

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

---

**ORASUL COMANESTI**

**R.L.U.**

**AFERENT DOCUMENTATIEI DE PLAN URBANISTIC GENERAL**

**“REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
PENTRU ORAȘUL COMĂNEȘTI, JUDEȚUL BACĂU”****REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

BENEFICIAR:

ORAȘ COMANEȘTI, JUDEȚUL BACĂU

PROIECTANT GENERAL:

S.C. MAS-ART DESIGN S.R.L.

Șef proiect

Urb. Ana CODAU

Proiectant urbanism

Urb. Ana CODAU

Urb. Carmen Moldoveanu



PROIECTANT DE SPECIALITATE:

Reambulare Topografică:

S.C. AREAL DESIGN S.R.L.

Coordonator

Sandu-Gabi Dobra certificate de autorizare seria RO-DB-F-Nr.0033

Redactat

Ovidiu Pohonțu

Ștefan Vasile

Protecția mediului

S.C. MAS-ART DESIGN S.R.L.

Căi de comunicație

S.C. MAS-ART DESIGN S.R.L.

Activități economice

S.C. MAS-ART DESIGN S.R.L.

Evoluția deplasărilor  
prin muncă

S.C. MAS-ART DESIGN S.R.L.

Reconversia forței de  
muncă prin scenarii  
alternative

S.C. MAS-ART DESIGN S.R.L.

Potențial balnear sau  
turistic al localității

S.C. MAS-ART DESIGN S.R.L.

## CUPRINS

<b>Partea I. Dispoziții generale</b>	5
<b>Capitol 1.1. Cadrul legal de elaborare a RLU</b>	6
<b>Capitol 1.2. Principii generale</b>	11
<b>Art. 1.</b> Rolul regulamentului local de urbanism	12
<b>Art. 2.</b> Domeniu de aplicare	12
<b>Art. 3.</b> Corelare cu alte documentații de urbanism	13
<b>Art. 4.</b> Condiții de aplicare	13
<b>Art. 5.</b> Derogări de la prevederile regulamentului	14
<b>Partea II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor</b>	16
<b>Capitol 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit</b>	17
<b>Art. 6.</b> Terenuri agricole din extravilan	20
<b>Art. 7.</b> Terenuri agricole din intravilan	21
<b>Art. 8.</b> Suprafețe împădurite	23
<b>Art. 9.</b> Zone cu resurse ale subsolului	24
<b>Art. 10.</b> Resursele de apă	26
<b>Art. 11.</b> Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate	27
<b>Capitol 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public</b>	30
<b>Art. 12.</b> Zonele expuse la riscuri naturale	31
<b>Art. 13.</b> Zonele de siguranță și de protecție față de zonele cu riscuri tehnologice	31
<b>Art. 14.</b> Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice	35
<b>Art. 15.</b> Asigurarea echipării edilitare	36
<b>Art. 16.</b> Asigurarea compatibilităților funcționale	37
<b>Art. 17.</b> Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului	38
<b>Art. 18.</b> Lucrări de utilitate publică	40
<b>Capitol 2.3. Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii</b>	43
<b>Art. 19.</b> Orientarea față de punctele cardinale	44
<b>Art. 20.</b> Amplasarea față de drumuri publice	45
<b>Art. 21.</b> Amplasarea față de căi ferate	47
<b>Art. 22.</b> Amplasarea față de aliniament	49
<b>Art. 24.</b> Amplasarea în interiorul parcelei	50
<b>Capitolul 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii</b>	53
<b>Art. 24.</b> Accese carosabile	54
<b>Art. 25.</b> Accese pietonale și piste pentru bicicliști	55
<b>Capitolul 2.4. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară</b>	57
<b>Art. 26.</b> Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	58
<b>Art. 27.</b> Realizarea de rețele edilitare	59
<b>Art. 28.</b> Proprietatea publică asupra rețelelor	60
<b>Capitolul 2.5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor</b>	62
<b>Art. 29.</b> Parcelarea	63
<b>Art. 30.</b> Înălțimea construcțiilor	66
<b>Art. 31.</b> Aspectul exterior al construcțiilor	67
<b>Capitolul 2.6. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi</b>	74
<b>Art. 32.</b> Parcaje	75
<b>Art. 33.</b> Spații verzi și plantate	77
<b>Art. 34.</b> Împrejurimi	80
<b>Capitol 2.3. Dispoziții finale</b>	82
<b>Art. 35.</b> Intrarea în vigoare	83
<b>Art. 36.</b> Reglementarea situațiilor tranzitorii	83
<b>Art. 37.</b> Autorizarea directă	83

