

REGULAMENT LOCAL PRELIMINAR DE URBANISM

AFERENT P.U.G. COMUNA OITUZ

CAP. 01. DISPOZIȚII GENERALE:

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM:

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice în aplicarea P.U.G.-ului, el întărind și detaliind, prin prescripții-permisiuni și interdicții - reglementările din P.U.G.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul administrativ al unității ce face obiectul P.U.G.

Odată aprobat, Regulamentul local de urbanism (R.L.U.), împreună cu Planul general de urbanism (P.U.G.-ului), constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prevederile P.U.G.-ului aprobat, inclusiv prevederile R.L.U. aferent se vor prelua și se vor detalia în cadrul Planului Urbanistic General - propriu-zis și a unor Planuri Urbanistice zonale și Regulamente aferente, ce se vor elabora ulterior P.U.G.-ului.

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul local de urbanism (R.L.U) aferent P.U.G.-ului se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu ordinul M.L.P.A.T nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism și cu Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, precum și cu celelalte acte legislative, specifice sau complementare domeniului, printre care menționăm:

- Legea nr.18 privind fondul funciar;
- Legea nr.68/1991 privind administrația publică locală (republicată);
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză 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. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare.

De asemenea s-au avut în vedere prevederile din PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI NAȚIONAL (P.A.T.N.) - secțiunea 1 - CĂI DE COMUNICAȚIE - aprobată prin Legea nr. 71/1996 și din PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI JUDEȚEAN (P.A.T.J.).

1.3. DOMENIUL DE APLICARE:

Prescripțiile cuprinse în Regulamentul local de urbanism sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul administrativ al comunei Oituz, ce face obiectul P.U.G.

Prescripțiile din R.L.U. au ca suport grafic planșa nr. 3 - Reglementări - ce face parte integrantă din P.U.G.

În activitatea de aplicare a P.U.G. și R.L.U., emitentul certificatului de urbanism și a autorizației de construire identifică zona în care se situează amplasamentul solicitantului și extrage prescripțiile din R.L.U. privind destinația zonei, oportunitatea și condițiile de amplasare și realizare a obiectivului propus.

În teritoriul administrativ al comunei Oituz sunt dispuse 6 (șase) localități componente ale comunei: Oituz - reședința de comună, Călcâi, Ferăstrău-Oituz, Hârja, Marginea și Poiana Sărată.

Cu toate că în bilanțul teritorial fiecare localitate a fost tratată unitar, ele se compun din mai multe trupuri ce constituie Unități teritoriale de bază (U.T.R.-uri). Astfel, satul Oituz cuprinde 4 (patru) trupuri (U.T.R.), satele Călcâi, Marginea și Poiana Sărată cuprind un trup (U.T.R), satul Ferăstrău-Oituz cuprinde 3 (trei) trupuri (U.T.R) iar satul Hârja cuprinde 5 (cinci) trupuri (U.T.R.), rezultând în total 15 (cinsprezece) trupuri (U.T.R.).

Regulamentul de urbanism se aplică în extravilanul și în limitele teritoriului intravilan al comunei Oituz constituit din cele 15 (cinsprezece) trupuri (U.T.R-uri).

Suprafața totală a intravilanului reglementat este de 737,90 ha.

Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa de REGLEMENTĂRI a P.U.G.-ului va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

CAP. 02. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR:

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTREGITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT:

Conform Regulamentului general de urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 se hotărăște:

Art. 3. TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN:

- 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.

ART. 4. TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN:

- autorizarea executării construcțiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament;
- de asemenea autorizarea se face și ținând cont de ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea unor obiective care să completeze zona centrală, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte și valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- prin autorizația de construire terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Intravilanul s-a extins prin ocuparea terenurilor agricole astfel:

Satul Oituz: de la limita cu comuna Bogdănești până la limita intravilanului existent, de o parte și de alta a D.N. 11, pe o adâncime de 4(patru) loturi a 50 m, plus două ulițe a 11 m lățime, în total 220 m, în U.T.R. 1 și incinta fostei ferme pomicole a I.A.S. Sascut U.T.R. 4, totalizând o suprafață de 68,95 ha.

