COLECTIV DE ELABORARE

ORDINUL ARHITECȚILOR

Sef proiect:

Urbanism:

Retele tehnico-edilitare:

Protectia mediului:

JUDEŢUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ŞI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 01 din 08.01.2026
Semnătura .....

Analize diagnostic, prognoze:

JUDEŢUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ŞI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 14 din 28.04.2026
Semnătura ....

Tehnoredactare:

Director:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului se elaboreaza in conformitate cu Legea nr. 50/1991 (modificata si completata) privind autorizarea executarii constructiilor, Ordinul Ministerului Transportului, Constructiilor si Turismului, H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata, precum si cu celelalte acte legislative specifice sau complementare documentului.

Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarui UTR.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentaţie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare si ocupare a terenurilor, de amplasare si conformare a constructiilor si amenjarilor aferente acestora, in acord cu prevederile legale.

Regulamentul local de urbanism stabileste reglementari referitoare la utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor pe teritoriul localitatii, explicitand prevederile documentatiei de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin hotărare a Consiliului Local, pe baza avizelor si acordurilor prevăzute de lege si devine ACT DE AUTORITATE al administratiei publice locale.

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism stabileste, in aplicarea legii, reglementari referitoare la utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor pe teritoriul localitatii, explicitand prevederile documentatiei de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor:

- Amplasarea de constructii cu functiunea de locuire si functiuni conexe;
- Imbunatatirea nivelului de echipare tehnico-edilitara prin extinderea retelelor existente in zona si crearea de noi trasee pentru utilitatile care nu exista in zona;
- Infiintarea de noi cai de comunicatii;
- Autorizarea lucrarilor de constructie si amenajari sa se faca conform P.U.Z. si R.L.U..

1.2. Baza legala a elaborarii

- Legea privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor nr. 50/1991, republicata si modificata;
- Legea nr. 18/1991, republicata privind fondul funciar;
- Legea nr. 10/1995, privind calitatea in constructii;
- Legea nr.213/1998, privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.

1.3. Domeniul de aplicare

Prevederile P.U.G. aprobat, inclusiv prescriptiile Regulamentului aferent au fost preluate si detaliate in cadrul prezentei documentatii in functie de situatie si complexitate.

JUDEŢUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ŞI URBANISM
VIZAT CU PRIVIRE NESCHIMBARE
Nr. 14 din 28.04.26
Semnătura ...

In procesul de aplicare a prevederilor din documentatiile de urbanism, serviciile tehnice ale administratiei publice locale desfasoara urmatoarea procedura:

- Obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de Urbanism si a Autorizatiei de construire precum si alte cereri ale colectivitatii (succesiune, partaj, instrainare,etc.).
- Din fisa U.T.R., din Regulament in care se incadreaza obiectul cererii, se extrag prescriptiile specifice (permisiuni, conditionari, restrictii, indici maximi P.O.T. sau C.U.T , regim de aliniere si inaltime).
- La prescriptiile specifice U.T.R. respective se adauga prescriptiile specifice zonei si subzonei din care face parte.

APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotararea Consiliului Local al mun Onesti şi constituie act de autoritate al Administraţiei Publice Locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obţinute şi a acordurilor prevăzute în lege. După aprobare, în Regulament se specifică numarul şi data aprobării.

Prin prevederile Planului Urbanistic Zonal se schimba configuraţia generală a zonificarii urbanistice reglementata prin P.U.G., întocmit si aprobat pentru mun Onesti, fiind necesară modificarea destinatiei iniţiale – *din teren agricol in extravilan in zona locuinte si functiuni complementare.* Pentru construirea în aceasta zona se va urmări:

- schimbarea funcţiunii terenului;
- îmbunătăţirea nivelului de echipare edilitară prin executarea şi asigurarea reţelelor tehnico-edilitare;
- posibilitatea utilizării de structuri moderne sau materiale tradiţionale la închideri exterioare şi acoperişuri (învelitori);
- realizarea condiţiilor optime din punct de vedere al protectiei mediului;
- autorizarea lucrărilor de construire şi amenajări se va face conform P.U.Z. aprobat şi a Regulamentului aferent.

În vederea organizării prin prisma funcţionalităţii terenului, sunt necesare anumite măsuri de promovare a lucrărilor şi a operaţiunilor urbanistice, dupa cum urmeaza:

- Instituirea funcţiunii zonei cu profil de servicii.
- Amenajarea arhitectural functionala a spatiilor verzi de aliniament a spatiilor de circulatie si de stationare a autovehiculelor.
- Mobilarea prin orientarea fatadelor principale spre caile de acces.
- Mobilarea prin orientarea fatadelor principale optime fata de punctele cardinale

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

In conformitate cu prevederile Ordinului 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind Mediul de viata al populatiei, terenurile din zonele de locuit destinate amplasarii si dezvoltarii localitatii trebuie sa dispuna de posibilitati de alimentare cu apa, de indepartare si neutralizare a apelor uzate si a rezidurilor, precum si de dezvoltarea normala a zonei verzi de recreere si odihna.

JUDEŢUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ŞI URBANISM
VIZAT: SPRE NESCHIMBARE
Nr. 14 din 28.04.26
Semnătura .....

Amplasarea cladirilor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore zilnic, la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de locuit. Distanta dintre cladiri trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, pentru a nu se umbri reciproc.

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai acut problema imbunatatirii serviciului de salubritate. Platformele organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer se vor amenaja la distante de minim 5 m de ferestrele apartamentelor.

Totodata, precizam ca:

- Titularul obiectivului de investitie este obligat sa ia masuri prealabile executarii constructiei obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafetele amplasamentelor aprobate, pe care sa-l depoziteze si sa-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Directia pentru Agricultura a Judetului Bacau, in vederea punerii in valoare sau a ameliorarii acestora, conform prevederilor art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Beneficiarul de investitie va lua masuri corespunzatoare de a nu degrada terenurile si culturile din zona limitrofa, altele decat cele prevazute in documentatie, prin depozitarea de materiale ori deseuri de pietris, moloz, nisip, prefabricate, constructii metalice, reziduri, resturi menajere, gunoaie si altele asemenea.
- Beneficiarul de investitie va lua masuri corespunzatoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum si masuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin rezidurile provenite din activitatea de productie si prin scurgeri de orice fel.
- In situatia in care, se constata ca nu au fost respectate conditiile precizate mai sus, prin Actul de Constatare emis de Directia pentru Agricultura a Judetului Bacau se dispune suportarea pagubelor de catre beneficiarul obiectivului de investitie precum si restabilirea situatiei anterioare pe cheltuiala acestuia.

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

Cladirile cu sau fara subsol vor tine seama de avizul geotehnic la stabilirea conditiilor de fundare si gradul seismic normat (Normativ P100/1991).

2.3. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale (art.17 Anexa nr.3 R.G.U.). Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice.

Pe Plansa 3 - „Reglementari urbanistice" s-a indicat un plan de amplasare a investitiei cu caracter orientativ.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil: 2,00 m daca in perete se practica goluri, 0,60 m daca in perete nu se practica goluri, cu conditia ca apa de pe streasina sa se scurga pe terenul in cauza, orice tip de obiectiv putand fi autorizat numai in zona edificabila;
- Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

JUDEȚUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 14 din 28.04.26
Semnătura

Constructiile se vor putea amplasa si in front continuu, cu calcane alipite (pe hat). Autorizarea constructiei se elibereaza numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus.

Regimul de aliniere este propus la 3.00 m fata de aliniamentul propus.

Regimul maxim de inaltime propus este S+P+1E, iar inaltimea maxima admisa va fi de Hmax = 9 m. Se vor accepta construirea de imobile astfel incat diferenta de inaltime sa nu depaseasca cu mai mult de un nivel cladirile imediat invecinate.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distorsoneaza cu aspectul general al zonei.

Procentul de ocupare al terenului :

- *POT maxim propus = 40 %.*
- *CUT maxim propus = 1.20*

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa, existand posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor.
  - *pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.*
- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu-Ordonanta 50/1991.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

Accesul auto si pietonal la terenul reglementat se realizeaza din strada Calea Caraclaului prin drum de exploatare, aceasta fiind propus pentru modernizare in vederea obtinerii unui prospect al drumului de 9 m.

Conform Regulamentului General de Urbanism (H.G. nr. 525/1996), anexa 4, pct. 4.11.1 pentru locuintele unifamiliare cu acces si lot propriu se vor asigura:

- accesul carosabil;
- accesul carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi) carosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime maxima de 25 m vor avea o latime de minimum 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat;

In conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, anexa 4, pct. 4,12, pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimnsionate conform normelor pentru trafic greu.

JUDEŢUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ŞI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 14 din 28.07.2026
Semnătura ...

In aceste conditii se va putea prelua traficul maxim in zona. Intensitatea traficului rutier din zona nu impune amenajarea de intersectii sau semaforizari.

Pozitionarea accesului propus s-a realizat astfel incat sa rezulte o divizare rentabila a intregii proprietati, atat din punct de vedere al ocuparii suprafetei, cat si pentru a acomoda functiunea propusa.

Din punct de vedere al elementelor geometrice in plan, drumul de acces si platforma care asigura circulatia in incinta, s-au proiectat ca platforme carosabile asa cum se poate vedea in plansa 3 – "Reglementari urbanistice".

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

- se interzice autorizarea executarii constructiilor ce nu pot fi racordate ca noi consumatori la 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 retelelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitori sau beneficiari. Lucrarile de racordare si bransare la reteaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

- Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare este stabilita ca fiind proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel, conform art.29-R.G.U. retelele de alimentare cu gaze, energie electrica si telecomunicatii sunt proprietata publica a statului daca legea nu dispune altfel. Lucrarile prevazute mai sus, indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica.

