

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 locuinte individuale P+2E si anexe,
propunere introducere in intravilan**
Mun. Onesti, Judetul Bacau, T41, nr. cad. 68813;
68658; 68656; 68809; 68808 (Strada Calea
Adjudului)

PROIECT NR.

P U02/ 2023

BENEFICIAR

SACHELARU VASILE

PROIECTANT

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

SPECIALITATE

URBANISM

FAZA DE PROIECTARE

S.O.

DATA

IUNIE 2023

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România
CUI: 20025565 / 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 :500 |
| 04. | SITUATIA JURIDICA (existent) | Sc. - : 1 :500 |
| 05. | REGLEMENTARI | Sc. - : 1 :500 |
| 06. | MOBILARE/PLANSA EXEMPLIFICATIVA | Sc. - : 1 :500 |

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

Tel contact: 0723236491

Email: razvaniliescu79@yahoo.com

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: **introducere teren in intravilan pentru construire locuinte individuale si parcelare teren**

1.2. Beneficiar: **SACHELARU VASILE.**

1.3. Proiectant: **S.C. URBANEFFECT SRL**, reprezentata prin urbanist Razvan Iliescu, in calitate de proiectant.

1.4. Amplasament: Mun. Onesti, Judetul Bacau, T41, nr. cad. 68813; 68658; 68656; 68809; 68808 (Strada Calea Adjudului)

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 municipiului, tendinta de extensie a zonei de locuire in zona irigata de infrastructura de circulatii, respectiv in interiorul conurbatiei metropolitane, favorizeaza in special satelizarea functiunilor.

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

- 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 locuinte individuale si parcelare teren.**

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

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

Terenul este situat în parțial în intravilanul Mun. Onești (într-o proporție foarte mică), dar și în extravilanul municipiului, conform Planului Urbanistic General. Terenurile din zonă sunt atât terenuri proprietate privată, obținute ca urmare a constituirii dreptului de proprietate, cât și în domeniu public..

Documentația are ca scop regelementarea terenurilor în ce privește:

regimul juridic, Terenul în suprafața de **4684 mp**, este situat parțial într-un procent 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 Sechelar Maria și Sachelaru Vasile.

Terenul este compus din următoarele imobile:

- Terenul, în suprafață de **1.733 mp**, proprietate privată a persoanelor fizice Sachelaru Maria și Sachelaru Vasile, conform extras de carte funciara nr. 68813 din data de 07.02.2023, emis de OCPI Bacau - BCPI Onești;
- Terenul, în suprafață de **668 mp**, proprietate privată a persoanelor fizice Sachelaru Vasile și Sachelaru Maria, conform extras de carte funciara nr. 68658 din data de 07.02.2023, emis de OCPI Bacau-BCPI Onești;
- Terenul în suprafață de **554 mp**, proprietate privată a persoanelor fizice Sechelar Vasile și Sechelar Maria, conform extras de carte funciara nr. 68656 din data de 07.02.2023, emis de OCPI Bacau - BCPI Onești;
- Terenul în suprafață de **864 mp**, proprietate privată a persoanelor fizice Sechelar Maria și Sachelaru Vasile, conform extras de carte funciara nr. 68809 din data de 07.02.2023, emis de OCPI Bacau - BCPI Onești;
- Terenul în suprafață de **865 mp**, proprietate privată a persoanelor fizice Sachelaru Maria și Sachelaru Vasile, conform extras de carte funciara nr. 68808 din data de 07.02.2023, emis de OPI Bacau BCPI Onești

Crearea unui regulament local astfel încât să permită construirea de locuințe;

regimul economic, Folosina actuală: teren cu categoria de folosință **arabil, parțial intravilan, parțial extravilan**. Destinația stabilită prin PUG: teren extravilan, în teritoriul administrativ al municipiului Onești; cf.RLU/PUG/UTR **18: subzona exclusiv rezidențială cu dădiri de tip rural (LMr)**.

Taxele și Impozitele corespunzătoare categoriei de impozitare se stabilesc prin Hotărârea Consiliului Local nr. 365 din 27.12.2022.

În conformitate cu prevederile HCL nr. 355 din 15.12.2021, modificată și completată cu HCL nr. 368 din 22 decembrie 2021, strada Calea Adjudului este încadrată în zona de impozitare "D"

regimul tehnic, în speța regimul de construire, prin aplicarea Codului Civil, Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G., prevederilor Regulamentului General de Urbanism și normativelor conexe în vigoare.

