

19

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

**HOTĂRÂRE**

privind aprobarea a două Planuri Urbanistice de Zonă  
și unui Plan Urbanistic de Detaliu

Consiliul Local al Municipiului Onești, întrunit în ședință ordinară în data de 09.12.2008

Având în vedere expunerea de motive a Primarului municipiului Onești, raportul de specialitate al serviciului urbanism și avizul comisiei tehnice pentru amenajarea teritoriului și urbanism, realizarea lucrărilor publice și protecția mediului înconjurător:

În baza Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, a Legii nr.50/1991,(r2), precum și a Legii nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, art.36, alin.2, lit. c și alin.5, lit. c;

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** - Se aprobă PLANUL URBANISTIC DE ZONĂ pentru BAZĂ DE PRODUCȚIE ȘI SEDIU ADMINISTRATIV, conform anexei nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

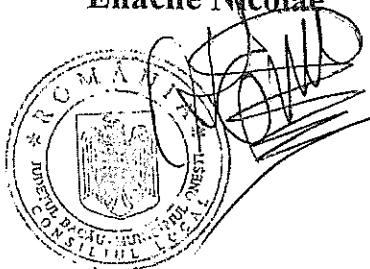
**Art.2** - Se aprobă PLANUL URBANISTIC DE ZONĂ pentru CONSTRUIREA UNEI STAȚII FIXE PENTRU TELEFONIE MOBILĂ GSM-ORANGE conform anexei nr.2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3** - Se aprobă PLANUL URBANISTIC DE DETALIU pentru CONSTRUIREA ANSAMBLULUI DE LOCUINȚE INDIVIDUALE MAGA, în Calea Caraculului, conform anexei nr.3 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 4** - Prezenta hotărâre se va comunica:

- Instituției Prefectului, jud. Bacău
- Primarului Municipiului Onești
- SC CORRS PREST SRL, str. Gălean, nr.45, oraș Tg. Ocna
- SC ORANGE ROMÂNIA SA, bd. Lascăr Catargiu, nr.51-53, București, sector 1
- Domnului MAGA MIHĂIȚĂ, str. Armoniei, nr.1, ap.3, Onești

**Președinte de ședință,  
Enache Nicolae**



**Contrasemnează,  
Secretarul Municipiului,  
cons.jur. Daniel Spânu**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniel Spânu', is written below the name of the secretary.

**Nr. 104  
din 09 decembrie 2008**

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

A second handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniel Spânu', is written below the official text.

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM  
AFERENT  
PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

**CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE**

**1.1. Rolul R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul localității. Regulamentul local de urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.-ului.

**1.2. Baza legală a elaborării**

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.G., stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 (republicată în 2002) și Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 cu actualizări ulterioare. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aproba de Consiliul Local.

**1.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului**

Regulamentul se aplică în limitele teritoriului intravilanului pentru fiecare localitate și în extravilan.

**1.4. Situații în care se pot admite derogări de la regulament**

Derogările de la prevederile regulamentului se admit în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configurației parcelelor sau caracterului construcțiilor învecinate pe baza unor documentații de urbanism (PUD, PUZ) avizate de organismele teritoriale și aprobate de Consiliul Local al Municipiului Onești.

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

**2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului se hotărăște:**

**2.1.1. Terenuri agricole din extravilan (art. 3)**

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

- autoritățile administrației publice locale vor urmări la emiterea autorizației de construire gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

#### 1.1.2. Terenuri agricole in intravilan (art. 4)

- autorizarea executării construcțiilor si amenajărilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de construcții si amenajări specifice localității, cu respectarea condițiilor impuse de lege si de prezentul regulament in scopul ocupării raționale a terenurilor si pentru realizarea unor obiective ca:

- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor si lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte;
- în cazul necesității de extindere a intravilanului se vor ocupa terenuri agricole din extravilan;
- în ambele cazuri prin autorizația de construire terenurile agricole se scot din circuitul agricol;
- corelarea acestui articol cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism este necesara la emiterea autorizației de construire pentru:
- terenuri agricole din extravilan (extindere intravilan);
- resurse ale subsolului;
- resurse de apa (stabilirea zonelor de protecție);
- zone construite protejate (pentru construcții în zone de protecție);
- asigurarea echipării edilitare (valorificarea zonelor cu rețele existente);
- lucrări de utilitate publica (evitarea autorizării altor construcții in zonele rezervate pentru lucrări publice);

#### 2.1.3- Suprafețe împădurite (art. 5)

Autorizarea executării construcțiilor si amenajărilor pe terenuri cu destinație forestiera este interzisa. Se autorizează numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice si culturilor forestiere cu dezafectarea unei suprafețe cat mai mici.

