

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. 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 fiecarei localitati.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

### 1. DISPOZITII GENERALE

#### **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 PUZ si RLU.

## **Baza legala a elaborarii**

Legea privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor nr. 50/1991, republicata si modificata;

Ordonanta nr.43/1997, republicata, privind regimul drumurilor aprobata prin L82/1998;

Legea nr. 18/1991, republicata privind fondul funciar;

Legea nr. 10/1995-privind calitatea in constructii;

Legea nr. 137/1995-privind protectia mediului

Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.

## **Domeniul de aplicare al regulamentului de urbanism**

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe orice categorii de teren atat intravilan cat si extravilan, in limitele teritoriului administrativ al localitatii.

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in documentatia de urbanism face parte dintr-o unitate de referinta (U.T.R.) cu prescriptia specifica stabilita prin P.U.G. aprobat si intocmit pentru localitate.

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

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.) ce se incadreaza intr-una din unitatile teritoriale de referinta (U.T.R.)

Din fisa UTR, din Regulament in care se incadreaza obiectul cererii, se extrag prescriptiile specifice (permisiuni, conditionari, restrictii, indici maxim 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

## **2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR - PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN**

### **Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

In conformitate cu prevederile Ordinului 536/1997 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 reziduurilor, precum si de dezvoltarea normala a zonei verzi, de recreere si odihna.

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 1 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.

La parterul cladirilor de locuit se pot amenaja unitati comerciale si de prestari de servicii, precum si camere speciale de depozitare sau alte spatii gospodaresti, cu conditia ca acestea sa nu constituie, prin functionarea lor, riscuri pentru sanatatea populatiei sau sa nu creeze disconfort.

### **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).

Cladirile vor fi acoperite cu sarpanta sau terasa.

### **2.3. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale(art.17 Anexa nr.3 RGU)

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului

de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin Certificatul de Urbanism, conform art.23-RGU si conform prevederilor Legii nr. 43/1998.

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 opus.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil: 1,90 m daca in perete se practica goluri, 0,6 m daca in perete nu se practica goluri, cu conditia ca apa de pe streasina sa se scurga pe terenul in cauza;

Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice directe sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permitere accederii mijloacelor de stingere a incendiilor(art. 25 si Anexa nr 4-RGU).

Este interzisa autorizarea constructiilor ce au posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute(trebuie sa permita interventia pompierilor)

Pentru fiecare lot se va asigura:

Accesul carosabil

Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Accese pietonale, care pot fi comune mai multor loturi.

#### **2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica conform art. 27/RGU.

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

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

Pentru a fi constructibil, un lot de teren trebuie sa aiba front minim la strada de 8m (cladiri insiruite), respectiv 12 m (cladiri individuale) si adancimea lotului trebuie sa fie cel putin egala cu latimea acestuia.

Suprafata minima a parcelei trebuie sa fie egala cu 150 mp pentru cladiri insiruite, respectiv 200 mp pentru cladiri individuale.

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

## **2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi**

In vederea respectarii principiului dezvoltarii durabile, in localitate se recomanda optimizarea densitatii de locuinte si a zonelor de servicii, corelata cu mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a parcurilor, a plantatiilor de aliniament stradal si de protectie. Prin spatii verzi se intelege totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori si arbusti, pomi, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori.

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei. In cazul zonei de locuit, se vor prevedea spatii verzi si plantate de minim 2m/locuitor.

Cu privire la spatiul verde, prin prezentul RLU se instituie regula amenajarii unui spatiu verde cu arbori, arboret ornamental, intre limita dintre domeniul public (trotuar) si domeniul privat.

Pentru realizarea imprejurimilor se vor respecta de regula prevederile art 35.- RGU. Este permisa autorizarea tuturor categoriilor de imprejurimi: opace, transparente, decorative sau de gard viu.

## **3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

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

Zona de studiu a prezentului PUZ este situata in intravilanul si extravilanul municipiului Onesti. Functiunea dominanta a suprafetei de teren amplasata in intravilan este cea de „teren liber in zona rezidenbtiala” iar cea din extravilan de “teren arabil” .

Prin PUZ se propune transformarea intregii zone in zona locuinte si functiuni complementare .

In zona sunt permise orice fel de constructii si amenajari compatibile: servicii si functiuni complementare, locuinte si functiuni complementare, lucrari si amenajari pentru circulatie, parcaje, platorme de intoarcere, spatii plantate.

Toate acestea sunt permise numai dupa avizarea si aprobarea prezentei documentatii conform Legii nr.50/1991, republicata si modificata.

