

Denumire proiect : **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ,
FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**
Proiect nr. 17/2020 Faza : P.U.Z.
Amplasament: **jud. Bacău, com. Sărata,
str. 2 Stejari, F.N., nr. cad. 60890,**
Beneficiari: **IVU GABRIEL și IVU CLAUDIA-MARINA**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afere

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

jud. Bacău, com. Sărata, str. 2 Stejari, F.N., Nr. Cad. 60890

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenului care a inițiat Planul Urbanistic Zonal și la realizarea obiectivului solicitat de beneficiar 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 Planului Urbanistic Zonal 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 se menționează:

- **Legea 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- **Codul civil**;
- **Legea 213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- **Legea 107/1996** privind protecția apelor;
- **Legea 7/1996** privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- **Legea 10 /1995** privind calitatea în construcții;
- **Legea 33/1994** privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- **Legea 18/1991** privind Fondul funciar;
- **Ordinul 119/2014** al Ministerului Sănătății;
- **Ordinul ministrului lucrărilor publice** și amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne și al directorului Serviciului Român de Informații 34/N/M.30/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale zonei.

3. Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe suprafața de teren care a inițiat Planul Urbanistic Zonal reprezentată în piesele desenate U01-U06, adică pe lotul cu numărul cadastral 60890, cu suprafața de 454 m², situat în extravilanul localității Sărata, aflat în proprietatea beneficiarului.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor în limita teritoriului încadrat conform PUZ, în **zona pentru locuințe și funcțiuni complementare**.

Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local Sărata și constituie act de autoritate al Administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și acordurilor prevăzute în lege, enumerate în Certificatul de Urbanism.

Prin prevederile prezentului studiu terenul studiat este introdus în intravilanul comunei Sărata și se modifică zonificarea funcțională a acestuia.

Pentru construire locuință, foisor și împrejmuire pe terenul studiat se vor urmări:

- regimul de înălțime a clădirii propuse;
- asigurarea acceselor auto și pietonal în cadrul incintei;
- îmbunătățirea nivelului de echipare edilitară, prin executarea rețelelor proprii și prin racordarea la cele existente;
- respectarea zonelor de retragere a construcțiilor față de infrastructura rutieră
- proiectarea la faza D.T.A.C. cu respectarea indicatorilor urbanistici maximi prevăzuți în documentație;
- respectarea condițiilor de mediu.

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

- respectării zonificării prevăzute în Planului Urbanistic Zonal;
- respectării zonei edificabile,
- respectării zonei de circulație reglementate prin prezentul studiu.

II. REGULI DE BAZA 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 Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă 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, paletă cromatică - depreciază valoarea peisajului este interzisă conform art. -8 din R.G.U.

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 - 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 dintre 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 studiată, **POT max admis = 30%, CUT max admis = 0,60**

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

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 (v. art. 17 Anexa nr. 3-R.G.U.).

Amplasarea clădirilor față de drumurile publice se va face cu respectarea prevederilor art. 18 din RGU și cu Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 49/1998, precum și a profilelor transversale indicate în planșa U03.- Reglementări urbanistice – zonificare, aferentă prezentei documentații.

Se vor respecta propunerile HGR nr. 44/1997, Legea nr. 89/1998 și precizările din Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Aliniamentul este linia de demarcație între terenurile ce aparțin domeniului public și cele ce aparțin domeniului privat.

Amplasarea față de aliniament, față de frontul la strada principală, pe unde se face accesul principal, se va face respectând o retragere față de acesta de minim 5m.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

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

Amplasarea construcției se va face în funcție de destinația, importanța și situarea acesteia în contextul rural existent, cu respectarea art. 24 din RGU, a precizărilor din Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 și al Codului Civil art. 461-471, art. 590-599 și art. 610-614.

Clădirile se vor retrage de la una din limitele laterale a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3m.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca calcanul rezultat să nu depășească 3m în înălțime, iar lungimea acestuia să nu depășească 6m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 3m față de limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, distanță care se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor sau ale scării.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibe acces la un drum public.

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

Pentru locuințele unifamiliale cu acces la lot propriu, se vor asigura

- acces carosabile
- acces de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și mijloacele de stingere a incendiilor,
- acces la parcaje și garaje,
- acces pietonale.
- în cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri, se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3m și o înălțime de 3,5m;
- accesul și pasajele carosabile nu trebuie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

Accesul carosabil va respecta prevederile art. 25 și anexa nr. 4 din RGU, precizările din Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 și din Codului Civil art. 616-619.

Accesul pietonal va respecta prevederile art. 26 din RGU, precum și respectarea legislației în vigoare referitoare la modul de acces (direct sau prin servitute), la dimensiunile trotuarelor și la diversificarea funcțională a spațiilor pietonale (Codul Civil art 616-619, Legea nr. 82/1998 și Ordinul MT nr. 49/1998).

Accesul pietonal va fi conform astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap, sau care folosesc mijloace specifice de deplasare în conformitate cu CPH-193.

