

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BACĂU**  
**MUNICIPIUL ONEȘTI**  
**CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂRE**

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Construire locuință P+1 și anexe", municipiul Onești, Calea Slănicului, f.n., beneficiari Novac Florin și Elena Daniela

Consiliul Local al municipiului Onești întrunit în ședința ordinară în data de 15 decembrie 2014;

Având în vedere Expunerea de motive comună nr.55283/09.12.2014 a Primarului municipiului Onești – Victor Laurențiu Neghină și a Viceprimarului Municipiului Onești Nicolae Gantiuc, Raportul de specialitate nr.55278/09.12.2014 al Compartimentului Urbanism din cadrul Direcției urbanism și amenajarea teritoriului, integrare europeană și protecția mediului și Avizul Comisiei pentru urbanism, realizarea lucrărilor publice și protecția mediului înconjurător;

Ținând seama de Avizul nr.1/06.03.2014 emis de Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism – municipiul Onești și Avizul nr.15/07.11.2014 emis de Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism – județul Bacău;

Văzând cererea nr.52772/21.11.2014 formulată de domnul Novac Florin;

În baza Legii nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;

În temeiul art.36, alin.2, lit.c) și alin.5, lit.c), art. 45, alin.(2), lit.e) și art.115, alin.1, lit.b) din Legea 215/2001 a administrației publice locale, Republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

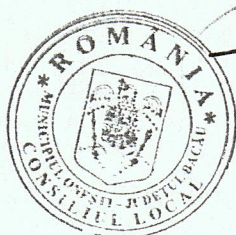
**Art.1** - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal "Construire locuință P+1 și anexe", municipiul Onești, Calea Slănicului, f.n., beneficiari Novac Florin și Elena Daniela, având ca amplasament terenul în suprafață de 4.600 mp situat în extravilanul municipiului Onești, nr. cadastral 63518, tarla T15, parcela A617/3 și evidențiat în anexa ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** - Prezenta hotărâre se va comunica:

- Instituției Prefectului Județului Bacău
- Primarul Municipiului Onești
- Novac Florin și Elena Daniela.

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

Președinte de ședință,  
Zarzu Octavian Ciprian



Nr.151  
din 15 decembrie 2014

Contrasemnează,  
Secretarul Municipiului,  
cons. jur. Spănu Daniel

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

#### **1. Rolul RLU**

Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenului proprietate a initiatorului PUZ și realizarea locuinței individuale explicând prevederile documentației de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru proiectarea în faza D.T.A.C. și autorizarea executării construcțiilor.

#### **2. Baza legala a elaborarii**

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

- **Legea 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- **Codul civil**
- **H.G. 525/1996** pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completările și modificările ulterioare
- **H.G. 584/2001** privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban
- **O.G 43/1997** privind regimul juridic al drumurilor, republicată, cu modificările ulterioare
- **Legea 137/1995** protecției mediului, republicată, cu modificările ulterioare
- **Legea apelor 107/1996**
- **H.G. 930/2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- **Ordinul 536/1997** al Ministerului Sănătății
- **Ordinul ministrului lucrărilor publice** și amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne și al directorului Serviciului Român de Informații 34/N/M.30/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor
- **Legea 213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare
- **Legea 18/1991** privind Fondul funciar;
- **Legea 33/1994** privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- **Legea 10 /1995** privind calitatea în construcții
- **Legea 7/1996** privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- **Legea 84 /1996** privind îmbunătățirile funciare;
- **Legea 106/1996** privind protecția civilă
- **Legea 107/1996** privind protecția apelor

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale zonei.

#### **3. Domeniul de aplicare**

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe suprafața de teren indicată a fi reglementată în planșa „Reglementări urbanistice - zonificare”, adică pe terenul de 4 600 mp aflat în proprietatea beneficiarilor. Lotul reglementat este situat în prezent în extravilan și va fi inclus în intravilanul municipiului Onești în urma aprobării

prezentei documentatii.

### Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotărârea Consiliului Local Onești si constituie act de autoritate a Administrație publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute si acordurilor prevăzute in lege.

Prin prevederile prezentului studiu se modifica functiunea inițiala a terenului si se schimba configurația intravilanului aprobat prin P.U.G. al municipiului Onești.

Pentru construirea in aceasta zona se vor urmari:

- introducerea in intravilan a terenului detinut de beneficiari;
- schimbarea funcțiunii terenului;
- asigurarea accesului auto si pietonal;
- imbunatatirea nivelului de echipare edilitara, prin executarea rețelelor proprii sau prin extinderea celor existente;
- proiectarea constructiilor pentru locuit la faza urmatoare cu respectarea indicatorilor urbanistici maximali prevazuti in documentatie;
- abordarea unui stil arhitectural si utilizarea de materiale de constructii care sa se integreze in specificul zonei;
- respectarea condițiilor de mediu.