#### 4. PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

A. Cladirile de orice natura, drumurile, retelele 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;
- Respectarea regimului de aliniere pe principalele categorii stabilite de-a lungul drumului local,
- Respectarea regimului de inaltime maxima pentru fiecare zona
- Asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare.

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

D. Cladirile vor fi acoperite conform proiectului de arhitectura, cu sarpanta sau terasa

E. Se vor respecta distantele minime ale cladirilor fata de limitele proprietatilor, in functie de tratarea fatadei dinspre parcela invecinata

Sef proiect

Arh. Cătuneanu Marian

Marian  
CĂTUNEANU  
Arhitect cu drept de semnătură



# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

## CONSTRUIRE LOCUINTA, SI IMPREJMUIRE TEREN

### T60 / A, 1665, mun. Onesti, judet Bacau

#### REGLEMENTARI URBANISTICE

INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	N(m)	E(m)
53	528181.762	635384.362
65	528179.693	635418.018
83	528179.459	635422.017
68	528176.702	635469.323
69	528158.888	635465.597
75	528161.860	635425.222
82	528162.359	635418.440
66	528162.652	635414.453
67	528164.835	635384.444
54	528173.272	635385.059

Suprafata totala masurata = 1444mp  
Suprafata din act = 1444mp

BILANT TERITORIAL PE AMPLASAMENT

SPECIFICATIE	EXISTENT(mp)				PROPOS(mp)			
	extravilan		intravilan		extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Suprafata construita	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	505,00	34,97
Circulatie carosabila + parcaje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	139,62	9,67
Circulatie pietonala + trotuare cladiri	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	174,93	12,11
Spatii verzi amenajate	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	624,45	43,25
Teren liber	608,00	100,00	836,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL SUPRAFATA	608,00	100,00	836,00	100,00	0,00	0,00	1444,00	100,00
TOTAL SUPRAFATA STUDIATA	1444,00 mp				100 %			

SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA Acsol= 0,00mp  
SUPRAFATA DESFASURATA EXISTENTA Ad = 0,00mp  
P.O.T. EXISTENT = 0,00%  
C.U.T. EXISTENT = 0,00%

SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUA Acsol= 505,00mp  
SUPRAFATA DESFASURATA PROPUA Adc = 972,31mp  
P.O.T. PROPUS = 34,97%  
C.U.T. PROPUS = 0,67%

