



## REGULAMENT LOCAL DE URBANIM AFERENT DOCUMENTAȚIEI

### Construire locuințe individuale P+1E și anexe, propunere introducere în intravilan”

#### PRINCIPII GENERALE

##### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenului proprietate a initiatorilor PUZ – SACHELARU VASILE, explicitând prevederile documentației de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

##### 2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ se elaborează în conformitate cu H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care se menționează:

- Constituția României;
- Codul civil;
- Legea nr. 350/2001 a Urbanismului și Amenajării Teritoriului, act. 2016; - Ordinul nr. 233/2016 privind aprobarea
- Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului; -
- Metodologia de elaborare: datele continute în piesele scrise și desenate au fost structurate conform “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al “Planului Urbanistic Zonal”, elaborat de Institutul National De Cercetare – Dezvoltare în Urbanism și Amenajarea Teritoriului (URBAN PROIECT-București), și avizat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, cu ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.
- Ordinul nr.176/N/2000 Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ “, indicativ GM – 010 – 2000;
- Regulamentul Local de Urbanism a prezentului PUZ va fi întocmit cf. „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul nr. 21/N/10.04.2000;
- Legea nr. 50/1991, actualizată 2016, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991, rep. 1998, a fondului funciar;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale; - Legea nr. 247/2005 privind circulația juridică al terenului;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare; - Legea privind calitatea în construcții nr. 10 /1995.

- Legea nr. 107/1996 a apelor si OUG nr. 94/2016 pt. modificarea si completarea Legii;
- Legea nr. 137 /1995 privind protecția mediului, actualizată 2017.
- Legea nr.82 /1998 privind regimul juridic al drumurilor si O.G. nr. 43 /1997 act. 2016;
- Legea nr. 213 / 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998, act. 2017, privind regimul concesiunii;
- Legea nr. 5/2000 privind zonele protejate;
- HGR nr. 525/1996, act. 2016, pentru aprobarea RGU;
- Legile privind aprobarea sectiunilor PATN;
- Codul civil;
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119 /2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordonanta 43/1997 modificata prin Legea 198/2015;
- Norme de aplicare nr. 50/1998 a OG 43/1997 modificata si aprobata cf. Lg. 198/2015;
- AND 600/2010 – Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumuri publice. Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale zonei.



Semnătura: \_\_\_\_\_

### 3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe orice categorii de teren atât intravilan cât și extravilan, în limitele teritoriului administrativ al unității de bază. În procesul de aplicare a prevederilor din PUZ, serviciile tehnice ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură:

- obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de Urbanism și a Autorizațiilor de construire precum și alte cereri ale colectivității (succesiune, partaj, înstrăinare, etc.) se încadrează într-una din unitățile teritoriale de referință (U.T.R.) .
- din fișa U.T.R. din Regulament în care se încadrează obiectul cererii se extrag prescripții specifice (permisiuni, condiționări, restricții, indici maximi P.O.T. sau C.U.T. regim de aliniere și înălțime).
- la prescripțiile specifice U.T.R. respective se adaugă prescripțiile specifice zonelor și subzonelor din care face parte.

#### APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al Primăriei municipiului Onesti și constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute în lege. După aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării. Prin prevederile prezentului PUZ se schimbă configurația generală a zonificării urbanistice reglementată prin P.U.G. întocmit și aprobat, pentru municipiul Onesti, fiind necesară modificarea funcțiunii inițiale a terenului cu funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare în zona extravilan (existent). Pentru realizarea obiectivului solicitat de inițiatorii PUZ, în această zonă se vor urmări :

- schimbarea funcțiunii terenului;
- delimitarea terenului după limita proprietății private;
- îmbunătățirea nivelului de echipare edilitară, prin executarea și asigurarea rețelelor tehnico-edilitare;
- rezervarea de teren pentru modernizarea circulațiilor;
- posibilitatea utilizării de structuri moderne sau materiale tradiționale la închideri exterioare și acoperișuri (învelitori);
- protejarea condițiilor optime de mediu;

- autorizarea lucrărilor de construire și amenajări sa se facă conform PUZ aprobat și a Regulamentului aferent. În vederea organizării prin prisma funcționalității terenului, sunt necesare anumite măsuri de promovare a lucrărilor și a operațiunilor urbanistice:
- Instituirea funcției de zona pentru locuințe individuale;
- Respectarea amplasamentului prevazut in Planul Urbanistic Zonal pentru terenul proprietate privata a initiatorilor PUZ;
- Amenajarea arhitecturala functionala a spatiilor verzi in incinta, a spatiilor verzi a zonelor de siguranta a drumurilor;
- Modernizarea circulatiilor in zona studiata si in interiorul terenului proprietate privata a Initiatorilor PUZ;
- Mobilarea prin orientarea fatadelor principale spre caile de acces si limita aliniamentului.
- Mobilarea prin orientarea fatadelor principale optim fata de punctele cardinale.



#### UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Pentru o mai buna intelegere a documentatiilor urbanistice si implicit a operativitatii in ceea ce priveste aplicarea reglementarilor in interiorul zonei studiate si acordarii Autorizatiilor de construire, a rezultat zonificarea functionala figurata grafic in partea desenata si prezentata in memoriul general. Zonificarea functionala a teritoriului este pusa in evidenta atat in analiza stadiului actual a dezvoltarii cat si in partea de reglementari, unde sunt evidentiata zonele functionale adaugate, determinand configuratia noului intravilan. Astfel au fost identificate urmatoarele zone functionale:

L -zona de locuire;

CC - zona cailor de comunicatii.

Pentru o si mai eficienta stabilire a reglementarilor s-a analizat in detaliu fiecare zona functionala, rezultand subzonele functionale ca subdiviziuni cu functiuni specializate.

Se disting astfel:

- L - zona de locuire cu functiuni complementare si servicii cu subzonele: La - locuinta individuala P+1E

CC - cai de comunicatie cu subzonele: CCr - cai rutiere

## GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

---

Subzona locuințelor individuale și colective mici se compune din următoarele unități de referință:

**Subzona funcționala LA** - locuințe individuale cu regim de înălțime P - P+1 niveluri situate în noile extinderi, în regim de construire discontinuu (cuplat, izolat);

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

---

### UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- servicii, alimentare publică
- funcțiuni conexe zonei rezidențiale cu caracter public: școla, grădinița, creșa, dispensar, cabinet medical, etc.,
- unități de cazare.

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA  
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 33 din 16.09.2018

### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- funcțiuni comerciale (magazin de cartier), cu condiția să nu genereze transporturi grele, parcare autoturismelor să fie parcate în incinta fără să încurce circulația din zonă.
- se admit funcțiuni servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

### UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- 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;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;

- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului*			
	Suprafața mp.	Front m.		
Insiruit	600	36		
Cuplat	300	12		
Izolată	300	14		
Parcelă de colț	-	-		

JUDEȚUL DACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. ....33 din 16.09.20..25

Semnătura ...

- se pot alipi cate doua parcele .

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- se recomandă retrageri față de aliniament de minim **2,0 metri** pe străzi de categoria III, IV;

### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **3.0 metri**;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3.0 metri**, pentru loturile 1, 2 și 3; respectiv **5.00 m** pentru celelalte loturi.

### AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu minim jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **4.0 metri**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;



## CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- accesul se poate face prin drept de servitute de trecere auto și pietonală dintr-o circulație publică

## STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

## - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1 (10 metri la cornisa sau parapet în caz de etaj retras);

## ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

## CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară.
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate conform avizelor emise de detinatorii rețelilor;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

## SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- se va asigura un minim de 30% spațiu verde cu pamant vegetal (de adancime- min 5m)
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 150 mp;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

#### ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.50,
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2.50** metri.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**POT maxim = 35%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**CUT maxim = 0,7 mp. ADC/mp. Teren**



GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ZONA CAI DE COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE

Subzona functionala CCr – Cai de comunicatii rutiere - functiune predominanta : transport rutier

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- - constructii si instalatii aferente drumurilor publice;
- - c-tii si alimentari cu conducte de apa, canal, gaze, retele electrice si telecomunicatii; - zone verzi de aliniament, plantatii joase;
- - trotuare,
- - c-tii de consolidare a carosabilului, amenajari intersectii;
- - perdele de protecție impotriva poluarii fonice si noxelor produse de circulatia auto.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu este cazul

UTILIZĂRI INTERZISE

-

- orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente va fi interzisa in zonele de siguranta si protective a drumurilor.
- se interzice amplasarea in zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitara, cu exceptia celor realizate in conditii legale prevazute de Anexa la normele tehnice la Legea nr. 82/1997 si Ord. 43/1997 modificata prin Legea 198/2015:



Semnătura ....

#### PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL TERENULUI INITIATOR PUZ STUDIAT

Obiectivul prezentului PUZ privind “ **Construire locuinte individuale P+1E si anexe, propunere introducere in intravilan**” SE VA

Realiza numai in limita terenului studiat – proprietate initiatori puz - si aprobat in baza certificatului de urbanism si a autorizatilor de construire, conform prezentului studiu.

- La eliberarea autorizatilor de construire urmeaza sa se verifice:
  - Dreptul de proprietate asupra terenului;
  - Inscierea functiilor solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;
  - Respectarea conditiilor impuse de Certificatul de Urbanism;
  - Existenta pieselor scrise si desenate prevazute de Legea nr.453/2001 in documentatia de executie;
  - Respectarea regimului de aliniere, pe principalele categorii stabilite de-a lungul drumului de exploatare;
  - Respectarea regimului de inaltime maxim pentru fiecare zona;
  - Cladirile vor fi acoperite conform proiectului de arhitectura.
- Se vor respecta distantele minime ale cladirilor fata de limitele proprietatilor.