

Proiect nr. 7/2018 Faza : P.U.Z.
Denumire proiect : Desfiintare C4 (spatiu tehnic), construire complex
-Baza de tratament Sarata Bai, casute turistice, piscina exterioara
apa sarata, parcare supraterrana etajata si imprejmuire teren
Amplasament: sat Sarata, comuna Sarata, jud Bacau
Beneficiar: S.C. Baza de tratament balnear–Sarata Bai S.R.L.
sat Sarata, comuna Sarata, nr. 258, judetul Bacau

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenului proprietate a initiatorului PUZ si realizarea construcțiilor propuse explicitând prevederile documentației de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru proiectarea in faza de PAC (POT maxim, CUT, regim de aliniere, regim de construire, aliniament reglementat) si autorizarea executării construcțiilor.

2. Baza legala a elaborarii

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Codul civil
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completările si modificările ulterioare
- H.G. 584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban
- O.G 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicata, cu modificările ulterioare
- H.G. 540/2000 privind aprobarea încadrării in categorii funcționale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privata deschise circulației publice, cu modificările ulterioare
- Legea 137/1995 protecției mediului, republicata, cu modificările ulterioare
- Legea apelor 107/1996
- H.G. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si mărimea zonelor de protecție sanitara
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Ordinul ministrului lucrărilor publice si amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne si al directorului Serviciului Roman de Informații 34/N/M.30/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor
- Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare
- Ordinul nr. 13/N/1999 Ministerul Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului pentru aprobarea reglementarii tehnice « Ghid privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al PUZ », indicativ GM - 010-2000

- Legea 18/1991 privind Fondul funciar;
- Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea 10 /1995 privind calitatea in constructii
- Legea 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea 84 /1996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea 106/1996 privind protectia civila

Regulamentul Local de Urbanism detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu conditiile specifice ale zonei.

3. Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe suprafata de teren indicata a fi reglementata in plansa U3-„Reglementari urbanistice-zonificare” .

Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

In vederea realizarii obiectivelor dorite se va urmari:

- proiectarea constructiilor la faza urmatoare cu respectarea indicatorilor urbanistici maximali prevazuti in documentatie si, ulterior, aprobati de catre autoritatea competenta in teritoriul administrativ
- imbunatatirea nivelului de echipare edilitara, prin executarea retelelor noi si prin extinderea celor existente;
- asigurarea accesului auto si pietonal;
- utilizarea de structuri moderne sau materiale traditionale la inchideri exterioare si invelitori;
- protejarea conditiilor de mediu;

In vederea organizarii terenului prin prisma functionalitatii, sunt necesare anumite masuri de promovare a lucrarilor si a operatiunilor urbanistice:

- Instituirea functiunii de "zona institutii publice – servicii balneoturistice" pentru suprafata reglementata;
- Respectarea zonificarii prevazute in Planului Urbanistic Zonal;
- Circulatia terenurilor in vederea trasarii corecte a zonelor de circulatie rutiera si pietonala

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Se va consulta Ordinul 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Se va respecta amplasamentul punctului de colectare selectiva a deseurilor reciclabile.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica - depreciaza valoarea peisajului este interzisa conform art. -8 din R.G.U.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Se interzice autorizarea producerii, prepararii, experimentarii, detinerii sau depozitarii materialelor explozibile in cladiri cu locuinte sau in spatii neamenajate corespunzator.

Autorizarea executarii constructiilor care presupun cheltuieli ce depasesc posibilitățile financiare ale administratiei publice locale ori ale investitorilor sau nu beneficiaza de fonduri de stat este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita prin documentatie de urbanism aprobata (P.U.Z.)

Se vor respecta conditiile de amplasare continute de anexa nr. 1 a RGU nr. 525/1996.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicatorilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism.

Indicatori urbanistici POT si CUT

P.O.T. stabilit pentru o zona este valabil si obligatoriu in cadrul zonei reglementate. Pentru lotul cu nr. cadastral 62164: P.O.T.max= 30,00% .

