

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BACĂU  
MUNICIPIUL ONEȘTI  
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Construire locuință P+1"  
în Calea Caraculului, f.n.

Consiliul Local al municipiului Onești întrunit în ședința ordinară în data de 29 octombrie 2015;

Având în vedere Expunerea de motive comună nr.50928/23.10.2015 a Viceprimarului municipiului Onești – Alexandru Cristea, Raportul de specialitate nr.50925/23.10.2015 al Compartimentului urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Direcției urbanism și Avizul Comisiei pentru urbanism, realizarea lucrărilor publice și protecția mediului înconjurător;

Ținând seama de Certificatul de urbanism nr.142/2014, a Avizului de oportunitate nr.2/07.11.2014, a Avizul nr.2/22.10.2015 a Arhitectului șef și Avizul nr.10/09.09.2015 emis de Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism – județul Bacău;

Văzând cererea nr.45116/24.09.2015 a d-lui Grămadă Oprică :

În baza Legii nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;

În temeiul art.36, alin.2, lit.c) și alin.5, lit.c), art. 45, alin.(2), lit.e) și art.115, alin.1, lit.b) din Legea 215/2001 a administrației publice locale, Republicată, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

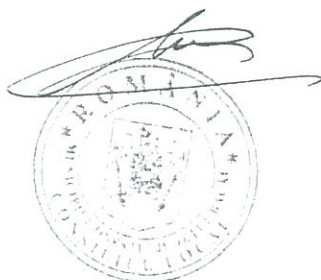
**Art.1** - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal "Construire locuință P+1", municipiul Onești, Calea Caraculului, f.n., beneficiar Grămadă Oprică și Grămadă Adriana, având ca amplasament terenul în suprafață de 490 mp-lot 1, care face parte din suprafața totală de 3.889 mp, situat în extravilanul municipiului Onești, nr. cadastral 64154, tarla T9, parcela A337 115 și evidențiat în anexa ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** – Termenul de valabilitate al PUZ aprobat este de 24 de luni.

**Art.3** - Prezenta hotărâre se va comunica:  
- Instituției Prefectului Județului Bacău  
- Primarul Municipiului Onești  
- Grămadă Oprică și Grămadă Adriana

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ONEȘTI  
JUDEȚUL BACĂU  
COPIE CONFORM CU ORIGINALUL  
SECRETARUL MUNICIPIULUI  
CONS. JUR. DANIEL SPĂNU

Președinte de ședință,  
Alexe Corina



Contrasemnează,

Secretarul Municipiului,  
cons. jur. Spănu Daniel

Nr. 130  
din 29 octombrie 2015  
SD PC

Am primit cu exemplor  
[Signature]

BACAU, str Lucretiu Patrascanu 3



Pr.nr.15/2014

Denumirea investitiei : CONSTRUIRE LOCUINTA P+1  
Amplasamentul: CALEA CARACLAULUI, MUN. ONESTI, JUD.BACAU  
Beneficiar: GRAMADA OPRICA SI GRAMADA ADRIANA

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

### I. PRINCIPII GENERALE

#### 1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul general de Urbanism stabileste , in aplicarea legii regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarii aferente acestora, precum si norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

- imbunatatirea nivelului de echipare tehnico – edilitara prin extinderea retelelor existente in zona si cresterea de noi trasee pentru utilitatile ce nu exista in zona;
- amenajarea de spatii verzi , de agrement
- autorizarea lucrarilor de construire si amenajari sa se faca conform PUZ –ului si Regulamentului aferent;
- aspect general unitar din punct de vedere arhitectural- volumetric.

#### 1.2 Baza legala a elaborarii

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ GM - 010-2000 , procedura de autorizare si conținutul documentațiilor de amenajare a teritoriului si urbanism si cu Regulamentul general de urbanism aprobat prin , H.G.R. nr. 525/1996 , precum si cu celelalte acte legislative , specifice sau complementare domeniului, printre care mentionam:

- Legea nr. 18/1991 privind Fondul funciar republicata si actualizata;
- Legea nr.68/1991 privind registrul agricol - administratia publica locala ;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică(republicata);
- 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;

### 2. Domeniul de aplicare

Prescriptiile cuprinse in Regulamentul local de urbanism sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Prescriptiile din RLU au ca suport grafic plansa A3 – Reglementari – ce face parte integranta din PUZ.

In activitatea de aplicare a PUZ si RLU, emitentul certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire identifica zona in care se situeaza amplasamentul solicitantului si extrage prescriptiile din RLU privind destinatia zonei, oportunitatea si conditiile de amplasare si realizare a obiectivului propus.

In urma aprobarii prezentei documentatii, terenul se va incadra in intravilanul localitatii si se va putea scoate din circuitul agricol, ridicandu-se interdictia de construire.

Prezentul Regulament local de urbanism se aplica in limitele teritoriului studiat. Suprafata totala a parcelei

reglementate este de 490,00 mp.

Intravilanul aprobat conform legii si figurat in plansa de REGLEMENTARI a PUZ-ului va fi marcat pe teren prin borne, potrivit legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr.7/1996.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 3. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit.