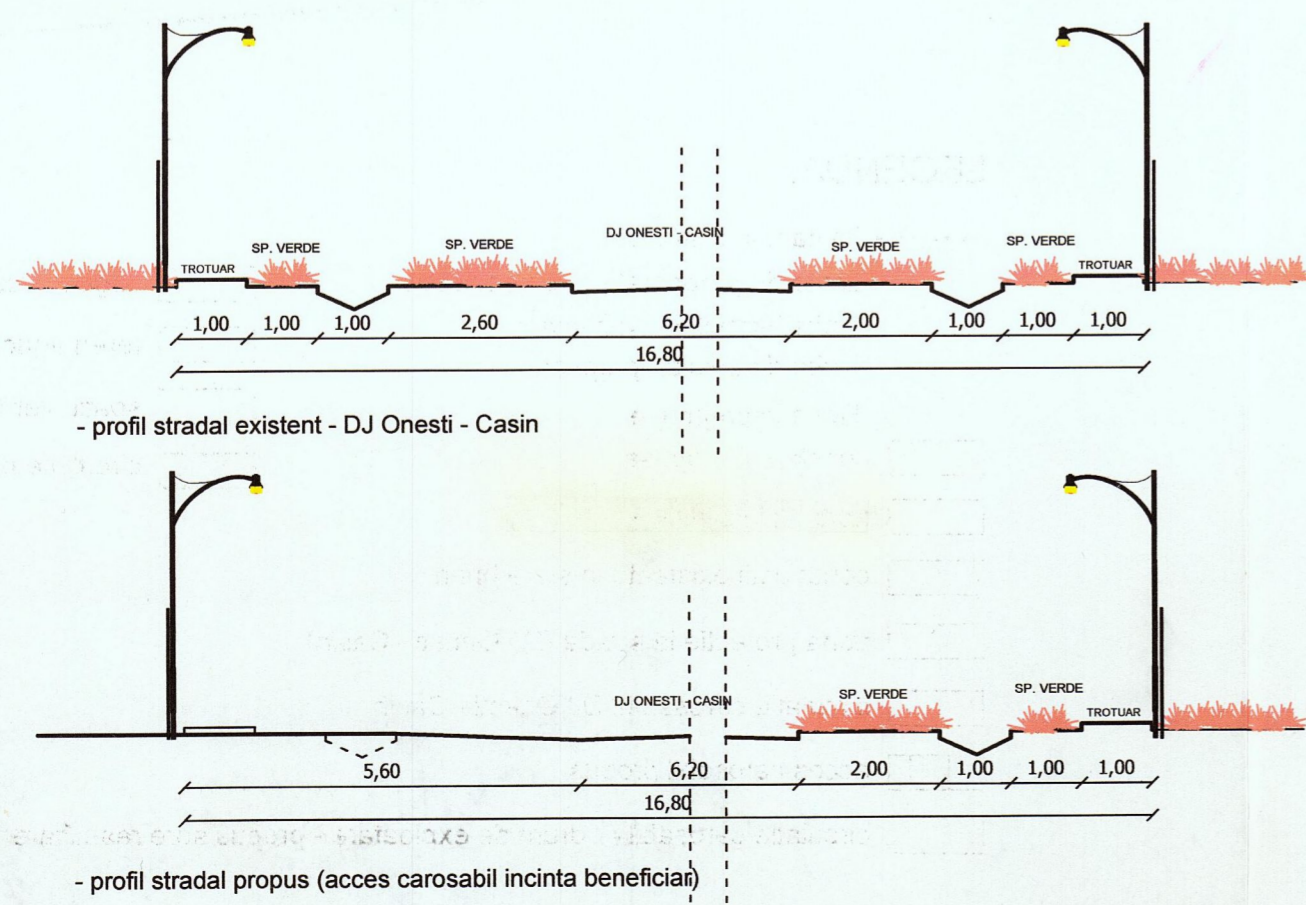
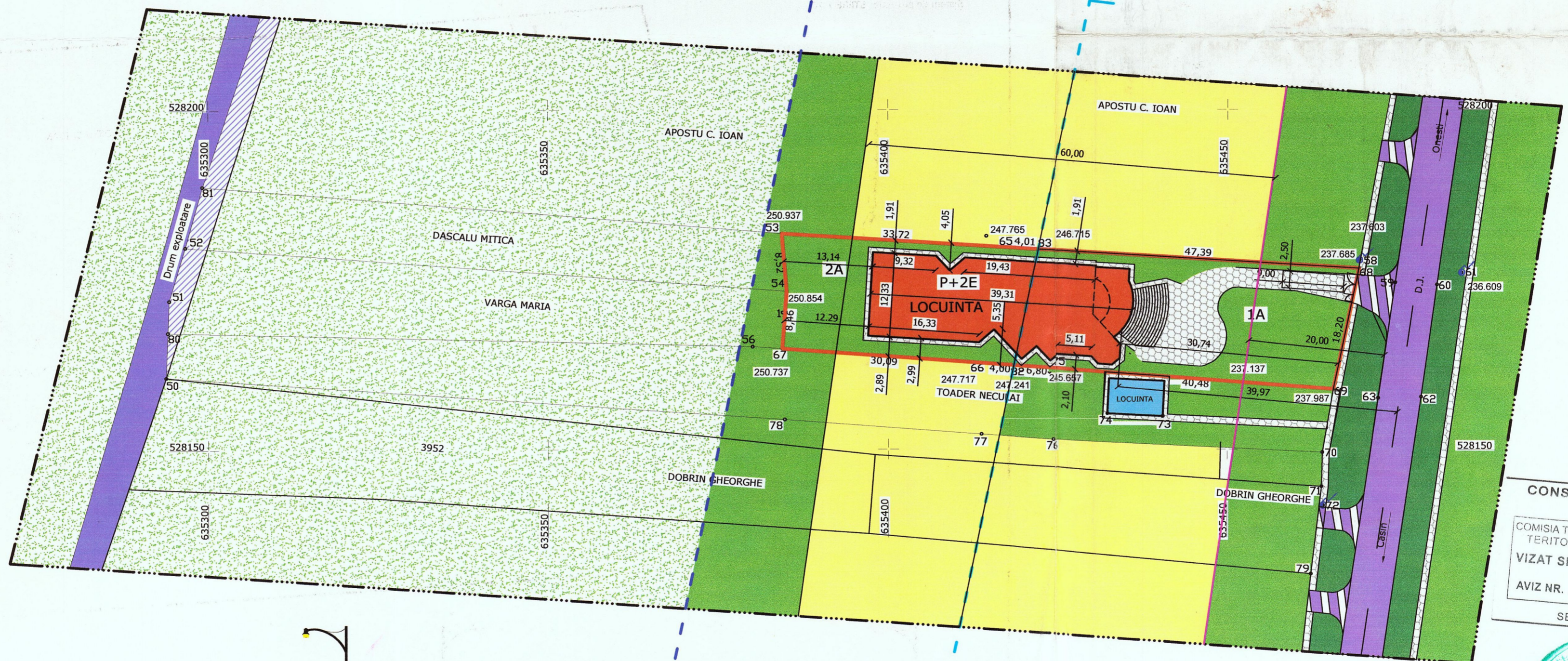
BILANT TERITORIAL GENERAL

