

**S.C. URBANEFFECT S.R.L.**

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România  
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel.: 0723236491

DENUMIRE PROIECT

**Studiu de Oportunitate pentru Construire**  
locuinta individuala P+2E si anexe, propunere introducere in  
intravilan  
Mun. Onesti, Judetul Bacau, Strada Calea Bacauluii  
nr 203, nr cad 68506

PROIECT NR.

**P U01/ 2023**

BENEFICIAR

**GOLBAN IOAN**

PROIECTANT

**S.C. URBANEFFECT S.R.L.**

SPECIALITATE

**URBANISM**

FAZA DE PROIECTARE

**P.U.Z.**

**MARTIE 2023**

**S.C. URBANEFFECT S.R.L.**

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România  
CUI: 20025555 / RC: J40/21203/2006, Tel: 0723236491

## CONTINUTUL DOCUMENTATIEI

### I – PIESE SCRISE

01. Foaie de capat
02. Borderou
03. Foaie de semnături
04. Memoriu ethnic
05. Acte proprietate teren
06. Certificat de urbanism

### II – PIESE DESENATE

- |     |   |                 |
|-----|---|-----------------|
| 01. | INCADRARE IN ZONA si DOCUMENTATII DE URBANISM |                 |
| 02. | INCADRARE IN PUG                              |                 |
| 03. | ANALIZA FUNCTIONALA (situatia existenta)      | Sc. - : 1 :2000 |
| 04. | SITUATIA JURIDICA (existent)                  | Sc. - : 1 :2000 |
| 05. | REGLEMENTARI                                  | Sc. - : 1 :2000 |
| 06. | MOBILARE/PLANSA EXEMPLIFICATIVA               | Sc. - : 1 :1000 |
| 07. |   |                 |

**S.C. URBANEFFECT S.R.L.**

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România  
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel.: 0723236491

**FOAIE DE SEMNATURI:**

**PROIECTAT:** urb. Razvan ILIESCU

**VERIFICAT:** urb. Razvan ILIESCU



**S.C. URBANEFFECT S.R.L.**

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România  
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel.: 0723236491

## MEMORIU TEHNIC

### 1. DATE GENERALE

- 1.1. Denumire obiectiv: Construire locuinta individuala P+2E si anexe, propunere introducere in intravilan
- 1.2. Beneficiar: GOLBAN IOAN.
- 1.3. Proiectant: S.C. URBANEFFECT SRL, reprezentata prin urbanist Razvan Iliescu, in calitate de proiectant.
- 1.4. Amplasament: Mun. Onesti, Judetul Bacau, Strada Calea Bacaului nr 203, nr cad 68506

Datele metrice luate in considerare sunt cele preluate din documentatiile topometrice (Stereo 70).

#### Justificarea Investitiei:

Realizarea obiectivului se justifica astfel:

Premizele de dezvoltare a localitatii, in cadrul mai larg al zonei de influenta a capitalei, tendinta de extensie a zonei de locuire in zona irigata de infrastructura de circulatie, respectiv in interiorul conurbatiei metropolitane, favorizeaza in special satelizarea functiunilor.

- Terenurile sunt amplasate in apropierea cailor de circulatie majore Strada Calea Bacaului, accesul in zona propusa pentru amplasarea constructiilor facandu-se din Strada Calea Bacaului.

- Realizarea constructiilor cu efectuarea prealabila de studii geotehnice, respectand normele si normativele in vigoare pe baza de proiecte tehnice intocmite de proiectanti autorizati, asigura dezvoltarea coerenta si in siguranta a zonei.

- Terenul este in prezent liber de constructii.

Impactul economic si social:

Nu vor fi produse efecte negative de genul: deplasari de populatie, perturbarea alimentarii cu apa din retea locala/urbana sau din sursa individuala, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectarii unor obiective de interes public.