Satul Ferăstrău-Oituz: în continuarea intravilanului existent de o parte și de alta a drumului spre Mănăstire, pe o adâncime de 50 m. (U.T.R.5), pe malul drept al pârâului Oituz la vest de intravilanul existent (U.T.R.6) și pe valea Leșunțului în continuarea intravilanului existent până la cabana Cireșul, pe o adâncime de 50 m integral pe partea stângă a drumului de acces și parțial pe partea dreaptă (U.T.R.7), totalizând o suprafață de 6,04 ha.

Satul Hârja: la intrare dinspre Oituz de o parte și de alta a D.N. 11 pe o adâncime de câte 50 m. (U.T.R.10) și pe malul stâng al pârâului Oituz de la limita intravilanului existent pe o adâncime de 80 m. (U.T.R.9), totalizând 6,60 ha.

Satul Marginea: de la limita intravilanului existent până la limita cu comuna

Pângărești de o parte și de alta a D.J.116 pe o adâncime de 50 m și spre vest de o parte și de alta a uliței ce face legătura cu satul Oituz, pe o adâncime de 50 m, totalizând 48,50 ha.

Satul Poiana Sărată: la intrare din direcția Oituz de o parte și de alta a D.N. 11 pe o adâncime de câte 50 m și la ieșire spre direcția Brașov de la limita intravilanului existent până la camping, pe partea dreaptă a D.N. 11, cu o adâncime de 50 m (U.T.R.15), totalizând 2,20 ha.

Suprafețele introduse în intravilan sunt cele finale ca urmare a corelării cu scoaterile din intravilan.

În zonele în care a fost extins intravilanul, SE INTERZICE autorizarea construirii înainte de întocmirea unui Plan urbanistic zonal (P.U.Z.).

Acest articol se va corela în mod obligatoriu la emiterea autorizațiilor de construire cu celelalte articole din Regulamentul general privind:

- resursele subsolului;
- resursele de apă și platforme meteorologice;
- zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate,
- zone construite protejate;
- asigurarea echipării edilitare;
- lucrări de utilitate publică.

ART. 5. SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE:

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este INTERZISĂ.

În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere cu dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

- cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.

ART. 6. RESURSELE SUBSOLULUI:

- autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, ESTE INTERZISĂ;

- autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face NUMAI CU AVIZUL ORGANELOR DE STAT SPECIALIZATE.

ART. 7. RESURSE DE APĂ ȘI PLATFORME METEOROLOGICE:

- autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor ESTE INTERZISĂ, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor

cursurilor de apă, precum și lucrărilor de gospodărire a apelor;

- autorizarea acestor lucrări prevăzute la aliniatul unu este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

- conform Decretului nr. 1059/1967, zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de ape din surse de suprafață sau subterane au următoarele dimensiuni minime:

- 100,00 m distanța în amonte de priză;
- 25,00 m distanță în aval de priză;
- 25,00 m de o parte și de alta a prizei;

- pentru asigurarea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice pentru efectuarea intervențiilor operative și menținerea integrității albiilor se instituie o ZONĂ DE PROTECȚIE de 15,00m de la limita albiei minore.

ART. 8. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE:

- autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural depreciază valoarea peisajului ESTE INTERZISĂ;

- autorizarea executării construcțiilor în zone cu valoare peisagistică și în zone protejate se face cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;

- autoritățile administrației publice locale ale comunei Oituz răspund pentru respectarea regimului de protecție a zonelor de interes turistic și de agrement ce sunt oferite de valea Oituzului.

ART. 9. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE:

- autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a Consiliului județean se face cu avizul Oficiului județean pentru Patrimoniul Cultural Național;

- autorizarea executării lucrărilor de construcții care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii;

- pe teritoriul comunei Oituz se află o serie de monumente de arhitectură care figurează în lista de monumente a județului Bacău, după cum urmează:

- în satul Călcâi-DÎRSTA HIDRAULICĂ de la sfârșitul sec. XIX
- în satul Ferăstrău-Oituz - PIUA HIDRAULICĂ pentru sumane de la începutul sec XX și monumentul eroilor din primul război mondial;

- în satul Oituz - două monumente ale eroilor din primul război mondial și Comandamentului trupelor Române;
- în satul Poiana Sărată - un monument al eroilor din primul război mondial.

- în sprijinul măsurilor de protecție a vizibilității obiectivelor se utilizează prevederile din codul civil: servitutea de a nu zidi pe nici un front "non aedificandi" sau de a nu zidi până la o înălțime determinată "non altius tollendi".

