

S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L.

B-dul Unirii, nr. 13, Bacau

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 FUNCȚIONALE

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. are la bază legi și 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 parcecelor, 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
- Legea privind protejarea monumentelor istorice (422/2001)
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismului 350/2001
- Legea apelor 107/1996
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață a populației
- 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
- 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 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., pe terenul cu număr cadastral 60011, în suprafață de 6594 mp. Terenul studiat în Planul Urbanistic Zonal conform plansei **U0. Încadrare în teritoriu** face parte din intravilanul localității Colonești, comuna Colonești și constituie domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism .

1.4 Condiții de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detailează.

Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu.

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 Comunei Colonești, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legii 350/1991.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru părți componente ale unei localități se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat

pentru acea localitate , este necesară modificarea planului urbanistic general, conform legii.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1.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.

Protecția calității apelor

Prin realizarea căminului cultural 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.

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.

Protecția asezărilor umane și a altor obiective de interes public

Principalele riscuri de apariție a unor situații critice, care ar putea afecta mediul înconjurător, cu influențe asupra stării de sănătate a populației, așezărilor umane și altor obiective ar putea fi:

- sursele de zgomot în timpul execuției lucrărilor;
- depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor;
- incendii prin nerespectarea legislației în ceea ce privește pregătirea lucrărilor de construire.

Pentru prevenirea unor situații accidentale, se va ține cont de următoarele recomandări:

- se vor lua măsuri pentru eliminarea controlată și ritmică a tuturor deșeurilor rezultate;
- se vor lua măsurile de siguranță prevăzute în documentații pentru prevenirea pericolului de producere a unor incendii.

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.

Gospodărirea deșeurilor

Constructorul va asigura:

- colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construcții;
- depozitarea temporară corespunzătoare a fiecărui tip de deșeu rezultat (depozitare în recipiente etanși, cutii metalice/PVC, butoaie metalice/PVC etc.);
- efectuarea transportului deșeurilor în condiții de siguranță la agenții economici specializați în valorificarea deșeurilor.

Este interzisă arderea/neutralizarea și abandonarea deșeurilor în instalații, respectiv locuri neautorizate acestui scop.

Protecția calității aerului

Pe timpul lucrărilor de construcție pot apărea următoarele emisii:

- emisii de praf și pulberi;
- emisii de gaze de la mijloacele de transport utilizate.

Praful și pulberile pot produce poluarea atmosferei prin depuneri umede sau uscate.

Prin depuneri umede (precipitații), poluanții prezenți în atmosferă sunt depuși la suprafața solului.

De asemenea, prin depunerea uscată sau umedă a substanțelor toxice pe sol au loc următoarele modificări ale acestuia:

- creșterea acidității solului,
- modificarea compoziției solului și a proceselor de regenerare ale acestuia.

Efectele emisiilor de praf și pulberi pot fi contracarate de asemenea și prin măsuri tehnico - organizatorice, precum:

- limitarea volumului degajărilor de praf și pulberi prin aplicarea unor tehnologii de lucru corespunzătoare (evitarea smulgerilor violente și a împrăștierii deșeurilor rezultate, manipularea și transportul cu mijloace adecvate, etc.);
- utilizarea de echipamente de protecție corespunzătoare riscurilor (după caz combinezon, mănuși, mască, etc.).

Se vor utiliza numai echipamente tehnice certificate și în perfectă stare de funcționare, muncitorii vor fi echipați corespunzător, zona de lucru va fi corespunzător amenajată, etc.

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 discomfort, 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.

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. 981/1994.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, 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 CONFORMARE A 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 – RGU).

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 asigura 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 destinației construcției.

Accesul la amplasament se realizează pe latura de nord-est, direct din drumul județean DJ 241, drum cu două benzi de circulație, cu o parte carosabilă cu îmbrăcăminte asfaltică, de minim 6,00 m, prevăzut pe partea dreaptă cu rigolă pentru preluarea apelor pluviale.

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 o suprafață de 6594 mp și formă paralelipipedică, cu o deschidere la calea de acces de cca. 85 m și adâncime de cca. 95 m.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

”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 o mai bună înțelegere a documentațiilor urbanistice și implicit a operativității în ceea ce privește aplicarea reglementărilor în interiorul zonei studiate și acordării Autorizație de construire, a rezultat zonificarea funcțională reprezentată grafic în partea desenată și descrisă în memoriul general. Zonificarea funcțională a teritoriului este pusă în evidență atât în analiza stadiului actual al dezvoltării cât și în partea de reglementări.

Pentru amplasamentul studiat se păstrează destinația dată prin P.U.G. Comuna Colonești și anume instituții publice și servicii de interes general situată în zona centrală.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Prin prezenta documentație se ridică interdicția de construire instituită prin P.U.G. asupra terenului de amplasament și se reglementează ca zona de instituții publice și servicii de interes general, subzona ICc – construcții de cultură.