### 2. OBIECTUL Studiului

2.1. Prezentul studiu are ca obiect, propunere introducere teren in intravilan pentru Construire locuinta individuala P+2E si anexe.

Terenul este situat in partial in intravilanul Mun. Onesti (intr-o proportie foarte mica), dar si in extravilanul municipiului, conform Planului Urbanistic General. Terenurile din zona sunt atat terenuri proprietate privata, obtinute ca urmare a constituirii dreptului de proprietate, cat si in domeniul public..

**S.C. URBANEFFECT S.R.L.**

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România  
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel.: 0723236491

Documentatia are ca scop reglementarea terenurilor in ce priveste:

- **regimul juridic**, Terenul in suprafata de 10.854 mp, este situat partial într-un procent mic, în Intravilan, cea mai mare parte situându-se în extravilanul municipiului Onesti, în teritoriul administrativ al acestuia și este proprietate privată a persoanelor fizice Golban Ioan și Golban Daniela, conform plansei de reglementari aferenta PUG-ului terenul este in UTR 20.  
Crearea unui regulament local astfel incat sa permita construirea de locuinte;
- **regimul economic**, Categoria de folosinta - "arabil". Destinatia stabilita prin PUG aprobat, zona de locuit partial intravilan - conf PUG -UTR 20- subzona exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime min. P+1.  
Prin urmare stabilirea unui regulament pentru schimbarea categoriei de folosinta in "curti constructii"
- **regimul tehnic**, in speta regimul de construire, prin aplicarea Codului Civil, Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G., prevederilor Regulamentului General de Urbanism si normativelor conexe in vigoare.

**2.2.** prezentul studiu analizeaza numai proprietatea initiatorului din punct de vedere al situarii in limita administrativa a comunei Glina, si al utilizarii functionale, totalizand o suprafata de 14718 mp, situat in Loc Glina , Jud Ilfov, Tarla 25, parcela 18,19, 20, Nr. Cad. 5739 (intravilan)

In cadrul documentatiei sunt incluse si terenuri limitrofe reglementate doar la nivel de trama stradala impusa.

**2.3.** Sursele de documentare pentru elaborarea studiului. sunt urmatoarele:

- **Baza topografica**
- documentațiile topometrice (sistem de sprijin planimetric Stereo 70);
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Onesti
- Legislatia si normele in vigoare din domeniul constructiilor si urbanismului;
- Certificat de urbanism Nr.201 din 16-08-2022 Primaria mun. Onesti;

**Metodologia utilizata**

Metodologia utilizata este in conformitate cu «**Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal**» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000. Proiectul are la baza :

- Legea nr. 350/2001 (si modificarile acesteia) privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 (si modificarile acesteia) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea slor;
- H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

### **S.C. URBANEFFECT S.R.L.**

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România  
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel.: 0723236491

- Codul Civil;
- alte legi si normative in vigoare

## **3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE**

### **3.1. INCADRARE IN TERITORIU**

La nivelul teritoriului municipiului Onesti, terenul studiat este situat partial si teren extravilan - categoria de folosință "arabil" terenul se afla in nord vestul teritoriului administrativ, in vecinatatea arterei de circulatii Strada Calea Bacaului, avand acces din aceasta printr-un teren ce apartine tot domnului Golban Ioan, prin drept de servitute de trecere auto si pietonal.

Accesul carosabil la terenul analizat se face din Strada Calea Bacaului pe latura de sud vest a acesteia.

### **3.2. ELEMENTE DE CADRU NATURAL**

Din punct de vedere geografic mun. Onesti se afla in Judetul Bacau.:

1. la nord vest terenuri libere
2. la nord est teren prop privata Golban Ion (teren prin care se face accesul spre strada Calea Bacaului prin drept de servitute de trecere auto si pietonal)
3. la sud vest terenuri libere;
4. la sud est terenuri libere

Ca forma de relief predominanta Orașul intravilan este dispus pe terase naturale și antropice, dar și pe dealurile din preajmă, astfel se găsesc case la altitudinea medie de 300 m pe dealul Cuciur și pe albia Trotușului, la altitudinea medie de 200 m. Oneștiul este situat în Depresiunea Tazlău-Çaşin, la o altitudine medie de 210 m. Cel mai jos punct al orașului este la 180 m pe valea Trotușului. Cel mai înalt este la 398 m pe Dealul Perchiu.