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.

ART.10. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE:

- autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, ESTE INTERZISĂ.

- riscurile naturale considerate în prezentul articol sunt cele de măsură hidrologică, geologică și geofizică, cum ar fi:

- alunecări de teren;
- nisipuri mișcătoare;
- terenuri mlăștinoase;
- scurgeri de torenți;
- eroziuni;
- avalanșe de zăpadă;
- dislocări de stânci;
- zone inundabile etc.

- se admit construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale - lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime etc.

- se admit construcții cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrările specifice - desecări, consolidări ale terenului, îndiguiri, regularizări etc. aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului.

ART. 11. EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE:

- autorizarea executării construcțiilor în zone expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicații și altor asemenea lucrări de infrastructură ESTE INTERZISĂ.

- sunt permise orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora - pilieri de siguranță, lucrări de consolidare a malurilor la exploatarea de suprafață a resurselor minerale,

lucrări de marcarea și reperare a rețelelor de conducte și cabluri în localități, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendii sau explozii etc.

- amplasarea obiectivelor de orice fel în zona conductelor de transport gaze naturale se face numai în condițiile normativului departamental N.D. 3915/94, cu aprobarea ROMGAZ-MEDIAȘ;

- în zona liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 volți se va respecta normativul P.E. 104, iar în zona liniilor de transport a energiei electrice prin L.E.A. 20 Kv se va respecta normativul I.L.I. - 1 p. 5.

ART. 12. CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE:

- autorizarea executării 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 pe baza documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate conform legii;

- sunt permise orice fel de construcții și amenajări care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice;

- sunt permise, cu condiții, construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă prin P.U.G. aprobat conform legii.

ART. 13. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE:

- autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori 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, prin contract, a obligației efectuării de către investitorii interesați, în parte sau în totalitate, a lucrărilor de echipare edilitară aferente;

- autorizarea construcțiilor care prin dimensiuni și destinație presupun lucrări de echipare ce depășesc posibilitățile tehnice de realizare în zonă **ESTE INTERZISĂ**.

ART. 14. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR:

- autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin P.U.G.;

- condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și prezentată în copie la prezentul regulament.

ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI:

- autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin Regulamentul general de urbanism, care este următoarea:

- zone centrale 80%;
- zone comerciale 85%;
- zone mixte 70%;
- zone rurale 30%.

ART. 16. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ:

- autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin P.U.G. pentru realizarea de lucrări de utilitate publică ESTE INTERZISĂ;

- lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri proprietatea statului, proprietatea privată a administrației publice locale sau a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea funcțiunii și a dreptului de proprietate prin afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprierea pentru cauză de utilitate publică sau instituirea unor servituți de utilitate publică;

- delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar autorizarea se face în baza P.U.G. aprobat.

CAP. 03. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ART. 17. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- autorizarea executării construcțiilor se va face după analizarea proiectului privind respectarea condițiilor de orientare în funcție de destinația clădirii, urmărindu-se:

- la construcții de locuințe evitarea orientării camerelor de locuit spre nord;

- la construcții administrative și financiar-bancare se va urmări însorirea spațiilor pentru public și birouri;

- la construcții comerciale se va urmări însorirea spațiilor pentru public și birouri și orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare;

- la construcții de cult, condițiile de orientare sunt date de specificul cultului;

- la construcții de cultură ce conțin săli de lectură și săli de expunere, acestea vor fi orientate nord, nord-est, nord-vest. Pentru restul construcțiilor din

această categorie nu se impun condiții de însorire;

- la construcții de învățământ, sălile de clasă vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest, bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoarele se vor orienta nord, iar terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud;

- la construcțiile pentru sănătate saloanele și rezervele se vor orienta sud, sud-est, sud-vest, cabinetele se vor orienta sud, sud-est, iar laboratoarele și serviciile tehnice medicale se vor orienta spre nord;

- la construcțiile și amenajările sportive se vor lua măsuri de protecție împotriva însoririi excesive (copertine, plantații de arbori și arbuști, parasolare etc.) iar terenurile de sport, piscinele, poligoanele de tir se vor orienta cu axa longitudinală pe direcția nord-sud;

- la construcțiile de agrement, sălile tip club vor fi orientate sud, sud-est sau sud-vest;

- la construcții cu profil turistic, spațiile tehnice și anexele se vor orienta spre nord, iar sălile pentru public, birourile și spațiile de cazare vor fi orientate sud, sud-est sau sud-vest.