Echiparea tehnico-edilitara va fi respectata prin:

- Alimentare cu apa se va realiza prin put forat;

In zona studiata exista *retea de canalizare, dar reteaua este subdimensionata si ne vom racorda la un bazin vidanjabil, pana la modernizarea retelei.*

- Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin extinderea retelei existente in zona;

- Telecomunicatiile vor fi extinse dupa data realizarii acestora in zona;

- Alimentarea cu caldura se va realiza prin elemente electrice sau cu sisteme de incalzire care functioneaza pe baza de combustibil solid;

- Servicii de gospodarie comunala, in sensul in care deseurile menajere vor fi ridicate in sistem individual de catre un operator autorizat.

2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii, aspectul exterior al constructiilor

Regimul maxim de inaltime propus este S+P+1E, iar inaltimea maxima admisa va fi de 9m. Se vor accepta construirea de imobile astfel incat diferenta de inaltime sa nu depaseasca cu mai mult de un nivel cladirile imediat invecinate.

Aspectul exterior nu va contraveni funcţiunii acestora şi nu va deprecia aspectul general al zonei.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

In vederea respectarii principiului dezvoltarii durabile, in comuna se recomanda optimizarea densitatii de locuinte si a zonelor de servicii, corelata cu mentinerea, intretinerea si dezvoltarea

JUDEŢUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ŞI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. ..... din 28.04.26
Semnătura .....

spatiilor verzi, a parcurilor, a plantatiilor de aliniament stradal si de protectie. Pe terenul beneficiarilor s-au propus 10 mp de spatii verzi plantate, valoare care se incadreaza in prevedererile R.L.U., anexa 6. pct 6.8, respectiv 2 m/locuitor x 5 persoane = 10 mp.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

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

Zona studiata in Planul Urbanistic Zonal este situata in extravilanul mun Onesti. Functiunea dominanta stabilita prin P.U.Z. a zonei studiate este cu caracter de teren agricol extravilan.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR ŞI SUBUNITĂŢILOR FUNCŢIONALE

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 al dezvoltarii cat si in partea de reglementari, unde sunt evidentiate zonele functionale adaugate, determinand configuratia noului intravilan.

Astfel au fost identificate urmatoarele zone functionale:

L – Zona locuinţelor şi a funcţiunilor complementare

Sc – Subzona circulaţii

Ssp – spatii verzi plantate, perdele de protectie

- CONDITIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE

Pentru fiecare zona si subzona functionala regulamentul cuprinde reglementari specifice grupate in trei subcapitole:(1)generalitati;(2)utilizare functionala si (3)conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

- L - ZONA DE LOCUIRE

A. Generalitati

-functiune predominanta : locuire – compusa din

L - locuinte individuale S+P+1E

B. Utilizare functionala

- utilizari permise:
  - locuinte individuale maxim S+P+1E
  - constructii si alimentari pentru functiuni compatibile
  - modernizari, supraetajari, intretinere
- utilizari interzise:
  - locuinte pe parcele ce nu indeplinesc conditii de construibilitate
  - unitati poluante sau cu riscuri tehnologice

JUDEŢUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ŞI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 14 din 28.04.2026
Semnătura .....

C. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Caracteristicile parcelei

Pentru a fi construita, o parcela trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute in cap. 2.6 din prezentul Regulament care specifica:

- Distantele minime intre cladirile aceleiasi parcele respectiv 2,00 m daca in perete se practica goluri, 0,60 m daca in perete nu se practica goluri, cu conditia ca apa de pe streasina sa se scurga pe terenul in cauza;
- Accesibilitatea terenului reglementat cu un drum local de 9 m, o alee auto si pietonala si 2 locuri de parcare formate dintr-o placa betonata;
- Conditii de echipare tehnico-edilitara formata din retea de electricitate, gaze naturale, telecomunicatii, retea de alimentare apa, canalizare si gospodarie comunala.

In situatia in care zona nu dispune de retea publica de distributie a apei sau de canalizare, se admite:

- Alimentarea cu apa prin puturi, conditionat de asigurarea igienei generale a sursei si protectiei sanitare in raport cu posibilele surse de poluare din vecinatate.
- Evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile.

PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

A. Cladirile de orice natura, drumurile, retelele tehnico-edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc., se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza Certificatului de Urbanism si a Autorizatiei de Construire, conform prezentului studiu.

B. La eliberarea Autorizatiei de Construire urmeaza sa se verifice:
   - Dreptul de proprietate asupra terenului;
   - Inscrierea functiunilor 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.50/1991 in documentatia de executie;
   - Posibilitatea bransarii cladirilor la retelele tehnico-edilitare.

C. Cladirile cu sau fara subsol vor tine seama de avizul geotehnic anexat la stabilirea adancimii de fundare.

D. Se vor respecta distantele minime ale cladirilor fata de limitele proprietatilor, in functie de tratarea fatadei dinspre parcela invecinata si ale conditiilor impuse prin prezenta documentatie.

E. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

JUDEȚUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 14 din 28.04.26
Semnătura .....

F. Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

G. Se interzic orice utilizări care afectează buna funcţionare a cailor de circulatie carosabila şi diminuează posibilităţile ulterioare de modernizare sau extindere a acestora.

H. Se interzic orice construcţii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru: o lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor noi propuse; o modernizarea intersecţiilor; o realizarea spaţilor de parcare.

JUDEŢUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ŞI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 17 din 28.04.2026
Semnătura .....