

**VOLUMUL II –REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM PUZ**

**“CONSTRUIRE- FABRICA MORTARE USCATE”**

**Beneficiar:**

**NASTU TOMITA**

**Amplasament:**

**DN 2F KM 5+650 , COMUNA BUHOCI, JUDETUL BACAU**

## CUPRINSUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

### **I. DISPOZITII GENERALE**

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala ce sta la baza elaborarii
3. Domeniul de aplicare

### **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
6. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea spatiilor verzi si imprejmuirile

### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

11. Unitati si subunitati functionale

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

### **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

## I.DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile ,precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor pe o suprafata bine determinata, in acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe suprafata de teren studiata asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respective protectia proprietatii private si apararea interesului public.

Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, va fi un act de autoritate publica al administratiei locale, instituit ca urmare a avizarii conform legii de catre organismele teritoriale interesate si a aprobarii sale prin Hotarare a Consiliului Local al Comunei Buhoci, jud. Bacau.

Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal se vor completa (conform prevederilor art.48, alin. 2 si 5 din Legea 350 din 2001) reglementarile urbanistice prevazute prin RLU aferent PUG aprobat al Comunei Buhoci, privind:

- functiunea zonei,
- regimul de construire,
- inaltimea maxima admisa,
- POT,
- CUT,
- retragerea cladirilor fata de aliniament
- distantele fata de limitele laterale,
- caracteristicile arhitecturale ale cladirilor si materialele admise

Obiectul PUZ consta in propuneri de organizare functionala a zonei studiata, urmarindu-se relationarea coerenta cu zonele invecinate. Documentatia PUZ stabileste reglementarile urbanistice de amplasare si functionare a viitoarelor investitii, in concordanta cu legislatia de urbanism si amenajare a teritoriului in vigoare.

### 2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ s-a bazat pe legi si acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standard tehnice in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii,

securitatii si a sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului bazate pe principiile dezvoltarii durabile.

Cele mai importante reglementari sunt:

- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr.525/1996;
- Prevederile documentatiei de urbanism Plan Urbanistic General a orasului Targu\_Ocna;
- Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata si completata;
- Ghidul de aplicare al Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 si prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarile teritoriului si urbanismului, modificata si completata.
- -Codul Civil
- -Legea nr. 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001
- -Ordinul MLPAT nr.13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic General
- -Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementarilor tehnice –Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru pentru Planul Urbanistic Zonal - indicativ GM-010-2000
- -HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- -Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism
- -Legea 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii – republicata cu modificarile ulterioare
- -Legea 177/2015 pentru modificarea Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii
- -Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului
- -Legea nr 7/1996 –a cadastrului si publicitatii imobiliare –republicata in 2013
- -Legea nr.82/1996 privind regimul juridic al drumurilor, modificata cu O.G.nr. 43/1997 cu modificarile ulterioare
- -Legea 54/1998 privind circulatia juridical a terenurilor
- -Legea 213/1994 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia
- -Ordinul 119/2014 privind normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei
- -Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- -HGR nr 349/2005 privind depozitarea deseurilor

### 3. DOMENIUL DE APLICARE

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe teritoriul ce face obiectul studiului PUZ – **“CONSTRUIRE FABRICA DE MORTARE USCATE”**.

In cadrul PUZ ului se trateaza urmatoarele categorii de probleme :

-introducerea in intravilan a terenului

- organizarea acceselor pe parcela
- regim de aliniere, edificabil, regim de inaltime
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic al terenurilor
- masuri de eliminare a unor riscuri naturale si antropice
- masuri de protectia mediului
- asigurarea parcarii si gararii in interiorul parcelei
- reglementari specific detaliate –permisiuni si restrictii- incluse in RLU aferent PUZ

Derogarile propuse de prezenta documentatie PUZ, fata de documentatiile de urbanism in vigoare, PUG Comuna Buhoci vor fi referitoare la introducerea terenului in intravilanul localitatii, zonificarea functionala, reglementarea acceselor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, conditiile de construire: regim de aliniere, regim de inaltime, organizarea spatiilor verzi, stationare autovehiculelor, masuri de protectia mediului.