ART. 18. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

- în zona drumurilor publice, cu avizul conform al organelor de specialitate se pot amplasa:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;

- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țitei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

- prin ZONA DRUMURILOR PUBLICE se înțelege: ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție;

- autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire (locuințe, case de vacanță, cămine pentru bătrâni, cămine pentru nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană etc.), este permisă cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform legii;

- orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente ESTE INTERZISĂ în zonele de siguranță și protecție a drumurilor (exemplu panourile independente de reclamă publicitară).

ART. 23. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate OBLIGATORIU la aliniamentul construcțiilor existente;

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale;
- în ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;
- fac excepție de la condiția menționată mai sus construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal (P.U.Z.), aprobat conform legii;
- prin ALINIAMENT se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

ART. 24. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- autorizarea executării construcțiilor ESTE PERMISĂ numai dacă se respectă:
 - distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
 - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităților teritoriale de pompieri;
 - PARCELA este suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil;
 - SERVITUTEA DE VEDERE este o limitare a dreptului de proprietate constând din obligația de a păstra o distanță de minimum 1,90 m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate;
 - ALINIERILE FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI LIMITA POSTERIOARĂ reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele unei proprietăți, altele decât aliniamentul.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ART. 25. ACCESE CAROSABILE:

- autorizarea executării construcțiilor ESTE PERMISĂ numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției;
- caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la aliniamentul precedent, cu avizul unității teritoriale de pompieri;
- numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. 1 se determină astfel:

- la construcții administrative privind: sedii de primării, filiale ale sediilor de partide, sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, birouri etc. se vor prevedea accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică;
 - la construcții comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
 - la construcții de cult se vor asigura alei carosabile în legătură cu rețeaua de circulație majoră;
 - la construcții de cultură, pentru toate categoriile se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal sau aprovizionare;
 - la construcții de învățământ, pentru toate categoriile se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua majoră de circulație și cu mijloacele de transport în comun;
 - la construcțiile de sănătate, pentru toate categoriile se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate;
 - la construcții de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere;
 - la construcțiile de locuințe unifamilare cu acces și lot propriu se vor asigura accese carosabile pentru locatari, colectarea deșeurilor menajere și accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberată de administratorul acestora;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

ART.26. ACCESE PIETONALE:

- autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel ESTE PERMISĂ numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției;
- prin ACCESE PIETONALE se înțeleg căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului;
- accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ:

ART. 27. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente;

- când rețelele edilitare publice nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale consiliilor locale prevăd dezvoltarea acestora în etapa de perspectivă, se admite construirea de locuințe individuale în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fântâni și fose septice), precum și prevederile Codului Civil (art.610);

- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de administratorul rețelei;

- pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile aliniatului 1 cu avizul organelor competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

ART. 28 REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

- extinderile de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale;

- lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

ART. 29. PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELOR EDILITARE:

- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public SUNT PROPRIETATE PUBLICĂ a comunei, dacă legea nu dispune altfel:

- rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații SUNT PROPRIETATE PUBLICĂ A STATULUI, dacă legea nu dispune altfel;

- lucrările prevăzute la aliniatul 1 și 2, indiferent de modul de finanțare, intră în PROPRIETATE PUBLICĂ.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

ART. 30. PARCELAREA:

- parcelarea este operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în minimum patru sau mai multe loturi alăturate, care devin parcele cadastrale distincte și vor fi înregistrate ca atare în Cartea financiară;

- CARACTERISTICILE PARCELELOR- formă, dimensiuni, poziția față de căile de comunicație și echiparea tehnico-edilitară trebuie să fie în concordanță cu folosirea lor;

- construibilitatea reprezintă calitatea unui teren de a primi o construcție a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu natura terenului, caracteristicile sale, cât și servituțile care îl grevează;

- autorizarea executării parcelărilor ESTE PERMISĂ numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și de minimum 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate;

- adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

- pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);

- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;

- forme și dimensiuni ale laturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament.