<b>Art.38.</b> Destinația unui teren sau a unei construcții	84
<b>Art.39.</b> Organele administrației publice competente pentru a da avize	84
<b>Partea III. Prescripții specifice pe zone, subzone și unități teritoriale de referință</b>	85
<b>Capitol 3.1. Diviziunea terenului în zone, subzone și unități teritoriale de referință</b>	86
<b>Art. 40 – Art. 44</b>	87
<b>Art.45</b>	89
<b>Capitolul 3.2. Zone cuprinse în intravilan</b>	90
<b>Art. 46.</b> C – Zona centrală	91
<b>Art. 47.</b> IS – Zona cu instituții și servicii de interes public	94
<b>Art.48.</b> M - Zona mixtă	96
<b>Art.49.</b> L – Zona de locuințe	107
<b>Art.50.</b> V – Zona spațiilor verzi	112
<b>Art.51.</b> G – Zona de gospodărie comunală	114
<b>Art.52.</b> T - Zona transporturilor	117
<b>Art.53.</b> A – Zona unităților agricole	119
<b>Art.54.</b> PD – Zona pădurilor în intravilan	120
<b>Partea IV. PRESCRIPȚII SPECIFICE PENTRU MONUMENTELOR ISTORICE ȘI ZONA LOR DE PROTECȚIE, SITURI ARHEOLOGICE ȘI ZONA LOR DE PROTECȚIE, ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ȘI CONSTRUCȚII CU VALOARE ARHITECTURALĂ</b>	121
<b>Art. 55.</b> Monumente istorice și zona lor de protecție	123
<b>Art. 56.</b> Situri arheologice și zona lor de protecție	129
<b>Art. 57.</b> Zona construită protejată (ZCP) nr. 1 Centru Sătesc Leorda și construcții cu valoare arhitecturală	130
<b>ANEXA 1.1.-1.21. – ORGANIZAREA PROFILEOR STRADALE – SECȚIUNI CARACTERISTICE</b>	142
<b>ANEXA 2.1.-2.2. – CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECURALĂ</b>	163
<b>ANEXA 3 – GLOSAR DE TERMENI</b>	166

## **PARTEA I**

### **DISPOZIȚII GENERALE**

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al orașului Comănești este adoptat de către Consiliul Local al orașului Comănești în temeiul art. 36 alin.(5) lit c din legea 215/2001, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al Administrației Publice Locale, împreună cu Planul Urbanistic General.