Cabanele si alte amenajări turistice vor fi amplasate numai la liziera pădurilor cu avizul Ministerului Apelor Pădurilor si Protecției Mediului (R.A. ROMSILVA si Oficiul de Protecție a Mediului).

#### 2.1.4. Resurse de apa (art. 7)

Autorizarea executării construcțiilor in albiile minore sau majore ale cursurilor de apa este interzisa cu excepția lucrărilor specifice (poduri, lucrări de gospodărirea apelor, lucrări necesare cailor ferate si drumurilor de traversare).

Acestea sunt autorizate numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor si cu asigurarea masurilor de apărare împotriva inundațiilor si a masurilor de prevenire a deteriorării calității apelor, respectarea zonelor de protecție fata de malurile cursurilor de apa.

Conform H.G. nr. 101/1997 zona de protecție sanitara cu regim sever ale captărilor de ape din surse de suprafața sau subterane au următoarele dimensiuni minime:

- 100,00 m. distanta in amonte de priza, 25,00 m. distanta in aval si 25,00 m. de o parte si de alta a prizei.

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si la lucrările hidrotehnice pentru efectuarea intervențiilor operative si menținerea integrității albiilor se instituie o zona de protecție de 15,00 m. de la limita albiei minore.

#### 2.1.5. Zone construite protejate (art. 9.)

Autorizarea executării lucrărilor de conservare, restaurare sau punere in valoare a monumentelor istorice sau cu valoare memorială si plastica arhitecturala se face cu avizul Ministerului Culturii.

Autorizarea executării construcțiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural de interes local delimitate si declarate prin hotărârea Consiliului Județean se face cu avizul Oficiului Județean pentru Patrimoniu Cultural Național.

## 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

### 2.2.1. Expunerea la riscuri naturale (art. 10)

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă, unde sunt semnalate zone inundabile, alunecări de teren și surpări.

Sunt permise construcții care au drept scop limitarea riscurilor naturale: lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, lucrări de combaterea eroziunilor și împiedicarea alunecărilor de teren.

Se admit construcții cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, respectiv Agenția de protecție și supravegherea mediului.

### 2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice (art. 11)

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și a zonelor de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

În afara perimetrului de exploatare se instituie un drept de servitute legală pentru asigurarea protecției exploatarei. Amplasarea obiectivelor de orice fel în zona conductelor de transport gaze naturale și în zona cu linii aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 volți sau LEA 20 kv se face numai în condițiile normativului departamental 3915/94 și cu aprobarea ROMGAZ Mediaș și, respectiv, în condițiile normativului PE 104.

### 2.2.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice (art. 12)

Autorizarea construcțiilor care prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Sunt interzise construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă prin P.U.G.

Construcțiile sau amenajările care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort locatarilor prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, gaze toxice sau iritante se amplasează în clădiri separate la o distanță minimă de 15 m. față de ferestrele locuințelor.

### 2.2.4. Asigurarea echipării edilitare (art. 13)

Autorizarea executării construcțiilor care presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale sau ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Autorizarea construirii se face numai în situația când există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

### 2.2.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor (art. 14)

Asigurarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilită prin P.U.G. Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Regulamentul general de urbanism H.G.R. 525/1996.

Amplasarea unităților industriale care pot polua atmosfera sau produc zgomot ori vibrații în zonele rezidențiale de odihnă și agrement este interzisă.

### 2.2.6. Procentul de ocupare al terenului (art. 15)

Autorizarea se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei 2 la Regulamentul general.

Din analiza zonelor funcționale rezultă că în general, unitățile teritoriale nu au atins un procent de ocupare optim.

Procentul de ocupare a terenului este un indicator important. El poate fi utilizat în planificarea localităților respectând principiile dezvoltării durabile, urmărindu-se limitarea ocupării excesive, sau deficitare, cu construcții, a terenurilor.