- în zonele cu parcelări existente, unde suprafețele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul Regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

- pentru amplasarea altor construcții decât cele de locuit, se recomandă întocmirea unor planuri urbanistice de detaliu (P.U.D.) sau planuri urbanistice zonale (P.U.Z.) în funcție de complexitatea funcțională a acestor construcții.

ART. 31. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

- 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;

- înălțimea medie a clădirilor învecinate dintr-o zonă este reprezentată de media înălțimilor la cornișă a construcțiilor existente în vecinătatea terenului pe

care urmează a se amplasa noua construcție;

- fac excepție de la prevederile alineatului 1 construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal (P.U.Z.), aprobat conform legii.

ART. 32. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie, aspect exterior (materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc.) intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, ESTE INTERZISĂ;

- se vor examina caracteristicile proiectului, în vederea înscrierii în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, avându-se în vedere următoarele:

- conformarea construcției;
- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;
- culorile ansamblului și ale detaliilor;
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI:

ART. 33. PARCAJE:

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

- prin excepție de la prevederile alineatului 1, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire emisă de primar, conform legii;

- suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției astfel:

- la construcții administrative privind: sedii de primărie, filiale ale sediilor de partide, sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, birouri etc., vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați, plus un spor de 20% pentru invitați;

- la construcțiile comerciale va fi prevăzut câte un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp, iar la restaurante la 5-10 locuri la masă;

- la construcții de cult, numărul locurilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare;

- la construcții de cultură privind: case de cultură, cluburi, cămine culturale, cinematografe se va prevedea un loc de parcare la 10-20 locuri în sală;

- la construcții de învățământ se vor prevedea 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
 - la construcții de sănătate privind: dispensare rurale independent sau cuplat cu staționar, casă de nașteri, farmacie va fi prevăzut câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
 - la construcțiile de turism, pentru toate categoriile, vor fi prevăzute 1-4 locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, la 10 locuri de cazare, iar la moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;
 - la construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare al localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
 - câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
 - câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
 - câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.
- pentru amplasarea parcajelor de mari dimensiuni sunt necesare studii de impact, atât asupra circulației din zonă, cât și asupra mediului înconjurător.

ART. 34. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE:

- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate în funcție de destinația și de capacitatea construcției;
- zona de agrement are o normă orientativă de 15-17 ha/1000 locuitori și o rază de deservire de 25-30 Km.

ART. 35. ÎMPREJMUIRI:

- este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- pentru ambele categorii aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției;
- împrejmuirile de aliniament interesează atât domeniul public, cât și cel privat și vor fi de preferință transparente sau, după caz, reprezentate de funcțiunea clădirilor (obiective speciale etc.) sau de modul tradițional de realizare a împrejmuirilor în diferite zone geografice;
- configurația împrejmuirilor este determinată de următorii factori urbanistici:
 - poziția pe parcelă - la aliniament, laterale sau posterioare;
 - funcțiunea construcției care este amplasată pe parcelă;
 - caracteristicile cadrului natural;

- caracteristicile cadrului construit al zonelor - zone cu țesut compact, realizate în sistemul curților închise parțial sau total, zone cu construcții înșiruite, realizate grupat la limita parcelelor sau izolat pe suprafața acestora;

- modalitățile tradiționale de construire a împrejmirilor în localități cu diverse tipologii și tendințe actuale de realizare a acestora în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală;

- pentru păstrarea caracterului zonelor și ansamblurilor urbanistice se recomandă împrejmirile tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor;

- în zonele protejate, împrejmirile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente;

- se recomandă ca împrejmirile înalte de 2 m și opace să se realizeze numai pe limitele laterale și posterioară pentru punerea în valoare a construcțiilor.

ART. 37. DESTINAȚIA UNUI TEREN SAU A UNEI CONSTRUCȚII:

- prin DESTINAȚIA UNUI TEREN SAU A UNEI CONSTRUCȚII se înțelege modul de utilizare al acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planul urbanistic general și de amenajare a teritoriului, aprobat conform legii.