Din punct de vedere geomorfologic Municipiul Onești face parte din unitatea dealurilor subcarpatice, fiind așezat la confluența râurilor Tazlău și Trotuș, cu afluenții Oituz și Çaşin.

Clima este temperat-continentală, temperaturile fiind cuprinse între -25 grade Celsius, pe timpul iernii, și +35 grade Celsius, pe timpul verii cu o temperatură medie anuală de 9,2°C, iar precipitațiile anuale au o valoare de 654 mm. Vânturile cele mai frecvente bat pe direcția vest și sud – vest. Vegetația este specifică zonei temperat-continentale: conifere, foioase, plante urcătoare dar și plante rare care se află în rezervația Perchiu (sit SCI), arie naturală protejată inclusă în situl de importanță comunitară - Dealul Perchiu.

Poziția geografică este 46° 13'N (latitudine) și 26° 47'E (longitudine), la circa 60 km SV de municipiul reședință Bacău..

**S.C. URBANEFFECT S.R.L.**

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România  
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel. 0723236491

In zona care face obiectul studiului, sunt in mare majoritate inca terenuri cu culturi agricole, dar si terenuri destinate locuirii si serviciilor.

**4. CONCLUZII PRIVIND SITUATIA EXISTENTA**

4.1. Suprafata perimetrului studiat in documentatia de urbanism, este de **10.854 mp**

4.2. Reglementarile sunt necesare pentru construirea unei locuinte P+2E si anexe , introducere teren in intravilanul municipiului.

4.3. Forma regulata a perimetrului terenului, precum si dorinta initorului (proprietarilor) conduc la realizarea unor cai de acces liniare, care trebuie sa corespunda necesitatilor de manevra a mijloacelor de transport auto si autospecialelor de stingere a incendiilor.

4.4. Alimentarea cu energie electrica, gaze naturale, telefonie, etc. se vor realiza prin racorduri la retelele stradale ce se vor dezvolta in profunzime in functie de cerinte.

**BAZA LEGALA A ELABORARII**

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent studiului, sta Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 20/30.11.1999 ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiectele de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea Studiului de Oportunitate.

**5. AMPLASAMENT :**

**REGIMUL JURIDIC :**

Imobilul in studiu, Imobilul, teren in suprafata de **10.854 mp**, este situat partial intr-un procent mic, in intravilan, cea mai mare parte situandu-se in extravilanul municipiului Onești, in teritoriul administrativ al acestuia și este proprietate privată a persoanelor fizice **Golban Ioan și Golban Daniela**, conform extras de carte funciara nr. 68506 din data de 26.07.2022, emis de OCPI bacău-BCPI Onești. Porțiunea din imobil din intravilan nu se află în zonă protejată sau cu interdicții de construire Imobilul nu figurareaza in lista monumentelor istorice aprobata prin Ordinul Ministrului Culturii nr. 2828/2015 si nici in zona de protective a unui monument istoric sau sit archeologic.

**REGIMUL ECONOMIC :**

Folosința actuală: teren intravilan — categoria de folosință "curți constructii"; teren extravilan — categoria de folosință "arabil".

**S.C. URBANEFFECT S.R.L.**

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România  
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel.: 0723236491

Destinația stabilită prin PUG: teren extravilan, iar pentru terenul intravilan, conf. PUG/UTR 20: subzona exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime min. P+1. Taxele și impozitele corespunzătoare categoriei de impozitare se stabilesc prin Hotărârea Consiliului Local nr. 357 din data de 15.12.2022.

