

HOTĂRÂRE
privind aprobarea unui PUZ pentru construire locuință în str. Stejarului, nr.3,
municipiul Onești și a unui PUD pentru construire atelier prestări servicii în
zona DN11 – str. Zemeș, municipiul Onești

Consiliul Local al Municipiului Onești, întrunit în ședința ordinară în data de 24 iunie 2010;

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului Municipiului Onești – ing. Emil Lemnaru, Raportul de specialitate al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Avizul Comisiei pentru urbanistică, realizarea lucrărilor publice și protecția mediului înconjurător;

În baza art.68 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, a Legii nr.50/1991(r2) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și a art.36, alin.2, lit.”c” și alin.5, lit.”c” din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale;

În temeiul art. 45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, Republicată,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 – Se aprobă Planul Urbanistic de Zonă, inclusiv Regulamentul de aplicare al acestuia pentru construirea unei locuințe P+M în str. Stejarului, nr.3, conform Anexei nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu pentru construirea unui atelier prestări servicii în zona DN11 – str. Zemeș, conform Anexei nr.2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 - Prezenta hotărâre se va comunica:

- Instituției Prefectului, jud. Bacău;
- Primarului Municipiului Onești;
- D-nei PRUTEANU MARIA, str. Stejarului, nr.3, Onești;
- SC MARYTRANS SRL, Str. Ana Ipătescu, Nr.2, Sc.B, Ap.10, Onești.

Președinte de ședință,
Olteanu Cezar



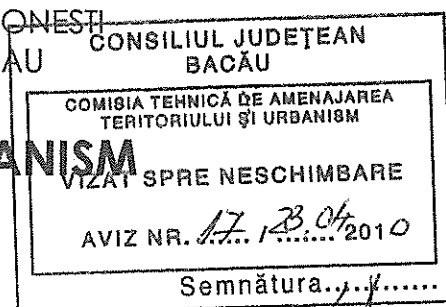
Contrasemnează,
Secretarul Municipiului,
Cons. Jur. Daniel Spânu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ONEȘTI
JUDEȚUL BACĂU
COPIE CONFORM CU ORIGINALUL
SECRETARUL MUNICIPIULUI
CONS. JUR. DANIEL SPĂNU

Nr.38
din 24 iunie 2010
SD/JRS

SC."PROURBIX " SRL BACAU
Str. N. BALCESCU 12 / C / 12

PROIECT Nr. 38 / 2009
PRUTEANU MARIA
Str. Stejarului
Municipiul ONESTI
Judet BACAU



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM LOCUINTA INDIVIDUALA P+M

I. PRINCIPII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenului proprietate a inițiatorului PUZ și realizarea construcției propuse, 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.3 /1978 - privind asigurarea sănătății populației;
- Legea drumurilor nr.82/1998 și H.G.nr.43/1997(anexe);
- Legea nr.18 /1991 - privind Fondul funciar;
- Legea nr.33 /1994 - privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea nr.10 /1995 - privind calitatea în construcții;
- Legea nr.137 /1995- privind protecția mediului;
- Legea nr.7 /1996 - privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr.26 /1996 -Codul Silvic;
- Legea nr.84 /1996 - privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.106 /1996- privind protecția civilă;
- Legea nr.107 /1996 -privind protecția apelor;
- Legea nr.350/2001 - privind urbanismul și amenajarea teritoriului.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale zonei.

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 Autorizației 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 zonei și subzonei din care face parte.

- APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al 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 PUZ - LOCUINTA INDIVIDUALA P+M - se schimbă configurația generală a zonificării urbanistice reglementată prin P.U.G. întocmit în anul 2000 și aprobat, pentru Municipiul ONESTI, fiind necesară modificarea funcțiunii inițiale - agricol a terenului, cu funcțiunea de locuire.

Pentru construirea în această zonă în vederea realizării de spații pentru locuințe, anexe și împrejurimi se vă 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 construcții în etapa;
- 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 să 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 zonă cu profil de locuire.
- Respectarea amplasamentului prevăzut în Planul Urbanistic Zonal pentru lotul individual delimitat.
- Amenajarea arhitectural funcțională a spațiilor verzi de aliniament, de circulație și de staționare a autovehiculelor.
- Mobilarea prin orientarea fațadelor principale spre caile de acces.
- Mobilarea prin orientarea fațadelor principale optim față de punctele cardinale

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

4. REGLEMENTARI PRIVIND PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- **Conform art.4** pe terenurile agricole din intravilan este permisă construirea tuturor tipurilor de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor legale și de prezentul regulament.