#### 2.2.7. Lucrări de utilitate publica (art. 16)

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin P.U.G. pentru realizarea de lucrări de utilitate publica este interzisă.

Aceste lucrări de utilitate publica se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, orașului, județului sau persoanelor fizice ori juridice cu schimbarea funcțiunii și afectarea regimului juridic al terenurilor, necesitând, după caz exproprieri sau instituirea unor servituti de utilitate publica.

Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate iar autorizarea se face în baza documentației de urbanism aprobată.

În cazul lărgirii străzilor, amplasarea construcțiilor noi se va face retras, în conformitate cu regimul de aliniere propus.

#### 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii a construcțiilor

În cap. 2.3 al Regulamentului general sunt prezentate condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor care se referă la:

- Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii față de:

- punctele cardinale (art. 17)
- drumurile publice (art. 18)
- aliniament (art. 23)
- în interiorul parcelei (art. 24)

#### 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- carosabile (art. 25 alin 4 HGR 525/1966)
- accese pietonale (art. 26 alin 3 HGR 525/1996)

#### 2.5. Reguli, cu privire la echiparea tehnico-edilitară

- rețele de apă, canal, gaze naturale, energie electrică, telecomunicații (art. 27,28)

#### 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:

- parcelarea (art. 30)
- înălțimea construcțiilor (art. 31)
- aspectul exterior al construcțiilor (art. 32)

#### 2.7. Reguli cu privire la amplasarea parcajelor (art. 33) spații verzi (art. 34) și împrejurimi (art. 35).

Aceste reguli corespunzătoare articolelor prezentate în Regulamentul general vor fi dezvoltate în Cap. IV care analizează prescripțiile specifice de construibilitate la nivelul zonelor și subzonelor.

### CAP. III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

#### 3.1. Zone și subzone funcționale

Fiecare localitate s-a considerat o unitate teritorială de referință (U.T.R.).

În funcție de zona funcțională preponderentă din cadrul unităților teritoriale s-au delimitat subzonele.

Trupurile izolate, în general de gospodărie comună (platforme gunoi, stație captare apă, rezervoare înmagazinare, stație reglare gaze) și agrement, au fost nominalizate ca UTR-uri.

Ca zone funcționale și subzone aferente s-au stabilit:

- L - zona rezidențială cu funcțiuni complementare cu clădiri P, P+1
- IS - zona de instituții și servicii cu subzonele:

ISa- construcții administrative  
ISi- unități de învățământ  
ISc- unități culturale  
ISco- unități comerciale  
ISs- unități sanitare  
ISsr- unități servicii (ocol silvic și moara)  
Isb - cult - biserici  
ID - zona unități industriale nepoluante  
A - zona unități agricole nepoluante  
SP - zona pentru spații verzi amenajate, sport și agrement  
GC - zona de gospodărie comunala cu subzonele:  
    Gcc- cimitire  
    Gcs- amenajări salubritate  
TE - zona pentru echipare tehnico-edilitară  
C - zona pentru cai de comunicație rutieră

#### **CAP . IV. PRESCRIPȚII LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE**

Pentru fiecare zonă și subzonă funcțională, regulamentul cuprinde reglementări specifice, grupate în trei subcapitole: A – Generalități; B – Utilizare funcțională și C – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

Autorizarea realizării construcțiilor se va face de regulă cu respectarea zonificării funcționale a intravilanului propus, precum și a prescripțiilor conținute în Regulamentul general de urbanism și în Regulamentul local de urbanism aferent documentațiilor urbanistice.

Construcțiile și amenajările cu alte destinații incluse într-o zonă cu funcțiune dominantă trebuie să se compatibilizeze cu aceasta, evitându-se incomodările și disfuncționalitățile, urmărindu-se integrarea în structura stabilită prin P.U.G.

De asemenea, se interzice realizarea construcțiilor și amenajărilor cu destinație incompatibilă cu zona care le include.

Documentația P.U.G. stabilește direcțiile de dezvoltare a localității, în care armonizarea propunerilor cu zonificarea existentă ocupă un loc primordial, de aceea, respectarea acesteia devine literalmente imperioasă.