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

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

prezentul studiu analizeaza numai proprietatea initiatorului din punct de vedere al situarii in limita administrativa a mun Onesti, si al utilizarii functionale, totalizand o suprafata de 10.854 mp, este situat partial într-un procent mic, in intravilan, cea mai mare parte situindu-se in extravilanul municipiului Onesti, situat in Mun. Onesti, Judetul Bacau, Strada Calea Adjudului nr. 214D

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**
- documentatiile 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 lor;
- H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- 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 folosinta "arabil" terenul se afla in sud estul teritoriului administrativ, in vecinatatea arterei de circulatie Strada Calea Adjudului, avand acces din aceasta printr-un teren ce apartine tot domnului Sachelariu Vasile, lot destinat special circulatiei auto si pietonale.

Accesul carosabil la terenul analizat se face din Strada Calea Adjudului pe latura de nord est a acesteia.

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

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

3.2. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Din punct de vedere geografic mun. Onești se afla în Județul Bacău.:

1. la nord vest prop privata, terenuri libere
2. la nord est teren prop privata Sachelariu Vasile (teren prin care se face accesul spre strada Calea Adjudului) precum și teren intravilan (construit) proprietate privata
3. la sud vest proprietate privata, teren extravilan,
4. la sud est prop privata teren extravilan

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-Cășin, 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 Cășin.

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..

În zona care face obiectul studiului, sunt în mare majoritate încă terenuri cu culturi agricole, dar și terenuri destinate locuirii și serviciilor.

4. CONCLUZII PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTA

4.1. Suprafața perimetrului studiat în documentația de urbanism, este de **4684 mp**

4.2. Reglementările sunt necesare pentru construirea unor locuințe P+2E și anexe parcelare teren, introducerea terenului în intravilanul municipiului.

4.3. Forma regulată a perimetrului terenului, precum și dorința inițiatorului (proprietarilor) conduc la realizarea unor cai de acces liniare, care trebuie să corespundă necesităților de manevră a mijloacelor de transport auto și autospecialelor de stingere a incendiilor.

4.4. Alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, telefonie, etc. se vor realiza prin racorduri la rețelele stradale ce se vor dezvolta în profunzime în funcție de cerințe.

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

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

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 **4684 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 **Sachelaru Maria și Sachelaru Vasile**, conform extraselor de carte funciara emise 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 protectie a unui monument istoric sau sit arheologic.

REGIMUL ECONOMIC :

Folosina actuală: teren cu categoria de folosinta **arabil, pațial intravilan, partial extravilan**. Destinața stabilită prin PUG: teren extravilan, in teritoriul administrativ al municipiului Onești; cf.RLU/PUG/UTR 18: subzona exdusiv rezidentiala cu dădiri de tip rural (LMr).

Taxele și Impozitele cörespunzatoare categoriei de impozitare se stabilesc prin Hotaranea Consiliului Local nr. 365 din 27.12.2022.

În conformitate cu prevederile HCL nr. 355 din 15.12.2021, modifiacata și completata cu HCL nr. 368 din 22 decembrie 2021, strada Calea Adjudului este incadrata in zona de impozitare "D"

REGIMUL TEHNIC

Imobilul, teren in suprafata de **4684 mp**, pentru care se solicita certificatul de urbanism este situat intr-un procent foarte mic in intravilan, cea mai mare parte situându-se in extravilanul municipiului Onești, in teritoriul administrativ al acestuia și este proprietate privată a persoanelor fizice **Sechelaru Maria și Sachelaru Vasile**.

Porțiunea de teren din intravilan este situată in **UTR 18: subzona exdusiv rezidentiala cu dădiri de tip rural (LMr)**.

Suprafata de teren cuprinsa in intravilan nu prezinta caracteristicile unei parcele construibile.