În conformitate cu HCL nr. 355 din data de 15.12.2021 privind aprobarea indicatorilor de zonare fiscală a modului de evaluare a acestora și încadrarea în categoriile de impozitare în municipiul Onești, str. Calea Bacăului se află în zona de impozitare "0".

**REGIMUL TEHNIC**

Imobilul, teren în suprafață de 10.854 mp, pentru care se solicită certificatul de urbanism este situat într-un procent foarte mic în intravilan, cea mai mare parte situându-se în extravilanul municipiului Onești, în teritoriul administrativ al acestuia și este proprietate privată a persoanelor fizice Golban Ioan și Golban Daniela, conform extras de carte funciară nr. 68506 din data de 26.07.2022, emis de OCPI Bacău — BCPI Onești.

Porțiunea de teren din intravilan este situată în UTR 20 — subzona exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime min. P+1.

Suprafața de teren cuprinsă în intravilan nu prezintă caracteristicile unei parcele construibile.

**6. DESCRIERE SITUAȚIE PROPUSĂ**

În prezentul terenul este liber de orice construcție

Obiectul de investiție: propunere introducere teren în intravilan pentru Construire locuința individuală P+2E și anexe

Se propune pentru zona studiată o unitate teritorială de referință nouă - **UTR La** - locuințe individuale cu P - P+2 niveluri situate în noile extinderi, în regim de construire discontinuu (cuplat, izolat)

**Edificabilul maxim** va avea următoarele retrageri:

- 5,0 m de la limita intravilanului propus și 56,5 m față de limita posterioară a parcelei (teren aflat în extravilan)
- 6,0 m față de limita de proprietate din nord vest
- 3,0 m față de limita de proprietate din nord est
- 3,0 m față de limita de proprietate sud est



**S.C. URBANEFFECT S.R.L.**

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România  
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel.: 0723236491

Se propune construirea unei locuinte cu regim de inaltime P+2<sup>E</sup> si anexe (garaj foisor depozitari si piscina) precum si amenajarea unei circulatii astfel incat sa permita accesul la acestea

Se propun urmatoorii indicatori urbanistici pentru terenul in studiu:

**P.O.T.=35% ; C.U.T.=0,9; Rh propus = P+2<sup>E</sup>**

<b>Bilant teritorial pentru lotul ce a generat PUZ</b>			
utr La (teren propus intravilan)	functiuni	Suprafata (mp)	Suprafata (%)
	locuire	1472,1	35
	spatiu verde	1953,9	46,5
	circulatii	780	18,5
	<b>TOTAL partial</b>	<b>4206</b>	<b>100</b>
		<b>4206</b>	<b>38,7</b>
teren extravilan	teren agricol	6648,06	100
	<b>TOTAL partial</b>	<b>6648,06</b>	<b>100</b>
		<b>6648,06</b>	<b>61,3</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>10854,06</b>	<b>100</b>	

**7. DESCRIEREA PROIECTULUI**

La solicitarea beneficiarilor construirea unei locuinte cu regim de inaltime P+2<sup>E</sup> si anexe (garaj foisor depozitari si piscina) amenajarea unei circulatii astfel incat sa permita accesul la acestea.

Se va avea in vedere amenajarea unei circulatii astfel incat sa permita accesul la constructia propusa.

Accesul de face din drum Strada Calea Bacaului

Accesul auto si pietonal se face din Strada Calea Bacaului, parcare autovehiculelor se va face in incinta

**8 SURSE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU:**

Se vor **respecta** la proiectare si in timpul lucrarilor Normele de protectie a mediului inconjurator.

**PROTECTIA CALITATII APELOR**

Apele uzate provenite de la grupurile sanitare vor fi dirijate catre infrastructura edilitara locala.