Terenul in suprafata de **40.632 mp** si este format din loturi cu numerele cadastrale 62847, tarlaua 12, parcelele 193/30,193/32,193/34,1933/33 intabulat in Cartea Funciara nr. 62847 si se afla situat in intravilanul Comunei Buhoci, jud. Bacau.

**Vecinatati** ale terenului luat in studiu: - Terenul pe care se propune construirea are urmatoarele vecinatati:

- o Nord -terenuri agricole –proprietati private
- o Sud - DE 194, drum de exploatare ( balastat) prins in inventarul de bunuri ce alcatuiesc domeniul public al Comunei Buhoci prin HCL nr. 53, din 08.09.2014
- o Est - drum de explatare din pamant
- o Vest -DN2F –drum national intre Bacau si Vaslui si teren agricol privat

Conform PUG Comuna Buhoci, la data prezentei, functiunea terenului care a general PUZ face parte din:

-Extravilanul Comunei Buhoci

**Conform studiilor beneficiarului exista posibilitatea amplasarii unei fabrici de mortare uscate, care sa asigure necesarul de materiale de constructie pentru zona Moldovei si a Republicii Moldova.**

**Datorita bunei accesibilitati si pozitionari in teritoriu, se manifesta in zona interesul investitorilor in scopul dezvoltarii unor investitii din zona industriei si a serviciilor.**

**Prin PUZ se propune schimbarea functiunii zonei in care se doreste construirea fabricii, din zona de terenuri agricole extravilane in zona de unitati productive si zona de circulatii**

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenul studiat in cadrul PUZ este permisa pentru functiunile si cu conditia respectarii prezentului RLU .

- Utilizarea functionala a terenurilor este prezentata in plansa de reglementari a PUZ.

- Sunt interzise activitatile industriale sau manufacturiere poluante pentru aer, sol, apa, sau a caror nivel de poluare nu pot fi pastrate in standardele prevazute de lege.

- Pentru amenajarile exterioare, platforme, alei, strazi de acces, spatii verzi amenajate, se vor lua masuri de sistematizare verticala, de racordare a rigolelor de colectare a apelor pluviale si deversarea lor in colectorul stradal (sant).

- Colectarea si indepartarea reziduurilor menajere se va face in pubele moderne cu separare selective a deseurilor pe categorii, in vederea reciclarii, transportul si depozitarea acestora in locuri special amenajate de catre firme specializate.

- Din procesul de productie propus ( conform si prevederilor beneficiarului si a tehnologului fabricii), nu rezulta deseuri ce nu pot fi reciclate prin procesul de productie)

- Toate activitatile vor fi planificate si desfasurate astfel incat impactul zgomotelor sa fie redus. Se interzice desfasurarea de alte activitati, altele decat cele specific obiectivului.

- Amplasarea de panouri fonoabsorbante in vederea diminuarii propagarii zgomotului produs de activitatile din incinta sau din exteriorul obiectivului, daca e cazul.

Activitatile nu trebuie sa produca zgomote care sa depaseasca limitele prevazute de Ord. MS 119/ 21.02.2014.

Constructia proiectata nu prezinta elemente functionale sau de alta natura care ar putea prejudicia mediul natural si construit existent.

Obiectivul propus va avea constructii cu regimul de inaltime parter, maxim P+1, cu exceptia fabricii care va avea inaltimea maxima de circa **58m**, conforma cu necesitatile tehnologice. fabrica fiind amplasata la peste 10m, de limita de proprietate de la nord.

In cazul in care in timpul desfasurarii lucrarilor de construire si amenajare a terenului vor fi identificate vestigii arheologice, beneficiarul va informa Directia Judeteană pentru Cultura Bacău.

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

Autorizarea executiei constructiilor si amenajarilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii pentru destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei .

Autorizarea executiei constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor urbanistici maximi admisibili P.O.T. si C.U.T., a inaltimii maxime si a aliniamentelor stabilite prin PUZ.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai cu respectarea exigentelor Legii 10/1995 privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

Se va tine cont de indicatiile si recomandariile din Studiul Geotehnic ce va fi facut pentru proiectare si autorizare.