SPECIFICATIE	EXISTENT(mp)				PROPOS(mp)			
	extravilan		intravilan		extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Suprafata construita	0,00	0,00	50,00	0,82	0,00	0,00	4976,38	52,71
Circulatie carosabila + parcaje	372,84	3,26	509,26	8,35	502,00	2,86	649,26	6,88
Circulatie pietonala + trotuare cladiri	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	995,27	10,54
Spatii verzi amenajate	0,00	0,00	0,00	0,00	7609,00	43,35	2820,65	29,87
Teren liber	11 079,90	96,74	5540,56	90,83	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL SUPRAFATA	11 452,74	100,00	6099,82	100,00	8111,00	100,00	9441,56	100,00
TOTAL SUPRAFATA STUDIATA	17 552,56 mp				100 %			

SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA Acsol= 50,00mp  
SUPRAFATA DESFASURATA EXISTENTA Ad = 100,00mp  
P.O.T. EXISTENT = 0,28%  
C.U.T. EXISTENT = 0,00%

SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUA Acsol= 4976,38mp  
SUPRAFATA DESFASURATA PROPUA Adc = 9499,14mp  
P.O.T. PROPUS = 28,35%  
C.U.T. PROPUS = 0,85%

Sistem de proiectie: STEREO '70



LEGENDA:

- limita zonei studiate
- limita de proprietate teren beneficiar
- limita intravilan existenta
- limita dintravilan propusa
- limita imprejmuire
- constructii propuse
- zona edificabila - locuinte
- constructii existente in stare buna
- zona protectie la strada (DJ Onesti - Casin)
- circulatie carosabila DJ Onesti - Casin
- acces carosabil propus
- circulatie carosabila - drum de exploatare - propus spre reabilitare
- largire circulatie carosabila (drum de exploatare)
- teren agricol in extravilan - spatiu verde plantat
- spatiu verde propus
- circulatie pietonala s trotuare cladiri

CONSILIUL JUDEȚEAN BACĂU  
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE TERITORIALĂ ȘI URBANISM  
VIZAT SPRE NESCHEMBARE  
AVIZ NR. 35/18.06/2008  
SEMNĂTURA

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA  
2447  
Marian CĂTUNEANU  
Arhitect cu drept de semnătură



ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA  
5545  
Alexandra BLAGA  
Arhitect cu drept de semnătură



Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza nr / data
<b>S.C. PRODOMUS S.R.L.</b>				
BACAU	Nr. inreg. R.C. J04/2337/1992	Beneficiar: NEGHINA VICTOR LAURENTIU SI MARLENA MIHAELA		
Sef proiect		Scara: 1/500	Titlu proiect: T60 / A, 1665, mun. Onesti, judet Bacau	
Proiectat		Data: 2008	Faza: P.U.Z.	
Desenat		Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE		Plansa nr. U2

INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	N(m)	E(m)
53	528181.762	635384.362
65	528179.693	635418.018
83	528179.459	635422.017
68	528176.702	635469.323
69	528158.888	635465.597
75	528161.860	635425.222
82	528162.359	635418.440
66	528162.652	635414.453
67	528164.835	635384.444
54	528173.272	635385.059