Pentru lotul cu nr. cadastral 62161: P.O.T. maxim=75%.

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat) mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcela, P.O.T., regim de inaltime, echipare tehnico-edilitara, etc.

Pentru lotul cu nr. cadastral 62164 valoarea C.U.T. maxim admis este 1,35.

Pentru lotul cu nr. cadastral 62161 valoarea C.U.T. maxim admis este 2,1.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea condițiilor si a recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale (Anexa nr. 3-R.G.U.): „Se vor autoriza constructiile ce respecta urmatoarele conditii: asigura confortul psihologic si insorirea camerelor minim 1-1/2 h la solstițiul de iarna”.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere si a zonelor edificabile prevazute in prezenta documentatie de urbanism, conform art. 23-R.G.U. si conform prevederilor legii nr. 43/1998.

Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei

Se vor respecta distantele prevazute in plansa „Reglementari urbanistice – Zonificare”.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele, minime, obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului civil (2,0m – H/2), precum si asigurarea distantelor minime necesare intervențiilor in caz de incendiu pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (vezi art. 24 – RGU)

Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeasi parcela

Distantele dintre cladirile nealaturate, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism etc. Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțime la cornișa a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puțin de 3,0 m. Anexele eventualelor locuințe se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau cu limita de

proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor –v. art. 25 si Anexa nr. 4 - R.G.U

Este interzisa autorizarea constructiilor ce nu au posibilitati de acces la drumurile publice direct sau prin servitute (pentru a permite interventia pompierilor).

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din acesta documentatie urbanistica - PUZ.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii consumatorilor la retele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica conform art. 27 - R.G.U.

Se interzice autorizarea executarii constructiilor ce nu pot fi racordate ca noi consumatori in retelele tehnico-edilitare existente.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 - R.G.U.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitori sau beneficiari dupa caz.

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare este stabilita ca fiind proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel, conform art. 20 - R.G.U.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Nu este cazul.

Regim de inaltime

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatia urbanistica PUZ.

Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - v. art. 32-R.G.U.

Se vor executa finisaje cu materiale moderne si durabile.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

Spatii verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform art. 34 si Anexa nr. 6 – R.G.U.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sa se asigure plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp

Imprejmuiri

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile art. 35-R.G.U.

-este permisa autorizarea tuturor categoriilor de imprejmuiri: opace, transparente, decorative sau gard viu.

Prin detalieri se pot urmarii cateva reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu inaltimea intre 0,60 m si 1,80 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).
- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de maxim 2,00 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor
- Se pot adopta (spre strada) solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban jardiniere, banchete, panouri publicitare).
- se recomanda garduri cu baza plina pana la o inaltime de 0,60 m spre circulatia publica sau garduri opace fata de limitele laterale si posterioare, cu o inaltime de 2,20 -2,60 m pentru asigurare impotriva intruziunilor.

Recomandari privind organizarea circulatiei, parcaje

Pentru asigurarea realizarii unei circulatii fluente si eficiente se vor asigura urmatoarele:

- Amplasarea constructiilor fata de caile de circulatie trebuie sa respecte profilele transversale caracteristice si regimul de aliniere propus in prezenta documentatie;
- Lucrarile de strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico-edilitare subterane;
- Executia strazilor si lucrarilor de sistematizare verticala se vor face pe baza unui proiect corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice din normative si standarde.

PARCAJELE aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public.

Autorizarea efecutarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandările Regulamentului aferent s-au stabilit limitele zonelor si subzonelor functionale, functiunea dominanta si limitele cadastrale ale terenului.

Schimbarea functiunii zonei studiate este posibila cu conditia obtinerii avizului de scoatere a terenului din circuitul agricol.

