 ;
- Legea privind zonele protejate – nr. 5/2000 ;

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul General de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan.

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local Onesti si constituie act al autoritatii Locale. Aprobarea se face pe baza avizelor si acordurilor obtinute prevazute prin lege. Prin prevederile PUZ de fata se schimba conceptia generala initiala ce a stat la baza PUG Onesti, fiind necesara schimbarea destinatiei initiale din teren agricol in teren curti constructii conf. Regulament de urbanism. Se va urmari

- delimitarea terenului dupa limita propr. particulare
 - imbunatatirea nivelului de echipare edilitara
 - posibilitatea de a utiliza structuri moderne sau materiale traditionale la inchideri exterioare si invelitori.
 - protejarea conditiilor optime de mediu
 - autorizarea lucrarilor de construire si amenajari sa se faca conform PUZ aprobat
- In vederea organizarii studiate prin prisma functionalitatii si a spatiului, sunt necesare anumite masuri de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice.
- instituirea functiei de zona curti constructii
 - respectarea amplasamentelor din PUZ
 - amenajarea functionala a sp. verzi, de parcare
 - mobilare unitara

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MÓDUL DE ÓCUPARE A TERENURILÓR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.

Funcțiunea dominantă a zonei – zona agricolă. Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață și subterane folosite ca surse de alimentare cu apă potabilă pentru populație, va ține cont de prevederile HG nr. 101/1997 referitor la condițiile ce se vor respecta pentru protecția surselor de apă, și pentru menținerea calității, nu este cazul în lucrarea de față.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, configurație și amplasare goluri, raport plin – gol, materiale utilizate, învelitoare, cromatică fatade, depreciază valoarea peisajului, este interzisă conf. art. 8 din RGU.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC.

Clădirile cu sau fără subsol, vor ține seama de avizul geotehnic – studiul geotehnic anexat, la stabilirea condițiilor de fundare și gradul seismic normat (Normativ P100-1/2006).

Clădirile vor fi acoperite conform proiectului de arhitectură, cu șarpanta sau terasă. Zona aferentă PUZ, este protejată de inundații, cota terenului luat în studiu este cu cca 6 m mai sus decât cursul râului Oituz, este în continuarea frontului construit cu case existente la strada Magurii str. modernizată.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Fața de limitele laterale sau cea posterioară ale parcelei, distanța oricărei clădiri trebuie astfel stabilită încât apa de pe acoperiș să nu cadă pe parcela vecină - în situația când în peretele spre vecin nu se practică goluri - și de minim 1,90 m când în acest perete se practică goluri (conform prevederilor ale Codului Civil).

Distanța se majorează în cazul ca este impusă de condițiile de prevenire și stingere a incendiilor PSI. Lucrarea de față respectă legislația în vigoare, clădirile ce se propun fiind amplasate la distanțe corespunzătoare, zonele de circulație și accese fiind clare și suficiente pentru intervenții PSI.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Pentru a fi construibilă, parcela trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore, organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor și al autovehiculelor.

Se va asigura :

- Accesul carosabil ;
- Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;
- Accese pietonale , care pot fi comune .

În interiorul incintei se vor asigura platforme de întoarcere , există intrare care rezolvă definitiv fluxul de circulație impus de specificul investiției.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru un amplasament dat , destinatia , configuratia , dimensionarea si capacitatea unei constructii noi se va stabili tinand seama si de obligativitatea asigurarii spatiilor minime pentru parcaje sau garaje aferente constructiei in cauza , functie de destinatia si importanta sa , amplasate in interiorul sau in fata parcelei , in cazul parcajelor corelate cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale .

Se vor respecta normele legale privind protectia mediului natural si construit , impotriva factorilor poluanti generati de functionarea parcajelor si garajelor. In incinta exista spatii de parcare auto, platforme, accese. Toate acestea sunt legate cu circulatii dimensionate corespunzator normelor.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Echiparea edilitara este ansamblul format din constructii , instalatii , si amenajari , care asigura in interiorul localitatii functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor , indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa , energie , trasee majore de transport , cu respectarea protectiei mediului ambiant .

Extinderea si echiparea teritoriului considerat , cu retele edilitare , se va putea realiza prin functionarea totala a acestor lucrari de catre investitorii interesati .

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona studiata prin pubele moderne cu saci din material plastic negru. Masurile de salubritate a localitatii nu vor afecta cadrul arhitectural urbanistic, functional si compozitional. Se vor evita depozitele intamplatoare de gunoi, mai ales in zonele verzi, plantate, albiile apelor. Nota : se recomanda si consultarea capitolelor din Ordinul 1536/97al Ministerului sanatatii si recomandari privind mediul de viata a populatiei.

UTILIZARI ADMISE

Orice constructii sau amenajari care se pot racorda la infrastructura existenta cu capacitatea corespunzatoare sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de investitorii interesati sau surse atrase , potrivit legii .

UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

Lucrarile vor fi executate dupa stabilirea , prin contract prealabil , a obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferenta (in parte sau total) , de catre investitorii interesati .

UTILIZARI INTERZISE

- orice constructie care prin dimensiuni , destinatie si amplasare fata de zona cu echipare edilitara asigurata (acoperire , sub aspect teritorial si capacitate), presupune cheltuieli ce nu pot fi asigurate de nici unul din factorii interesati;
- autorizarea construirii in urma stabilirii conditiilor contractuale de realizare a lucrarilor edilitare de catre investitorii interesati, se va face numai in cazul in care, din corelarea cu celelalte reguli de baza , rezulta ca terenul este constructibil si exista conditii de asigurare a echiparii edilitare .

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Principalii factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt :

- conditiile cadrului natural;
- functiunea principala a zonei in care sunt amplasate;
- folosinta terenului parcelelor;
- regimul de amplasare a constructiilor pe teren, caracteristic tesutului urban existent (specificatii datorate tipologiei localitatii in ceea ce priveste marimea , modul de dezvoltare istorica , functiunile economice dominante , etc.)
- accesul pe parcele (persoane , autoturisme , autovehicule speciale pentru servicii si interventii) si pozitia loturilor si constructiilor fata de drumuri;
- posibilitatile de realizare a echiparii edilitare;

parcelarile executate in zonele protejate se vor face numai cu avizul organelor administratiei de stat abilitate, conform legii:

- pentru unitatile de utilitate publica se vor respecta loturile rezervate prin prezentul studiu ;
- organizarea incintei se va realiza conform planului de situatie din prezentul studiu .

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

In vederea respectarii principiului **dezvoltarii durabile** , in localitati se recomanda optimizarea densitatii de locuinte si a zonelor de servicii, corelata cu mentinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a parcurilor, a plantatiilor de aliniament stradal si protectie(Legea nr.137/1995).

In acceptiunea regulamentului , spatiile verzi sunt constituite din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei , ca plantatii de arbori si arbusti , pomi fructiferi , plante ornamentale , suprafete acoperite cu gazon , gradini de flori , etc.).

In zona verde de aliniament , se recomanda plantatie joasa de arbusti , gazon , plante floricole de vara , plante ornamentale .

IMPREJMUIRI – in acceptia prezentului regulament , este permisa autorizarea urmatoarelor tipuri de imprejmuiri:

- imprejmuiri de aliniament, care intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, transparente , decorative sau gard viu , necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice;
- imprejmuiri amplasate pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii, care , in acest caz , pot fi opace sau transparente din plase sudate din otel..

Pentru ambele categorii , aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca in cazul aspectului exterior al constructiilor , considerandu-se , cu toate elementele definitorii , apartinand spatiului public.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

3.1 UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile regulamentului aferent Planului Urbanistic General, s-a impartit teritoriul localitatii in Unitati Teritoriale de Referinta (UTR) ale caror limite sunt evidentiata dupa strazi , functiunea dominanta sau limitele cadastrale ale terenului aferent prin limita intravilanului .

Unitatea Teritoriala de Referinta din cadrul PUG-ului cuprinde functiuni multiple din care mentionam :

- Zona industriala si functiuni complementare ;
- Spatii destinate realizarii unor sedii de societati reprezentative, ale caror constructii vor mobila zona in acord cu cerintele unui urbanism modern ,cu respect fata de protectia mediului ;
- Circulatii , spatii verzi de aliniament si protectie .

UTILIZAREA FUNCTIONALA

Utilizarile permise sunt cele corelate cu prevederile din PUG si constau in :

- In toate subzonele sunt permise orice fel de constructii si amenajari care sunt compatibile cu fiecare subzona ;
- Constructii reprezentative cu regim de inaltime P+1,2 amplasamente situate la artera de transport rutier principala. Lucrari si amenajari pentru circulatie , parcaje , spatii plantate in aliniament , protectie , agrement,etc.

Toate aceste utilizari sunt permise numai dupa avizarea si aprobarea acestei documentatii conform prevederilor ANEXEI la Legea nr.50/1991, republicata.

UTILIZARI INTERZISE

- Unitati de productie poluante
- Exploatare de zacaminte ;
- Instalari de chioscuri si garaje la arterele principale de circulatie ;
- Amplasarea de anexe gospodaresti la caile de circulatie publica ;
- Schimbarea functiunii subzonelor stabilite prin prezentul studiu ;

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- L - locuirea
- IS - institutii si servicii
- C - cai de comunicatie
- SP - spatii plantate , agrement , amenajare ecosistem
- GC - gospodarie comunală
- TE - echipare edilitara

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament .

UTR – urile , reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala . Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale , pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie .

Stabilirea UTR – urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul PUG.

In cadrul PUZ , UTR – urile se preiau ca atare si se detaliaza pe unitati si subunitati functionale .

Pentru unitatile si subunitatile cu caracteristici similare se poate formula si aplica acelasi set de prescriptii.

Intocmit arh. Dan Petrusca