Autorizarea se va face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare prin amplasarea construcțiilor în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire terenul agricol din zona ansamblului va fi scos din circuitul agricol definitiv conform legii.

-se interzice autorizatia constructiilor cu caracter definitiv pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publica prin documentatii aprobate

Nota: Se va consulta Ordinul 536/1997 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind Mediul de viață al populației.

- Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață și subterane folosite ca surse de alimentare cu apă potabilă pentru populație, industrie și agricultură va ține cont de prevederile HG nr.101/1997 referitoare la condițiile ce trebuie respectate pentru protecția surselor de alimentare cu apă de suprafață sau subterane, precum și măsurile pentru instituirea zonelor de protecție sanitară și hidrologică, în scopul prevenirii alterării calității apelor (în temeiul Legii Apelor nr.107/1996).
- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament funcțional, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică, - depreciază valoarea peisajului, este interzisă conform art.8 din R.G.U.

Autoritățile administrației publice locale vor asigura informarea agenților economici, a populației și a turiștilor cu privire la existența în zonă, a ariilor protejate, a regulilor și restricțiilor stabilite și sancțiunilor aplicabile pentru nerespectarea acestora (Legea nr.137/1995).

- **se interzice autorizarea de construcții și amenajări care pot afecta sensibilitatea zonelor geografice cu regim special de protecție (zone de coastă montane, rezervații, parcuri naturale) zone peisagistice mai ales în cazul când construcțiile propuse au un aspect arhitectural ce depreciază valoarea peisajului.**

- SALUBRITATE-GENERALITATI

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.

Asfel s-au propus solutii de amplasare eficiente a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente,pozitionarea judicioasa de containere si recipiente,eventual cu sortare prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona studiata prin pubele moderne,cu rotile sau cu saci din material plastic.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice.

La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Masurile de salubritate a localitatii nu vor afecta cadrul arhitectural-urbanistic,functional si compozitional.

Zonificarea necesara procesului de salubritate va tine cont de zonele puternic producatoare de deseuri menajere si industriale,unele chiar periculoase(zone productive poluante,ferme agro-zootehnice,spitale,piete agro-alimentare etc.).

Se vor evita de asemenea depozitarii intamplatoare ale gunoierului,mai ales in zonele verzi plantate ,protejate in albiile apelor etc.In caz contrar,se vor lua masurile necesare,faptele in cauza fiind sanctionate drastic,conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu orele de colectare prin utilaje specializate. De asemenea activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate,poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape,aducandu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicand experienta tarilor avansate.

Nota:Se recomanda si consultarea capitolelor referitoare la salubritate din Ordinul536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

5. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

- **Conform art. 10** Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa.

Terenurile destinate amplasarii si dezvoltarii localitatilor trebuie sa asigure protectia populatiei contra surparilor,alunecarilor de teren, avalanselor si inundatiilor conform O.M.S. nr.981/1994. M.L.P.A.T. controleaza respectarea prevederilor documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului ce cuprind constructii si instalatii cu risc potential major,delimitand zonele de protectie ale acestora.

M.C.T.C., in colaborare cu institutiile specializate intocmeste si avizeaza prescriptii de proiectare, executie si control pentru protectia antiseismica a constructiilor.

- se interzice pe zonele expuse la riscuri naturale autorizarea constructiilor

- **Conform art.11** Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

- se interzice amplasarea tuturor tipurilor de constructii in zonele de protectie sanitara stabilite prin norme de protectia mediului:unitati industriale, agricole ,lucrari publice, generatoare de riscuri tehnologice.

- amplasarea obiectivelor de orice fel (depozite si statii de distributie carburanti,instalatii electrice,centre populate sau cladiri izolate,drumuri,CF,balastiere,zone cu destinatie speciala,depozite de gunoarie,poduri)in zona conductelor de transport gaze naturale se face numai in conditiile ND3915/1994 cu aprobarea Rom – Gaz Medias.

- Asigurarea echiparii tehnico-edilitare in localitate se va face conform art.13R.U.G.

- se interzice autorizarea oricarei constructii care prin dimensiuni,destinatie si amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesati.