Functiunea dominanta este „**instituti publice si servicii**” iar subzonele sunt:

SERVICII BALNEOTURISTICE

P.O.T.max admis – 30,00%; C.U.T.max admis – 1,35

- functiuni complementare
 - spatii verzi amenajate
 - accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje
 - retele tehnico-edilitare si constructii aferente
- utilizari permise
 - hotel ; maxim 7 niveluri, 31,50m.
 - casute pt cazare ; maxim admis 1 nivel.
 - Piscina
 - Mobilier urban
 - comerț, servicii –tratate ca si unitati complementare;
 - alimentatie publica
 - modernizari, supraetajari, intretinere

- utilizari permise cu conditii;
 - activitati nepoluante care nu necesita un volum mare de transport.
- utilizari interzise:
 - unitati de productie poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
 - orice fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei;
 - unitati poluante sau cu riscuri tehnologice
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
 - realizarea unor false mansarde;
 - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
 - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
 - depozitare en-gros;
 - depozitări de materiale re folosibile ce sunt colectate la o perioada mai mare de o saptamana;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
 - activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
 - 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 rapidă a apelor meteorice.
 - constructii care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depasaste limitele parcelei
 - amplasare de constructii cu aspect inestetic din punct de vedere urbanistic

SPATII VERZI AMENAJATE

- functiuni complementare
 - retele tehnico-edilitare si constructii aferente
 - cai de comunicatie pietonala
- utilizari permise
 - spatii verzi amenajate,
 - circulatii pietonale,
 - amenajari peisagere, fantani arteziene,
 - mobilier urban, imprejmui, instalatii edilitare
 - locuri amenajate pentru joaca
 - perdele de protectie fonica
 - panouri solare
- utilizari permise cu conditii;
 - constructii a caror suprafata nu depaseste 15% din suprafata totala de subzona spatii verzi
- Utilizari interzise
 - constructii agro-zootehnice, industriale, pentru servicii, gospodarie comunala,
 - depozitarea deseurilor

ECHIPARE EDILITARA

- utilizari permise
 - captare apa

- bazin apa ingropat
- camera de cadere
- Terenurile agricole cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi exploatate numai pentru culturi de plante perene, de plante păioase și de pomi fructiferi, în condiții care să nu provoace degradarea lucrărilor de alimentare cu apă.
- Traseele instalatiilor electrice, apa si canal pot traversa/intersecta subzona de spatii verzi sau circulatie carosabila / pietonala
- utilizări permise cu conditii in zona bazinelor de captare;
 - culturi agricole ecologice cu conditia de a nu se folosi ingrasaminte chimice sau pesticide
- utilizări interzise in zona bazinelor de captare:
 - utilizarea pesticidelor sau a ingrasamintelor chimice in cazul in care pe teren se permite agricultura
 - orice amplasare de folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă.
 - utilizarea îngrășămintelor animale sau chimice și a substanțelor fitofarmaceutice;
 - irigarea cu ape care nu au caracteristici de potabilitate;
 - culturile care necesită lucrări de îngrijire frecventă sau folosirea tracțiunii animale;
 - pășunatul.

CAI DE COMUNICATIE

- functiuni complementare:
 - spatii verzi amenajate,
 - retele tehnico-edilitare;
- utilizari permise:
 - garaj, max P+2; P.O.T.max admis – 75,00%; C.U.T.max admis – 2,1
 - circulatii carosabile, platforme intoarcere, cu respectarea normativelor de proiectare si de executie in vigoare,
 - parcuri,
 - circulatii pietonale,
 - piste pentru ciclisti,
 - piste pentru role,
 - spatii verzi amenajate,
 - platforme, terase (ne)acoperite, chioscuri amenajate ca spatii de odihna,
- utilizari permise cu conditii:
 - retele tehnico-edilitare pozitionate subteran;
- utilizari interzise
 - utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere,
 - construcții sau amenajari incompatibile cu funcțiunea zonei;
 - activități poluante.

Verificat,

Arh. Enache Eugen

Intocmit,

c.arh. Beuran Eugenia