**Capitol 1.1.**  
**CADRUL LEGAL DE ELABORARE A R.L.U.**

---

- **Legea nr.350 din 06.07.2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul – text actualizat, cu modificările și completările ulterioare;
- **H.G. nr. 525 din 27.06.1996**, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism – text actualizat la data de 24.05.2011, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordin MLPAT NR. 13/N/10/04.03.1999** pentru aprobare reglementare tehnică "GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL"-Indicativ GP038/99;
- **Ordin MLPAT NR. 21/N/16.08.2000** pentru aprobarea reglementării tehnice "GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM " Indicativ GM-007-2000;
- **Ordin MTCT nr. 562 din 20.10.2003** pentru aprobare Metodologie de elaborare și conținutul – cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
- **Legea nr. 363/2006** privind aprobarea Planului de amenajarea a teritoriului național – secțiunea I – Rețele de transport;
- **Legea nr. 171/1997** privind aprobarea Planului de amenajarea a teritoriului național – secțiunea a II-a – Apa; Text actualizat la data de 27.01.2006, ce conține modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 5/2000** privind aprobarea Planului de amenajarea a teritoriului național – secțiunea a III-a – I-a Zone protejate;
- **Legea nr. 351/2001** privind aprobarea Planului de amenajarea a teritoriului național –secțiunea a IV- a – Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare;;
- **Legea nr. 575 din 2001** privind aprobarea Planului de amenajarea a teritoriului național – secțiunea aV-a – Zone de risc natural;
- **Ordonanța de Urgență nr. 142 din 2008**, privind Planul de amenajare a teritoriului național – secțiunea a VIII-a – Zone cu resurse turistice;
- **Ordinul MDRAP nr. 233 din 2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- **Ordinul MDRT nr. 2701 din 30.12.2010** pentru aprobarea METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- **Legea nr. 451 din 8.07.2002** pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- **Legea nr. 50 din 1991**, privind Autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea 18/1991**, Legea fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 215 din 23.04.2001** privind administrația publică locală. Text actualizat ce include modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 247 din 19.07.2005**, privind Reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 33 din 27.05.1994** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 213 din 17.11.1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 7 din 13.03.1996** Legea cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 138 din 27.04.2004** privind îmbunătățirile funciare, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea 10/1995** privind Calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;

- **Legea nr.114 din 11.10.1996** – legea locuinței, cu modificările și completările ulterioare;
- **O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005** privind protecția mediului, aprobată, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordin nr. 135 din 10.02.2010** privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului mediului pentru proiecte publice și private, emis de Ministerul mediului și Pădurilor.
- **Legea nr. 191 din 16.04.2002** privind grădinile zoologice și acvariile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- **H.G. nr. 1076 din 8.07.2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordin nr. 995 din 21.09.2006** al ministrului mediului și gospodăririi apelor pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența Hotărârii Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- **Ordin nr. 117 din 2.02.2006** al ministrului mediului și gospodăririi apelor pentru aprobarea manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- **Ordin nr. 799 din 6.02.2012** al ministrului mediului și pădurilor privind aprobarea Normativului de conținut al documentațiilor tehnice de fundamentare necesare obținerii avizului de gospodărire a apelor și a autorizației de gospodărire a apelor;
- **H.G. nr. 930 din 11.08.2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- **Legea nr. 107 din 25.09.1996** – **Legea apelor**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 466 din 18.07.2001** pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 244/2000 privind siguranța barajelor;
- **Ordin nr. 2 din 4.01.2006** al ministrului mediului și gospodăririi apelor pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- **STAS 1343/1 - 1995:** "Alimentarea cu apă. Determinarea cantităților de apă necesare pentru localități";
- **STAS 1478/1990:** "Alimentarea cu apă pentru construcții civile și industriale";
- **STAS 8591/1-1995:** "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură";
- **Legea nr. 422 din 18.07.2001** privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordonanța nr. 43 din 30.01.2000** privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordonanța nr. 47 din 30.01.2000** privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial, aprobată, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordin nr. 2260 din 18.04.2008** al ministrului culturii și cultelor privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordin nr. 2828 din 24.12.2015** al ministrului culturii pentru modificarea anexei nr. 1 la ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordonanță nr. 43 din 28.08.1997** privind regimul juridic al drumurilor, aprobată cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordin nr. 48 din 27.01.1998** emis de Ministerul Transporturilor, pentru aprobarea normelor privind amplasarea și exploatarea balastierelor din zona drumurilor și a podurilor.
- **Ordin nr. 49 din 27.01.1998** emis de Ministerul Transporturilor, pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități urbane.