In vederea organizării terenului prin prisma functionalitatii, sunt necesare anumite masuri de promovare a lucrărilor si a operațiunilor urbanistice:

- instituirea funcțiunii de zona cu profil de locuire;
- respectarea zonificarii prevăzute in Planului Urbanistic Zonal;
- respectarea zonei edificabile si a regimului de aliniere recomandat,
- respectarea zonei drumului national si a zonei de protectie a caii ferate reglementate prin prezentul studiu.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

Se va consulta Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandărilor privind Mediul de viata al populației.

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

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

Autorizarea executării constructiilor sau amenajărilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform art. 10 - R.G.U.

Se interzice autorizarea executarii constructiilor care prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata retelele tehnico-edilitare, presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesati.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva pe baza documentatiilor de urbanism aprobate.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicatorilor maximi admisibili P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) si C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului) stabiliti prin prezenta documentatie. Pentru zona de locuinte si functiuni complementare s-au reglementat: P.O.T. maxim admis 35,00%, si C.U.T. maxim admis 1.

Se interzice autorizarea producerii, preparării, experimentării, deținerii sau depozitarii materialelor explozibile in clădiri cu locuințe si in spatii neamenajate corespunzător.

## **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale (v. art. 17 Anexa nr. 3-R.G.U.): „Se vor autoriza constructiile ce respecta urmatoarele conditii: asigura confortul psihologic, insorirea camerelor minim 1-1/2 h la solstițiul de iarna”.

### Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Cladirile propuse vor fi amplasate respectand o retragere de minim 50 m fata de aliniament..

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

Distantele minime fata de limitele parcelei sunt urmatoarele:

- 2,00 m fata de limitele de est si de vest,
- 12,87 m fata de limita sudica.

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

### Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeasi parcela

Distantele dintre cladirile nealaturate, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism etc. Distantele minime acceptate sunt egale cu jumătate din inaltime la cornișa a cladirii celei mai inalte (H/2), dar nu mai puțin de 3,0 m.

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

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

Este interzisa autorizarea constructiilor ce nu au posibilitati de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatia urbanistica PUZ.

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de consumatori la retele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica conform art. 27 - R.G.U. Se admite alimentarea cu apa de la puturi, conditionat de asigurarea igienei generale a sursei si protectiei sanitare in raport cu posibilele surse de poluare din vecinatate, si evacuarea apelor in sistem individual, conform actelor normative in vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare.

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

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

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

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

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectarii prevederilor art.30- RGU.

### Regim de inaltime

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatia urbanistica PUZ (maxim P+2).

### Aspectul exterior al constructiilor

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

#### **10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri**

##### Spatii verzi si plantate

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

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

##### Imprejmuiri

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile art. 35-R.G.U.  
-este permisa autorizarea tuturor categoriilor de împrejmuiri: opace, transparente, decorative sau gard viu.

Prin detalieri se pot urmări câteva reguli:

- daca imprejmuirea la aliniament depaseste inaltimea de 1,50m, aceasta re va realiza total sau partial transparenta; se recomanda utilizarea de materiale naturale specifice zonei (ex. lemn, piatra);
- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2.20–2.60 m, transparente sau opace sau din elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor.

##### Parcaje

Locurile de parcare aferente functiunii de locuire se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane P132-93 si cu respectarea prevederilor art.33 si Anexa nr. 5 – R.G.U.

### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

#### **11. Unitati si subunitati functionale**

Lotul reglementat (cu suprafata de 4 600 mp) constituie o unitate functionala omogena – zona pentru locuinte si functiuni complementare.

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

#### **ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

- functiunea dominanta: locuinte individuale cu caracter permanent, cu regim de construire continuu sau discontinuu si cu regim de inaltime maxim P+2;
- functiuni complementare:
  - spatii verzi amenajate,
  - agrement, recreere,
  - circulatii pietonale si carosabile,
  - retele tehnico-edilitare;
- utilizari permise:
  - locuinte cu caracter permanent si sezonier (case de vacanta) cu max. S+P+2,
  - spatii verzi amenajate,
  - platforme, terase (ne)acoperite, chioscuri amenajate ca spatii de odihna,
- utilizari permise cu conditii:
  - circulatii pietonale si carosabile, parcaje, garaje, care sa nu genereze fluxuri de trafic care nu sunt necesare, de natura sa influenteze prin zgomotul si noxele produse calitatea locuirii in zona invecinata;
  - retele tehnico-edilitare necesare bunei functionari a zonei de locuit, pozitionate subteran;
- utilizari interzise:
  - constructii sau amenajari incompatibile cu functiunea zonei;
  - activități poluante.

- aspectul exterior al cladirilor:
  - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

Intocmit,  
urb. Beuran Ecaterina Laura