## **6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

### **A. AMPLASAREA CLADIRII FATA DE ALINIAMENT**

- Constructiile propuse vor fi amplasat izolat pe parcela, in limitele edificabilului din planul de Reglementari urbanistice –in functie de solutia aleasa la faza DTAC – PT.
- Cladirilor propuse nu vor depasi aliniamentele propuse, exceptand reclamele/totemuri/piloni publicitari/Posturi trafo/bazine de apa;

### **B. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Se va respecta edificabilul propus in plansa de Reglementari urbanistice.
- Cladirile se vor retrage fata de limita de nord a parcelei la o distanta de nu mai putin de 10.00 metri. Retragerea cladirilor propuse fata de limitele laterale este de min. 6.00m, exceptand reclamele/ totemuri/ piloni publicitari/posturi de transformare/bazine supraterane sau subterane.

### **C. AMPLASAREA CLADIRII FATA DE ALTE CLADIRI DE PE ACEEASI PARCELA**

- Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeași parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decât 3 m.
- in cazul in care incaperi principale sunt orientate spre spatiu dintre cele doua cladiri, distanta minima va fi de 6 m.
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.

Amplasarea constructiilor se va face conform aliniamentelor stabilite in memoriul de prezentare al P.U.Z. marcate in plansa de reglementari.

Regim de aliniere – limite edificabil:

- Nord - 6.00m fata de limita de proprietate –teren agricol
- Est – 6.00m fata de limita de proprietate –drum de servitute
- Sud – 6.00m fata de limita de proprietate – DE 194
- Vest – 10.00m fata de limita de proprietate – zona de siguranta si 22m, fata de axul DN2F conform legislatiei

In afara suprafetei edificabile pot fi amenajate: cai de circulatie, locuri de parcare, echipamente, platforme neacoperite, constructii si echipamente tehnice, posturi trafo, puncte de bransament/conexiune, totemuri, piloni de reclama, steaguri.

#### **D. VALORI MAXIME POT, CUT**

##### **POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

- **PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**
  - Edificabilul zonei – conform plansei de reglementari
  - Procentul maxim de ocupare a terenului este **P.O.T. =60 %**
- **COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**
  - Coeficientul de utilizare a terenului este **C.U.T. =1.2**

**Indicatorii POT si CUT propusi in planșa de mobilare pentru amplasamentul care a generat PUZ se pot modifica, respectand limitele maxime admise si limitele edificabilului in raport cu limitele de proprietate.**

**Bilantul teritorial este calculat pentru propunerea de mobilare. Mobilarea urbanistica propusa este strict cu titlu de propunere, urmand ca la faza de obtinere a autorizatiei de construire sa se studieze dimensiunile si gabaritele imobilelor viitoare, acestea urmand a se incadra in reglementarile prezentului PUZ referitor la valorile maxim admise POT, CUT, regim de inaltime, procentaj spatii verzi, numar locuri de parcare precum si distante ale limitelor edificabilului fata de limitele de proprietate.**

#### **E. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRII**

- Constructiile propuse vor avea regim de inaltime P, max P+1, cu exceptia fabricii propriuzise, care va avea si un corp inalt de maxim 60m.

### **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII**

#### **F. CIRCULATII SI ACCESE**

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.
- Caracteristicile drumurilor publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru **trafic greu**.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se asigura accesele pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- Autorizarea executarii constructiilor care necesita parcaje se emite numai daca exista posibilitatea executarii acestora in afara domeniului public, in conformitate cu normele, pentru echiparea cu locuri de parcare, existente la momentul cererii autorizatiei de construire.

Pentru constructiile industriale se vor asigura accese carosabile si parcaje pentru public-colaboratori, personal si aprovizionare astfel:

In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:



- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;
  - Se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale conform plansei de reglementari.
  - Accesul auto pentru public precum si cel pietonal este prevazut din partea de sud a amplasamentului din DE194 ce va fi modernizat si racordat la DN2F conform proiect de drumuri .
  - Pentru realizarea nodului rutier, conform normativelor, va fi cedata de catre proprietarul terenului reglementat o suprafata de teren catre domeniul public, suprafata care va fi impusa prin autorizatia de construire ce va avea la baza studiul de circulatie realizat si aprobat.
  - Traseele pietonale interioare vor fi separate de cele auto.
  - Emisiile de noxe nu vor depasi indicii admisi conform normativelor in vigoare si prevederile legislative in acest sens.
  - Aprovizionarea efectiva se face strict pe terenul privat, nu din domeniul public.
  - Este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