**S.C. URBANEFFECT S.R.L.**

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România  
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel.: 0723236491

Toate apele pluviale colectate de pe acoperisul cladirilor si cele colectate de pe suprafetele betonate sunt trecute prin separatorul de hidrocarburi si de aici directionate catre reseaua de canalizare..

**PROTECTIA AERULUI**

Surse fixe: arderea gazului pentru incalzirea spatiilor

Surse mobile: autoturismele care vin sau pleaca de pe parcelele propuse

Surse fixe: prin arderea gazului la centralele termice care asigura apa calda pe perioada de vara si incalzirea spatiilor pe perioada de iarna. Nivelul concentratiei poluantilor va fi sub limita STAS 12574/87.

**PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR**

Nu vor exista surse de zgomot – funciunea majoritara fiind cea de locuire.

Normativele care stau la baza calculului acustic :

Normativul P121-89 „Instructiuni tehnice pentru proiectarea masurilor de protectiue acustica si antivibrativa la cladiri industriale”;

Normativul C125-87 „ Normativ privind proiectarea si executarea masurilor de izolare fonica si a tratamentelor acustice la cladiri”.

Spatiile din imediata vecinatate sunt zone de locuire.

**PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR**

Nu exista nici o sursa de radiatii in zona studiata.

**PROTECTIA SOLULUI SI A SUBSOLULUI**

Nu exista nici o sursa de poluare in zona studiata.

**PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE**

Obiectivul nu pune in pericol flora si fauna – terenul nu se gaseste intr-o zona protejata.

Nu e cazul a se prevede dotari, amenajari si masuri speciale de protectie a ecosistemelor terestre si acvatice.

**GOSPODARIREA DESEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT**

Deseurile si resturile menajere se vor pre colecta in pubele tip stocare intr-o zone special amenajate (platforma impermeabilizata), de unde vor fi preluate periodic de firme specializate. Titularul va fi raspunzator de mentinerea curateniei si obligat sa respecte prevederile Normelor de salubritate.

In conformitate cu prevederile Normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata a populatiei, aprobate cu Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și

**S.C. URBANEFFECT S.R.L.**

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România  
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel.: 0723236491

sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, colectarea la locul de producere a rezidurilor solide se va face în recipiente metalice sau în cullii, cu pungi din material plastic, închise etans. Se va asigura evacuarea lor ritmică, cu spălarea și dezinfectarea lor după golire.

**GOSPODARIREA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE**

Nu e cazul a se prevedea asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației deoarece funcțiunea este de locuire.

## REGULAMENT

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona locuințelor individuale și colective mici se compune din următoarele unități de referință:

**UTR LA** - locuințe individuale cu regim de înălțime P - P+2 niveluri situate în noile extinderi, în regim de construire discontinuu (cuplat, izolat);

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- servicii, alimentare publică
- funcțiuni conexe zonei rezidențiale cu caracter public: școală, grădiniță, creșă, dispensar, cabinet medical, etc.,
- unități de cazare.

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 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.
- se admit funcțiuni servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250 mp ADC**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 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;

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
  - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse;
  - realizarea unor false mansarde;
  - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
  - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*			
	Suprafața mp.	Front m.		
Insiruit	600	36		
Cuplat	300	12		
Izolată	400	14		
Parcelă de colț	-	-		

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;
- 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;
- se recomandă retrageri față de aliniament de minim **2,5 metri** pe străzi de categoria III;

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- 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;
- 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.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu minim jumătate din 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;

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- accesul se poate face prin drept de servitute de trecere auto și pietonal dintr-o circulație publică

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (**10** metri la cornișă sau parapet în caz de etaj retras);

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 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;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- 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.
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate conform avizelor emise de detinatorii rețelilor;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

## ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- se va asigura un minim de 30% spațiu verde cu pamant vegetal (de adancime-min 5m)
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **150 mp**;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.50;
- gardurile spre limitele separate ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2.50 metri**.

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**POT maxim = 35%**

### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**CUT maxim = 0,9 mp. ADC/mp. teren**