- autorizarea executării construcțiilor care presupun cheltuieli ce depășesc posibilitățile financiare ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform art. 14 R.G.U. stabilită printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională, caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.
 - autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentație de urbanism aprobată (P.U.Z.).
 - se vor respecta condițiile de amplasare conținute de anexa nr.1 a R.G.U.nr.525/1996:
- Autorizarea executării construcției se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de urbanism (v.art.15 și Anexa nr.2 din R.G.U.)

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. exprimă limita maximă de suprafață permisă a fi ocupată la sol cu construcții (inclusiv anexe și cai de acces / staționare) și reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat) menționate în documentațiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcelar, P.O.T., regim de înălțime, echipare tehnico-edilitară, etc.

Prin asocierea P.O.T.-C.U.T. rezultă și se poate controla densitatea în diviziunea teritorială respectivă.

Valorile C.U.T. pot fi modificate sau depășite în funcție de condițiile locale și cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

Zonele rezidențiale reprezintă principalele ansambluri tipologice cu funcțiuni de locuire delimitate prin PUZ referitoare la morfologia țesutului urban al localității.

- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conform art.16-R.U.G.
 - autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planul de urbanism pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

5. REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (v.art.17 Anexa nr.3-R.G.U.)
 - se vor autoriza construcțiile ce respectă următoarele condiții: asigură confortul psihologic, însorirea camerelor minim 1-1/2 h la solstițiul de iarnă, la construcțiile de cult – respectarea cerințelor de cult, terenul de sport se orientează N-S.
- Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire în zona drumului public este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii și avizate de organele de specialitate ale administrației publice conform art. 18 R.G.U.
 - Se interzice amplasarea oricărei construcții ce deranjează buna desfășurare și dirijare a traficului pe drumurile publice. Se interzice amplasarea construcțiilor în zonele de siguranță și protecție a drumurilor
- Autorizarea lucrărilor de construcție față de cai ferate se va face conform art. 20 R.G.U.
 - În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa construcții specifice cai ferate. Zona de protecție C.F. = 100 m lățime măsurată la limita zonei cadastrale C.F.R. situate de o parte și de alta a caili ferate. Pe această zonă, cu excepția zonei delimitată cu lățime de 20 m ce e "nonedificandi", construcțiile se vor autoriza numai cu avizul administrației S.N.C.F.R.
- **AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATĂ DE ALINIAMENT**
- Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice și stabilit prin Certificatul de urbanism, conform art.23 R.G.U.

Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (ex. linia casei, linia gardului, a lotului).

Regim de aliniere - linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Fața de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații:

- pe aliniament

- retras de la aliniament în cazurile:

- înscriere în regimul de aliniere existent
- lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită de alinierea existentă (spre interiorul parcelei)

- obținerea unor distanțe (benzi) de protecție - 4,0-6,0 m

- facilitatea creării unor piețe, degajamente, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă

- obținerea lățimii minime a frontului de stradă, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată

- regim de aliniere nou - retragerea minimă obligatorie 3,0-5,0 m, la intersecții luându-se în calcul asigurarea vizibilității

Unitățile productive sau construcțiile destinate activităților productive sau servicii, vor respecta retragerile prevăzute în prescripțiile specifice U.T.R.

Se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și caracterul general al străzii prin amplasarea construcțiilor la minimum 22 m față de axul străzii.

- DISTANȚE MINIME OBLIGATORII FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI LIMITA POSTERIOARA A PARCELEI

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă **distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului civil (2,0 m - H/2)**, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (v. art. 24 - R.G.U.).

Distanța minimă prevăzută se majorează la:

- 4,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite.

- 6,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină

- construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu H/2, dar nu mai puțin de 4,0 m în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă majorându-se la 6,0 m.

Sunt interzise cuplările la calcan între locuințe și clădiri cu funcțiune productivă.

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

Se interzice construirea de clădiri cu funcțiune productivă, mai ales în zona centrală sau perimetrală a acesteia.

- AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚA DE ALTELE ,PE ACEEASI PARCELA - DISTANȚE MINIME OBLIGATORII

Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însoțire, salubritate, securitate în caz de seism etc. Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la comisa a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puțin 3,0 m. Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau cu limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil. În cazul zonelor de producție și în incintele unităților de producție izolate, distanța minimă între diferitele corpuri de clădiri va fi de H/2 dar nu mai puțin de 4,0 m.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII - DRUMURI ȘI ACCESE.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor - v. art. 25 și Anexa nr. 4 - R.G.U.