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

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

6. DESCRIERE SITUATIE PROPUSA

In prezentul terenul este liber de orice constructie

Obiectul de investitie: **propunere introducere teren in intravilan pentru Construire locuinte individuale P+2E si anexe precum si parcelare teren**

Se propune pentru zona studiata o unitate teritoriala de referinata noua - **UTR La** - locuinte individuale cu P - P+2 niveluri situate în noile extinderi, în regim de construire discontinuu (cuplat, izolat)

Edificabilul maxim va avea urmatoarele retrageri:

- 5,0 m de la limita limita posterioara a parcelei (opus teren acces)
- 3,0 m fata de limita limitele laterale
- 2,0 m de limita din fata a parcelei (zona de acces)

Se propune construirea unori locuinte cu regim de inaltime P+2^E si anexe (garaj foisor depozitari, etc.) reparcelarea terenului precum si amenajarea unei circulatii astfel incat sa permita accesul la loturile noi obtinute

Se propun urmatoorii indicatori urbanistici pentru terenul in studiu:

P.O.T.=35% ; C.U.T.=0,9; Rh propus = P+2^E

Bilant teritorial pentru lotul ce a generat PUZ			
	functiuni	Suprafata (mp)	Suprafata (%)
zona locuire	locuire	1238,66	35
	spatiu liber/inierbat	2000,39	56,6
	alei/garaje	300	8,4
	TOTAL partial	3539,05	100
		3625,47	75,56
zona circulatii	carosabil/trotuar	1144,95	100
	TOTAL partial	1144,95	100
		11144,95	24,44
TOTAL GENERAL	4684	100	

7. DESCRIEREA PROIECTULUI

La solicitarea beneficiarilor se propune construirea unori locuinte cu regim de inaltime P+2E si anexe (garaj foisor depozitari, etc.)

reparcelarea terenului

Se va avea in vedere amenajarea unei circulatii astfel incat sa permita accesul la noile loturi.

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

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

Accesul de face din Strada Calea Adjudului

Accesul auto si pietonal se face din Strada Calea Adjudului printr-o fundatura propusa, parcare a autovehiculelor se va face in incinta

8 REțele Edilitare

Alimentarea cu apa se face din rețeaua publică existentă pe strada Calea Adjudului

Apele uzate menajere- se va deversa în rețeaua publică de canalizare..

Apele pluviale provenite de strada propusă (circulația auto) vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, după care sunt evacuate în rețeaua publică de canalizare

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua publică existentă pe str. Calea Adjudului

Alimentarea cu gaze naturale se va face din rețeaua publică existentă aflată pe Atr. Calea Adjudului

9 SURSE DE POLUANȚI ȘI PROTECȚIA FACTORILOR DE MEDIU:

Se vor respecta la proiectare și în timpul lucrărilor Normele de protecție a mediului înconjurător.

PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR

Apele uzate provenite de la grupurile sanitare vor fi dirijate către infrastructura edilitară locală.

Toate apele pluviale colectate de pe acoperișul clădirilor și cele colectate de pe suprafețele betonate sunt trecute prin separatorul de hidrocarburi și de aici direcționate către rețeaua de canalizare..

PROTECȚIA AERULUI

Surse fixe: arderea gazului pentru încălzirea spațiilor

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

Surse fixe: prin arderea gazului la centralele termice care asigură apa caldă pe perioada de vară și încălzirea spațiilor pe perioada de iarnă. Nivelul concentrației poluanților va fi sub limita STAS 12574/87.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI VIBRAȚIILOR

Nu vor exista surse de zgomot – funcțiunea majoritară fiind cea de locuire.

Normativele care stau la baza calculului acustic :

Normativul P121-89 „Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea măsurilor de protecție acustică și antivibrativă la clădiri industriale”;

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

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

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 sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, colectarea la locul de productie a rezidurilor solide se va face in recipiente metalice sau in cutii, cu pungi din material plastic, inchise etans. Se va asigura evacuarea lor ritmica, cu spalarea si dezinfectarea lor dupa golire.

GOSPODARIREA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE

Nu e cazul a se prevede asigurarea conditiilor de protectie a factorilor de mediu si a sanatatii populatiei deoarece functiunea 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: șola, grădinița, 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 incurce 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 refolosibile;
- platforme de precolectare 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 concesionării terenului*			
	Suprafața mp.	Front m.		
Insiruit	600	36		
Cuplat	300	12		
Izolată	300	14		
Parcelă de colț	-	-		

- se pot alipi cate doua parcele .

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 **2,0** metri pe străzi de categoria III, IV;

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 rețelelor;
- 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 separative 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