#### **REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI ȘI DE REALIZARE A UNEI ZONE NOI DE DOTARE A „ CONSTRUIRE BAZĂ DE PRODUCȚIE ȘI CLĂDIRI ADMINISTRATIVĂ”, T 33 – P 1015/1, P 1016/1 – PUNCT HALTA BORZEȘTI, MUN. ONEȘTI – EXTRAVILAN**

Normele în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcției în limitele teritoriului studiat în P.U.Z.

1. Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale zonei cuprinse în studiu, încadrându-se în tendințele de dezvoltare ale Municipiului Onești;
2. Funcțiunea dominantă a zonei:  
Funcțiunea dominantă a zonei studiate este de teren agricol în extravilanul Municipiului Onești.

Utilizarea funcțională a terenului din cadrul zonei și subzonei;

- Utilizări permise:

Sunt permise construcții noi în extravilan pentru funcțiuni și în condițiile stabilite de lege, fără a prejudicia activitățile agricole.

### 3. Condiții de amplasare și conformare a construcției

- Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Orientarea față de punctele cardinale, față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare.

Autorizarea executării construcției se face în condițiile respectării regimului de aliniere care este de 30,00 m față de axul străzii Industriilor.

Asigurarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare ale amplasamentului conform Codului Civil: 8,00 m (limita de Est), 8,00 m (limita de Vest) și 44,00 m (limita posterioară).

- Amplasarea în interiorul parcelei:

În funcție de suprafața amplasamentului (22.106,00 mp) poziția construcțiilor propuse este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și de alinierea impuse de limitele laterale și limita posterioară a acestuia față de zona de protecție CF și liniile de înaltă tensiune ce trecează amplasamentul.

- Regimul de înălțime

- Autorizarea executării construcției se face cu respectarea regimului de înălțime P, P+1, P+2.

- Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcției este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcției noi cu cele învecinate, îmbunătățirea aspectului arhitectural prin folosirea unor structuri durabile, finisaje superioare, plastică arhitecturală deosebită.

- Păstrarea mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

În zonă nu sunt amplasate funcțiuni care ar putea polua factorii de mediu: apă, aer, sol.

Deșeurile menajere se vor depozita numai în locul special amenajat și dotat, pe platforma gospodărească din incintă, și ridicate de serviciul de salubritate în mod ritmic.

- Siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Construcțiile realizate în zonă vor fi de bună calitate, cu structura care să prezinte siguranță în exploatare, prin aspect și funcționalitate să corespundă cerințelor.

Materialele folosite vor fi de bună calitate.

Soluțiile propuse în proiectarea construcției vor fi făcute cu respectarea cerințelor obligatorii de calitate conform Legii 10/1995 – 1998 privind **siguranța în exploatare, siguranța la foc** (spațiul existent în jurul clădirii să asigure accesul autovehiculelor și personalului de intervenție), **igiena, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului.**

#### 4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Accese carosabile

Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu dimensionate conform normelor în vigoare.

Accesele și pasajele carosabile trebuie să fie păstrate în permanență.

- Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției.

#### 5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Construcția va fi prevăzută cu echipare tehnico-edilitară.

Autorizarea construcției este condiționată de prescripțiile de racordare la rețelele existente.

Lucrările de racordare și branșare sunt suportate de beneficiar.



6. Reguli cu privire la forma și dimensionarea terenului și construcțiilor

- Parcelarea:

Amplasamentul propus a fost astfel dimensionat încât să permită amplasarea în bune condiții (orientare, însorire) și cu respectarea prevederilor Codului Civil.

- Parcaje:

Prin destinația sa, construcția necesită spații de parcare pentru autovehicule ce deservește procesul de producție.

- Spații verzi și plantate:

Autorizarea construcției va conține și obligativitatea creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției (10 % din suprafața amplasamentului).

- Împrejmuiți:

Împrejmuirea va respecta de regulă prevederile în vigoare și se recomandă că indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate ce vor fi supuse aprobărilor legale.

Pentru condițiile de amplasare în teritoriu a noilor construcții se stabilește P.O.T. 11,90 și C.U.T. 0,25 (Procentul de ocupare a terenului P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă a fi ocupată la sol de construcție).

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

După aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru zona studiată, administrația locală va aplica întocmai prevederile prezentului regulament.

ÎNTOCMIT:

Arh. Vrânceanu V. Vasile

