

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

**pentru aprobarea documentației de urbanism
„Plan Urbanistic Zonal – construire locuință individuală P+2E și Anexe, str. Calea
Bacăului, nr.203, municipiul Onești, județul Bacău”**

Consiliul Local al Municipiului Onești, întrunit în ședința ordinară în data de 26 februarie 2025,

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 76679/11.12.2024 al Primarului municipiului Onești – Jilcu Adrian, Raportul de specialitate nr. 76701/11.12.2024 al Direcției urbanism, Avizul Comisiei pentru urbanistică, realizarea lucrărilor publice și protecția mediului înconjurător;

În baza prevederilor art. 47 alin. (1), (2) (3) și (5) și art.56 alin.(4) și (5) din Legea nr.350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea de Guvern nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul nr. 176/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - Indicativ GM-010-2000, Ordinul nr.21/N/10.04.2000 privind Ghidul pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000; Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Republicată, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local nr.99/30.11.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Municipiul Onești,

Ca urmare a respectării prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională s-a întocmit Anunțul nr. 77645/16.12.2024;

În temeiul art.129, alin. (2) lit. c), art. 129 alin. (6) lit. c), ale art. 139 alin.(3) lit. e), art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 27/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 (1) – Se aprobă documentația de urbanism „Plan Urbanistic Zonal – construire locuință individuală P+2E și Anexe, str. Calea Bacăului, nr.203, municipiul Onești, județul Bacău”, conform proiect, ce este prevăzut în Anexă și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) – Termen de valabilitate al P.U.Z : 5 ani de la data aprobării

(3) – Prevederi ale PUZ-ului:

a) Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 4206 mp teren, cu funcțiunea de zonă de locuit și funcțiuni complementare, subzona exclusiv rezidențială cu locuințe individuale și colective mici, cu P - P+2 niveluri situate în noile extinderi, în regim de construire discontinuu (cuplat, izolat).

b) Utilizare funcțională

I - utilizări admise:

- 1) locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- 2) echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- 3) servicii, alimentație publică;
- 4) funcțiuni conexe zonei rezidențiale cu caracter public: școală, grădiniță, creșă,

dispensar, cabinet medical, etc.;

5) scuaruri publice.

II - utilizări admise cu condiționări:

- 1) funcțiuni comerciale (magazin de cartier), cu condiția să nu genereze transporturi grele, parcare autoturismelor să fie parcate în incintă fără să încurce circulația din zonă;
- 2) se admit funcțiuni servicii profesionale și mici activități manufacturiere (service auto, ateliere, etc.), cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 300 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

III utilizări interzise: se interzic următoarele utilizări:

- 1) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 10 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse;
- 2) realizarea unor false mansarde;
- 3) anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- 4) construcții provizorii;
- 5) dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- 6) depozitare en-gros;
- 7) depozități de materiale re folosibile;
- 8) platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 9) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 10) activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- 11) stații de betoane;
- 12) autobaze;
- 13) stații de întreținere auto cu capacitatea peste 10 mașini;
- 14) spălătorii chimice.

c) Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

I - amplasarea clădirilor față de aliniament

- 1) clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;
- 2) distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- 3) se recomandă retrageri față de aliniament de minim 2,5 metri pe străzi de categoria III.

II - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- 1) clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- 2) clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- 3) clădirile înșiruite se vor realiza doar prin cuplarea a minim 2 parcele (minim 600m), se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei (nou obținute) cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- 4) retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- 5) în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura

posteroară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

III - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

IV - circulații și accese: parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct;

V - staționarea autovehiculelor: staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

VI - înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri la cornișă sau parapet în caz de etaj retras); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

VII - aspectul exterior al clădirilor

- 1) clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- 2) se interzice realizarea unor mansarde false;
- 3) garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- 4) se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

VIII - condiții de echipare edilitară

- 1) toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- 2) se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară.
- 3) la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- 4) toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate conform avizelor emise de deținătorii rețelelor;
- 5) se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

IX - spații libere și spații plantate

- 1) spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- 2) se va asigura un minim de 30% spațiu verde cu pământ vegetal (de adâncime-min 5m)
- 3) spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;
- 4) se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

X - împrejmuiri

- 1) împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.50;
- 2) gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri

d) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - POT maxim = 30%

e) COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - CUT maxim = 0,9

În cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

Regim de înălțime = max.P+2E

Art.2 – Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se desemnează Primarul Municipiului Onești prin Direcția urbanism.

Art.3 – Prezenta hotărâre va fi comunicată, prin grija Secretarului Municipiului, către:

- Instituției Prefectului – Județul Bacău;
- Primarului Municipiului Onești;
- Direcției urbanism;