CAP. IV. - ZONIFICAREA TERITORIULUI:

4.1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

| | |
|--|------------|
| - Zona locuințe și funcții complementare | - L |
| • subzona locuințe individuale P, P+1 existente | - Le |
| • subzone locuințe individuale P, P+1 propuse | - Lp |
| - Zona instituții publice și servicii de interes general | - IS |
| • subzona instituții și servicii existente | - ISe |
| • subzona instituții și servicii propuse | - ISp |
| - Zona unităților industriale și depozite | - ID |
| • subzona unități industriale existente | - IDE |
| • subzona unități industriale propuse | - IDp |
| - Zona unităților agricole | - A |
| • subzona unităților agricole existente | - Ae |
| • subzona unităților agricole propuse | - Ap |
| - Zona spații verzi, sport, agrement, turism, protecție | - Ps |
| • subzona amenajărilor pentru sport | - PSs |
| • subzona amenajărilor pentru turism | - PSt |
| • subzona amenajărilor existente | - Pse, Pte |
| • subzona amenajărilor propuse | - Psp, Ptp |
| - Zona de gospodărie comunală, cimitire | - GC |
| • subzona obiectivelor existente | - GCe |

- subzona obiectivelor propuse - GCp
- Zona pentru căi de comunicații și construcții aferente - C
- subzona căilor de comunicații rutiere - Cr

La nivelul P.U.G.-ului PROPRIU-ZIS este necesară aprofundarea zonificării și teritoriului și elaborarea REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE.

CAP. V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Teritoriul intravilan al comunei Oituz a fost împărțit în 15 unități teritoriale de referință, funcție de trupurile din care este compusă fiecare localitate astfel:

- ⊗ - localitatea Oituz - cuprinde 4 U.T.R.-uri:
 - U.T.R. 1 - teritoriul intravilan situat pe malul drept al pârâului Oituz, de o parte și de alta a D.N.11- trup 1;
 - U.T.R. 2 - teritoriul intravilan situat pe malul stâng al pârâului Oituz (peste vale)- trup 2;
 - U.T.R. 3 -teritoriul intravilan situat pe malul stâng al pârâului Oituz - trup 3;
 - U.T.R. 4 - teritoriul intravilan, fosta formă a I.A.S. Sascut - trup 4;
- ⊙ - localitatea Călcâi - cuprinde 1 U.T.R.:
 - U.T.R. 5 - teritoriul intravilan al satului Călcâi - trup 5;
- - localitatea Marginea - cuprinde 1 U.T.R.:
 - U.T.R. 6 - teritoriul intravilan al satului Marginea - trup 6;
- ⊙ - localitatea Ferăstrău- Oituz - cuprinde 3 U.T.R.- uri;
 - U.T.R. 7 - teritoriul intravilan situat pe malul stâng al pârâului Oituz de o parte și de alta a D.N.11 - trup 7;
 - U.T.R. 8 - teritoriul intravilan situat pe malul drept al pârâului Oituz - trup 8;
 - U.T.R. 9 - teritoriul intravilan situat pe valea pârâului Leșunțul Mare - trup 9;
- ⊙ - localitatea Hârja - cuprinde 5 U.T.R.-uri:
 - U.T.R. 10- teritoriul intravilan situat pe malul pârâului Oituz, de o parte și de alta a D.N.11 (localitatea de bază) - trup 10;
 - U.T.R. 11 - teritoriul intravilan situat de o parte și de alta a D.N. 11, pe malul drept a pârâului Oituz - trup 11;
 - U.T.R. 12 - teren intravilan situat pe partea dreaptă a D.N. 11, spre direcția Brașov - trup 12;
 - U.T.R. 13 - teren intravilan situat pe malul drept al pârâului Oituz - trup 13;
 - U.T.R. 14 - teren intravilan situat pe malul drept al pârâului Oituz (peste

vale) - trup 14;

⑥ - localitatea Poiana Sărată - cuprinde 1 U.T.R.:

- U.T.R. 15 - teritoriul intravilan al satului Poiana Sărată - trup 15.

La nivelul P.U.G.-ului PROPRIU-ZIS este necesar să se prezinte planșa cu delimitarea U.T.R.-urilor, cu indicarea zonelor și subzonelor funcționale diferențiate din cadrul fiecărei unități teritoriale de referință.



Întocmit,

Arh. Gh. Nistor

Cod Fiscal: R945624

Cont nr. 40728241 B.A. S.A. Bacău

034/171.599

034/181.728

9 Mai nr. 29 Bacău



094.236.838



094.852.331



094.221.615



01/8600960 - 47919



01/8600960 - 54023

http://www.iiruc.ro/ INTERNET E-mail: nistor@bacau.iiruc.ro