- este interzisă autorizarea construcțiilor ce nu au posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute (trebuie să permită intervenția pompierilor).

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură acces pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției **conform art.26-R.G.U.**

Reteaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu-Legea nr.82/1998.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G. și P.U.Z.

-se interzice autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel fără asigurarea acceselor pietonale,potriviț importanței și destinației construcției.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețele existente de apă,la instalațiile de canalizare și de energie electrică **conform art.27-R.G.U.**

-se interzice autorizarea executării construcțiilor ce nu pot fi racordate ca noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente.

- Lucrările de îmbunătățire,extindere sau marire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza **conform art.28-R.G.U.**

-extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari. Lucrările de racordare și bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

- Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, **conform art.29-R.G.U.** rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și telecomunicații sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel. Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intra în proprietate publică.

9. REGLEMENTARI PRIVIND FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR.CARACTERISTICILE PARCELEI.

- Autorizarea executării parcelărilor este permisă în condițiile respectării prevederilor **art.30-R.G.U.**

Se vor menține actualele parcele,în special unde dimensiunile parcelelor și trama strădala determină caracterul specific al zonei.

În caz de parcelare,parcele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții(orientare,însorire,vanturi dominante,etc.) și cu respectarea prevederilor Codului Civil.

- Autorizarea construcțiilor în zona parcelată pentru cazul clădirilor izolate este permisă numai dacă la reparcelare lățimea parcelelor nu va fi mai mică de 10,00 m și mai mare de 12,00 m, lățimi prea mari determinând o folosire ineficientă a rețelelor tehnico-edilitare. Construcțiile de locuințe vor fi amplasate față de limita trotuarului la min. 5,00 metri, dar nu mai mult de 8,00 metri.

Nota: Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice cu forme regulate cât și celor neregulate.În cazul concesionării se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr.50/1991 (republicată în 1996).

- REGIM DE ÎNĂLȚIME

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentația urbanistică – PUZ .

Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (**v.art.31-R.G.U.**).

În situații excepționale, în funcție de destinație și zona care le include,construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional,compozițional-urbanistic etc.

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate,silueta localității,închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă,necesitatea obținerii unor dominante compoziționale etc.

Regimul de înălțime se stabilește în documentațiile urbanistice PUG și/sau P.U.Z.

- **autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.**

Limitarea regimului de înălțime se poate datora unităților tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie comunală, construcții aferente transportului feroviar, etc.) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico-edilitare și în cadrul zonei unităților cu destinație specială.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei și funcțiunii acesteia –v.art.32-R.G.U.
 - **este interzisă 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.**

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (fisaje, ritmuri plin-gol registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii, etc), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

10. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

- **PARCAJELE** aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane-P132-93 (și proiect nr.9670/N/1992-URBANPROIECT) și cu respectarea prevederilor **art.33 și Anexa nr.5-R.G.U.**

- autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.**

- SPATII VERZI SI PLANTATE

- Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției **conform art.34 și Anexa nr.6-R.G.U.**

- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției.**

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații plantate pe cca.40% din suprafața dintre aliniament și clădiri
- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp în zona rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație specială

Dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde toate nivelele urbane (parc, grădini) și funcționale (agrement, sport-turism, aliniament, scuaruri, protecție).

În cadrul bilanțului teritorial al unei localități se consideră ca zona verde numai suprafețele ce depășesc 500 mp și cu una din laturi de 15,0 m.

- IMPREJMUIRI

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta de prevederile **art. 35-R.G.U.**

- este permisă autorizarea tuturor categoriilor de împrejmuiți: opace, transparente, decorative sau gard viu în concordanță cu aspectul exterior al construcțiilor**

Prin detalieri se pot urmări câteva reguli:

- în cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară până la 0,60 m, iar cea superioară de 1,80 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).
- gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,20-2,60 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor.
- se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinere, banchete, panouri publicitare,).

- pentru unitatile productive sau care desfasoara activitati sau servicii publice, 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.

Nota: se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitectii sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

11. RECOMANDARI PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULATIEI

In ce priveste circulatia se va evita realizarea de racorduri excesive. Zona studiata este situata pe latura estica a circulatiei majore. Zona este dezvoltata in adancime si este deservita de un drum de servitute ce, se va realiza cu profile transversale caracteristice cu prospecte de 9,00 m (7,00 m carosabil + doua trotuare de cate 1,00 m). Pentru asigurarea realizarii unei circulatii fluente si eficiente se va asigura urmatoarele:

- Amplasarea constructiei fata de caile de circulatie trebuie sa respecte profilele transversale caracteristice si regimul de aliniere propus;
- 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 program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice din normative si standarde.