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1- tipurile de subzone funcționale

ISc – subzonă construcții de cultură

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

- instituții și servicii de interes general

Art. 3 – funcțiunile complementare ale zonei

- locuire
- odihnă și agrement (spații verzi amenajate și platforme pietonale aferente obiectivelor propuse)
- circulație pietonală și carosabilă
- staționare autovehicule (parcaje, garaje)
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 – utilizări permise

- funcțiuni de cultură
- funcțiuni de învățământ
- funcțiuni de sănătate
- sedii de birouri.

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

- nu este cazul

Art. 6 – interdicții temporare

- nu este cazul

Art. 7 – interdicții permanente

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante

- depozitări de materiale refolosibile

- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

- sunt interzise funcțiunile industriale.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a clădirilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

Căminul cultural va avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

Clădirea propusă va păstra o distanță minimă de 13,00 metri față de axul drumului județean DJ 241.

Art. 10 – amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirea propusă va respecta o distanță de minim 5,00 m față de limita de proprietate din Nord-Est.

Art. 11 – amplasarea în interiorul parcelei

Pe latura de nord-est a parcelei existente, edificabilul maxim va fi la o distanță de minim 5,00 metri față de limita cadastrală, iar față de celelalte

laturi ale parcelei edificabilul va păstra o distanță de 10,00 metri față de limitele cadastrale.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 – accese carosabile

Accesul la amplasament se va realiza pe latura de nord-est, în partea de sud-est a amplasamentului, direct din drumul județean DJ 241 prin intermediul unei căi de acces cu lățime de 6,00 metri prevăzută pe partea dreaptă, dinspre clădirea propusă, cu un trotuar cu lățime de 1,50 metri. Această cale de acces va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor pe două laturi ale clădirii.

Art. 13 -accese pietonale

Accesul pietonal principal se va realiza separat de accesul rutier din alea de acces.

Accesul pietonal se va face pe latura de nord-est prin intermediul unei circulații generoase, cu lățimea minimă de 4,50 metri. Circulația pietonală va fi asigurată prin intermediul trotuarelor propuse atât în incintă cât și pe partea stângă a drumului județean.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 14 – racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Alimentarea cu apă a căminului cultural se va realiza prin racordarea la rețeaua stradală ce se află în partea de nord-est a amplasamentului. Se vor prevedea hidranți exteriori.

Colectarea apei menajere se va face într-un bazin etanș vidanjabil. Apele pluviale de pe platforma carosabilului și parcări vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și stocate parțial în rezervoarele pentru incendiu și deversate gravitațional pe teren.

Obiectivul propus se va racorda la rețelele de electricitate și telefonie existente în vecinătatea amplasamentului.

Încălzirea spațiilor rezultate și prepararea apei calde menajere se va realiza prin intermediul unei centrale termice pe combustibil solid. Pot fi prevăzute și

panouri solare pentru prepararea apei calde, în vederea reducerii la minim a consumurilor.

Art. 15 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare va respecta legislația în vigoare.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 16 - parcelare

- se va conserva parcela existentă

Art. 17 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- înălțimea maximă admisă va fi de S+P+ 3, max. 20,00 m

Art. 18 – aspectul exterior al construcțiilor

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare

- se interzice realizarea de calcane vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare.
- Obiectul de arhitectură se va integra în relieful existent, fără intervenții asupra acestuia, volumetria urmând a se acorda cu peisajul existent. Plastica arhitecturală va avea o exprimare modernă, contemporană, urmărindu-se integrarea noii arhitecturi în context.

Art. 19 – procentul de ocupare al terenurilor

(POT – % m² AC / m² teren)

POT_{max}=40%

(CUT – m² ADC / m² teren)

CUT_{max}=1,5.

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

Art. 20 - parcaje

Conform Anexei nr. 4 a Regulamentului General de Urbanism, pentru centrele și complexele culturale va fi prevăzut , un loc de parcare la 10 - 20 de locuri în sală. Căminul cultural este proiectat pentru o capacitate maximă de 400 de locuri în sălile

prevăzute. Se propune amenajarea unui număr de 34 de locuri de parcare dintre care unul pentru persoane cu dezabilități locomotorii.

Art. 21 – spații verzi

Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism prevede ca pentru toate categoriile de construcții culturale să fie prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului. La aceste spații se adaugă, conform anexei nr. 2 a aceluiași regulament o suprafață de 0,6 m²/loc, în afara spațiului destinat circulației publice.

Pentru amplasamentul studiat se vor realiza spații verzi plantate și amenajate în procent de 20% din suprafața totală a terenului.

Art. 22 – împrejurimi

– Împrejmuirea se va face pe limitele cadastrale de nord-vest, sud-vest și sud-est ale proprietății. Împrejmuirea pe latura de nord-est va păstra o distanță de min. 12,00 m față de axul drumului județean DJ 241. Înălțimea maximă a împrejuririi va fi de maxim 1,50 m pe latura accesului (nord-est) și maxim 2,00 m pe celelalte laturi.

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

Întocmit,

Arh. Catrinel Lefter