Se interzice amenajarea de spații comerciale cu caracter provizoriu (tarabe, tonete, chioșcuri, etc.) care pot incomoda circulația pietonală și afecta peisajul urban.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea oricărei construcții destinată locuirii, este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente în zonă. În cazul locuințelor unifamiliale, se pot autoriza cu condiția realizării de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecția mediului sau cu obligația racordării locuinței la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente va respecta prevederile art.13 și art.27 din RGU și a recomandărilor din avizele de specialitate.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Extinderea de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, în funcție de condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității sau noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică fiind recunoscut dreptul general de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi interes. Investitorul care a realizat extinderea sau noua rețea, pe cheltuiela sa, nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară ori lucrarea nu devine proprietate publică.

Se va respecta distanța minimă de 30 m între sursa de apă și fosa septică din cadrul parcelelor. Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiarul locuinței.

Orice gospodărie individuală va fi prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere, în containere.

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

Pentru a fi construibilă, o parcelă pentru locuințe trebuie să aibe o suprafață minimă de 150m² și un front la stradă minim de 12,00 m, în cazul locuințelor izolate (cu patru fațade).

În cazul parcelelor de colț, situate la intesecția dintre două străzi, lățimea minimă a frontului la strada principală trebuie să fie de 15,00 m, în cazul locuințelor izolate (cu patru fațade).

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate.

Regim de înălțime

Înălțimea construcțiilor va respecta prevederile art. 31 din RGU.

Regimul de înălțime se stabilește în funcție de:

- regimul mediu existent în zonă sau a clădirilor învecinate (amplasate alăturat pe aceeași parte a străzii),
- închiderea câmpului vizual cu un cap de perspectivă,
- necesitatea obținerii unor volume dominante.

Prescripțiile din regulament, vor stabili limita minimă de înălțime în baza analizei situațiilor distincte și în corelare cu alți parametri cum ar fi:

- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei,
- punerea în valoare a mediului natural și construe existent.

Regimul de înălțime maxim admis este P+1.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată de la CTN la coama acoperișului sau la atic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10,00m.

Aspectul exterior al construcțiilor

Se vor respecta prevederile art 32 din RGU.

Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, conformarea acoperișului și învelitorii, registre înălțime).

Prescripțiile vor urmări respectarea principiilor de estetică arhitecturală a clădirilor și aspectul urbanistic al unităților teritoriale unde sunt amplasate.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

Autorizarea executării locuințelor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcționării acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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

Parcaje

Se vor respecta pre prevederile art 33 și anexa 5 din RGU.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute în prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

- solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată în proximitatea amplasamentului pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă;
- solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflat la o distanță mai mică de 250,00 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire.

Spații verzi și plantate

Se vor respecta pre prevederile art 34 și anexa 6 din RGU.

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile în localități, se recomandă optimizarea densității de locuire corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție stradală (Legea 137/1995).

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.

În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute în prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.

Pentru fiecare arbore matur tăiat se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

Împrejurimi

Se vor respecta prevederile art 35 din RGU.

Împrejurimile realizate spre aliniament, vor fi de preferință transparente, din gard viu sau după modul tradițional de realizare a împrejurimilor din zonă.

Împrejurimile realizate pe limitele laterale și posterioare vor fi de preferință opace cu o înălțime minimă de 2,00 m.

În vederea conservării caracterului zonelor sau ansamblurilor se recomandă împrejurimi tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.

Porțile se vor deschide către incintă.

Aspectul exterior al împrejurimilor, cât și cel al clădirilor, nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Prezentul regulament face referire la terenul care a inițiat planul urbanistic zonal, respectiv lotul cu numărul cadastral 60890, proprietate a beneficiarilor. Se propune intrarea în intravilan a terenului și schimbarea funcțională a zonei în **zona pentru locuințe și funcțiuni complementare**.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.

- funcțiunea dominantă:
 - locuințe individuale existente sau propuse cu regim de înălțime P, P+1, cu caracter rural;
- funcțiuni complementare admise:
 - instituții publice;
 - comerț și servicii;
 - spații verzi amenajate;
 - accese pietonale, carosabile, parcaje;
- funcțiuni compatibile:
 - activități productive nepoluante;
 - gospodărie comunală;
- utilizări permise:
 - locuințe individuale P, P+1;
 - dotări publice de interes general;
 - comerț și servicii sociale, profesionale;
 - completări, modernizări, reparații capitale și extinderi;
 - construcții necesare funcțiunilor complementare, locuințelor: afectarea unor spații de la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
 - activități nepoluante și cu un volum mic de transporturi.
- utilizări interzise:
 - unități de producție poluante, care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
 - locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate;
 - exploatarea de zăcământ;
 - instalarea de chioșcuri, garaje pe domeniul public.

Șef proiect,
arh. Corneliu Ciobănașu

Întocmit,
arh. Radu Dobreanu