III. ZONIFICARE 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, fiind situata in intravilanul municipiului ONESTI si va fi inclusa in UTR - ul de baza, cu functiune de locuire.

Includerea in UTR a zonei propuse este posibila cu conditia obtinerii avizului de scoatere din circuitul agricol a terenului aferent.

- FUNCTIUNE PREDOMINANTA

- Conform art.37-R.G.U. prin **destinatia unui teren sau a unei constructii** se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in planurile de urbanism. Functiunea dominanta stabilita prin PUZ a zonei studiata este cu caracter de locuire.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITATII FUNCTIONALE

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 desenate 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 evidentiate 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 subzonele:
Lm - cladiri P+M
- P - zona plantatii
- CC - cai de comunicatie cu subzonele:
CCr - cai rutiere

- 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 : locuirea – compusa din

Lm - locuințe P+M

B. Utilizare funcțională

- utilizări permise:
 - locuințe individuale P+M
 - construcții și alimentări pentru funcțiuni compatibile
 - modernizări, supraetajări, întreținere
- utilizări permise cu condiții:
 - locuințe individuale, cu condiția existenței documentațiilor PUZ
 - respectarea avizului geotehnic
 - respectarea regimului de aliniere, înălțime și a indicilor P.O.T. și C.U.T.
- utilizări interzise:
 - locuințe pe parcele ce nu îndeplinesc condiții de construibilitate
 - unități poluante sau cu riscuri tehnologice

C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- Caracteristicile parcelei:
 - pentru a fi construită, o parcelă trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute în cap. 9 din prezentul Regulament
- Amplasarea construcțiilor față de aliniament prin respectarea cap. 6. din Regulament.
- Amplasarea față de limitele laterale și posterioare
- Distanțele minime între clădirile aceleiași parcele
- Acces – cap. 7
- Condiții de echipare tehnico-edilitară v. cap. 8

În situația în care zona nu dispune de rețea publică de distribuție a apei sau de canalizare, se admite:

- alimentarea cu apă prin puturi, condiționat de asigurarea igienei generale a sursei și protecției sanitare în raport cu posibilele surse de poluare din vecinătate
- evacuarea apelor în sistem individual sau de grup, conform actelor normative în vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare

Parcelele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate mai sus sunt **neconstruibile**.

Restul utilităților se vor asigura în funcție de posibilitățile locale:

- Parcaje, spații verzi, împrejmuiri: v. cap. 10.
- Indici P.O.T și C.U.T: v. cap. 5. U.T.R. (valori maxime)

Pentru subzonele Lm se propun:

P+1-loturi de:	300 mp-P.O.T.=30%;C.U.T.=0,60
	500 mp-P.O.T.=18%;C.U.T.=0,36
	1000 mp-P.O.T.=20%;C.U.T.=0,40

12. PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

- CLĂDIRILE DE ORICE NATURĂ, DRUMURILE, AMENAJĂRILE EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRILE, ETC. SE VOR REALIZA NUMAI ÎN LIMITA ZONEI STUDIATE ȘI APROBATE ÎN BAZA CERTIFICATULUI DE URBANISM ȘI A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE, CONFORM PREZENTULUI STUDIU.

- LA ELIBERAREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE URMEAZĂ SĂ SE VERIFICE:

- Dreptul de proprietate asupra terenului;
- Înscriserea funcțiilor solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze clădirile;
- Respectarea condițiilor impuse de Certificatul de Urbanism;
- Existența pieselor scrise și desenate prevăzute de Legea nr.453/2001 în documentația de execuție;
- Respectarea regimului de aliniere, pe principalele categorii stabilite de-a lungul drumului de exploatare;
- Respectarea regimului de înălțime maxim pentru fiecare zonă;

5.2. CLĂDIRILE VOR FI ACOPERITE CONFORM PROIECTULUI DE ARHITECTURĂ, CU SARPANTA.

5.3. SE VOR RESPECTA DISTANȚELE MINIME ALE CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE PROPRIETĂȚILOR ÎN FUNCȚIE DE TRATAREA FATADEI ÎN SPRE PARCELA ÎNVECINĂȚĂ (CALCAN SAU PERETE CU GOLURI).