Suprafata totala masurata = 1444mp  
Suprafata din act = 1444mp

Sistem de proiectie: STEREO '70

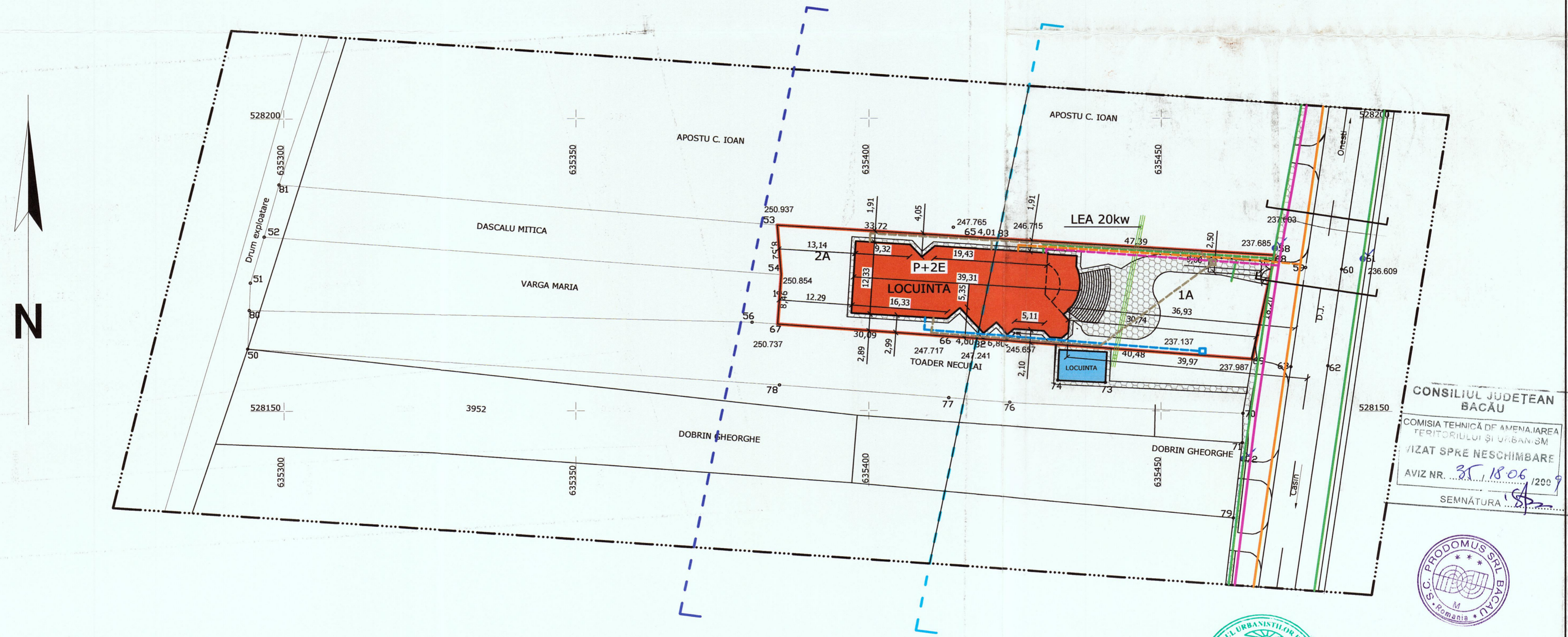
**LEGENDA:**

- limita zonei studiate
- limita de proprietate teren beneficiar
- limita intravilan existenta
- limita dintravilan propusa
- constructii propuse
- constructii existente in stare buna

# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONSTRUIRE LOCUINTA,  
SI IMPREJMUIRE TEREN**  
T60 / A, 1665, mun. Onesti, judet Bacau

## REGLEMENTARI EDILITARE



CONSILIUL JUDETEAN  
BACĂU  
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA  
TERITORIULUI ȘI URBANISM  
IZAT SPRE NESCHIMBARE  
AVIZ NR. 35.18.06 / 2008  
SEMĂNĂTURA



- | RETELE EXISTENTE:                     | UTILITATI PROPUSE :            |
|---------------------------------------|--------------------------------|
| — linie distributie energie electrica | — alimentare apa potabila      |
| — retea distributie gaze naturale     | — alimentare energie electrica |
| — telecomunicatii                     | — distributie gaze naturale    |
| □ fosa vidanjabila                    | — racord canalizare            |
| □ pot forat                           | — telecomunicatii              |



ORDINUL ARHITECTILOR  
DIN ROMANIA  
2447  
Marian  
CĂTUNEANU  
arhitect cu drept de semnătură

ORDINUL ARHITECTILOR  
DIN ROMANIA  
5545  
Alexandra  
BLAGA  
Arhitect cu drept de semnătură

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza nr./ data
<b>S.C. PRODOMUS S.R.L.</b>				
Beneficiar: NEGHINA VICTOR LAURENTIU SI MARLENA MIHAELA		Proiect nr. 79 / 2008		
Amplasament: T60 / A, 1665, mun. Onesti, judet Bacau		Titlu proiect: CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN		
Faza: P.U.Z.		Titlu plansa: REGLEMENTARI EDILITARE		
Plansa nr. U3				