#### **G. STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- Stationarea autovehiculelor se va face doar in interiorul terenului studiat, teren proprietate privata a beneficiarilor, pe parcaje amenajate.
- La calculul numarului necesar de parcaje se vor respecta prevederile Regulamentului General de urbanism – Anexa 5 - HG525/96

### **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**

#### **H. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- Lucrarile de racordare si bransare la reseaua edilitara publica se vor suporta in intregime de catre investitor sau beneficiar pe baza acordurilor si /sau autorizatiilor obtinute de la detinatorii de retele.
- Se vor asigura toate echipamentele edilitare:
  - Electricitate- conform avizelor detinatorilor de retele.
  - Alimentarea cu apa menajera si de incendiu se va face prin realizarea unui put propriu cu camera de pompe aferenta;
  - Apa potabila se va asigura din comert
  - Canalizarea menajera se va realiza in sistem local cu fose etanse, vidanjabile de firme specializate conform contracte.
  - Sistematizarea verticala va asigura preluarea apelor pluviale care nu se pot infiltra in teren, pentru a evita stagnarea acestora.

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Parcela studiată are o formă ce permite amplasarea construcțiilor, realizarea acceselor și amenajărilor. Suprafața parcelei permite funcționarea corectă a obiectivului cu toate cerințele sale.

#### **I. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRII**

##### **CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Construcțiile vor fi amplasate pe parcelă respectând limita edificabilului din planul de Reglementări urbanistice – în funcție de soluția aleasă la faza DTAC –PT.
- Caracteristicile parcelelor, forma, dimensiunile, poziția față de căile de comunicație și echiparea tehnico-edilitară trebuie să fie în concordanță cu folosința lor.

#### **J. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile acesteia, fațadele laterale și posterioare fiind tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

### **10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

#### **K. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Suprafețele libere neocupate cu circulații pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme funcționale vor fi plantate. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism (conf. anexei nr. 6 la RGU).

- Vor fi prevăzute spații verzi, minimum 20% din suprafața terenului.
- Suprafețele libere neocupate cu circulații pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la 300 mp.

#### **L. ÎMPREJMUIRI**

- Împrejmuirile, dacă va fi cazul, vor fi cu înălțimi de maxim 2.00m sau după caz maxim 3.00m în cazul în care sunt necesare realizarea de împrejmuiri cu rol fonoizolant sau pereți antifoc.
- pe limitele laterale și posterioare gardurile pot fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri. Împrejmuirile vor fi realizate din materiale care să nu fie distonant, agresiv, prezente. De

asemenea culorile folosite vor fi naturale, discrete si specifice zonei existente. Spre strada imprejmuirea poate lipsi, delimitarea facandu-se cu borduri si/sau garduri vii.

- Se va solicita in mod obligatoriu indicarea in planul care insoteste cererea de autorizare a construire a modului de tratare a spatiilor libere si a imprejmuirilor, in special acelor vizibile de pe caile de comunicatie publice.

### III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

#### 3.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Zona de teren pentru care se aplica acest regulament este suprafata aferenta obiectivului propus .

Funciunea zonei fiind stabilita ca **zona de productie si de depozitare.**

Funciuni complementare admise zonei sunt:

- Circulatie pietonala si carosabila;
- Stationare autovehicule (parcaje, garaje);
- Echipare tehnico-edilitara si constructii aferente.

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE SUBZONA SPATII COMERCIALE, SERVICII SI DEPOZITARE

#### Utilizari permise :

Se admite amplasarea urmatoarelor :

- sedii ale unor companii si firme,
- productie industrială si
- parcaje
- spatii verzi
- spatii de prezentare si expunere/stalpi/piloni publicitari/totemuri/panouri publicitare

#### Utilizari premise cu conditionari:

- Nu este cazul.

#### Utilizari interzise:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de recolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
- sunt interzise functiunile industriale poluante.

Intocmit:

Arh. Irina Tudorache

Sef proiect:

Arh. Gelu Tudorache