• Autorizarea construcțiilor este permisa cu condiția scoaterii din circuitul agricol temporar sau definitiv a terenurilor agricole ce se propune a fi ocupate in următoarele condiții:

- se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru alte obiective decât cele aprobate prin documentația PUZ;
- se interzice realizarea foselor septice neetanse pentru evitarea poluării pânzei freatice;
- nu se vor autoriza construcții cu aspect arhitectural ce depreciaza valoarea peisajului; finisajele folosite vor fi in culori naturale, armonizate cu construcțiile învecinate
- invelitorile clădirilor pot fi din tigle ceramice, țigle metalice sau tabla profilata (se interzice utilizarea invelitorilor din azbociment);
- colectarea deșeurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona sau gospodărie individuala - se va face in pubele moderne cu roțile sau saci din material plastic;
- se vor imprejmui toate parcelele pentru a se evita depozitarea intamplatoare a gunoiului, mai ales in zonele verzi plantate;
- este interzisa creșterea animalelor mari in scopul sacrificării deoarece acestea producând pe langa gunoi si disturbari a calității aerului, poluare fonica;
- creșterea animalelor mici de curte se face fara a deranja vecinătățile si fara a afecta domeniul public, conf. 1536/1997 a Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandărilor privind mediul de viata al populației.

### 4. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- se interzice autorizarea construcțiilor si amenajărilor incompatibile cu funcțiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva pe baza documentațiilor de urbanism aprobate;
- pentru emiterea Autorizației de Construcție in zona se va asigura prin proiect echiparea tehnico-edilitara, executata pe cheltuiala proprietarului;
- Autorizarea executării construcției se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili POT. si C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism si precizați in Certificatul de urbanism;
- autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate in planul de urbanism pentru realizarea de lucrări de utilitate publica.este interzisa;

### Expunerea la riscuri tehnologice

- zona studita nu cuprinde zone cu riscuri tehnologice;
- Sunt permise orice fel de construcții si amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice si limitarea efectelor acestora - piliere de siguranța, lucrări de consolidare a malurilor la exploatările de suprafața a resurselor minerale, lucrări de marcare si reperare a rețelelor de conducte si cabluri in localități, accese pentru intervenția rapida in caz de incendii sau explozii, etc.

## 5. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

### a). Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

#### **Orientarea fata de punctele cardinale**

- autorizarea executării construcțiilor se va face dupa analizarea proiectului privind respectarea următoarelor:
- Orientarea construcțiilor fata de punctele cardinale se face in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:
  - Asigurarea insoririi (inclusiv aport termic);
  - Asigurarea iluminatului natural;
  - Asigurarea percepției vizuate a mediului ambient din spatiile inchise (confort psihologic);
  - Asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea unor condiții de construire (retrageri si orientare pentru lacase de cult, terenuri de sport, construcții pentru invatamant si sănătate).

Durata minima de insorire ceruta de norme fie de 1½ ore la solstitiu de iarna sau de 2 ore in perioada 21 februarie -21 octombrie, pentru clădirile de locuit si de 1 ora pentru celelalte clădiri, in cazul orientării celei mai favorabile (sud). Asigurarea duratei de insorire dependente de soluțiile urbanistice, se face prin orientarea, distanțarea si dimensionarea construcțiilor.

Dimensiunile elementelor ce determina zona de umbra se stabilesc trigonometric in funcție de dimensiunile clădirilor (H.I.L.) in zilele de referința, pentru latitudinea 45 grade nord.

Reducerea vizibilității cerului din interiorul incaperilor (si implicit posibilitățile de insorire ale acestora), se poate compensa, atunci cand funcțiunea construcției o cere, prin mărirea dimensiunilor ferestrelor la etajele inferioare

#### **Amplasarea fata de drumurile publice**

- Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile gestionate de autoritățile publice centrale sau locale si clasificate tehnic, conform legislației si terminologiei tehnice, in autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene si comunale, in extravilan si străzi in intravilan.
- Zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranța si zonele de protecție.
- Condițiile de amplasare a construcțiilor fata de drumurile publice se stabilesc prin prevederea prezentului Regulament, având in vedere amenajările necesare drumurilor publice, corespunzătoare traficului existent si de prognoza.
- Lucrările autorizate in zona drumurilor se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție si exploatare.
- in zona drumurilor cu avizul conform al organelor de specialitate se pot amplasa:
  - construcții si instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere si de exploatare;
  - conducte cu alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații si infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizării si dirijării a traficului pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente ESTE INTERZISA in zonele de siguranța si protecție a drumurilor.
- lățimea zonei străzii este de 7 m pentru străzi principale, in care se includ trotuarele de 0,80 m si suprafețele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spatii verzi, semnalizare rutiera, iluminat si rețele publice), in concordanta cu caracteristicile traficului actual de perspectiva si cu normele tehnice in vigoare.

### **Amplasarea fata de aliniament**

- cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului indicat in plansa A3;
- autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;
- fac exceptie de la conditia mentionata mai sus constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal (PUZ), aprobat conform legii;

### **Amplasarea in interiorul parcelei**

- autorizarea executarii constructiilor ESTE PERMISA numai daca se respecta:
  - distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
  - distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatilor teritoriale de pompieri;
- PARCELA este suprafata de teren ale carei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, apartinand domeniului public sau privat si care are un numar cadastral ce se inscrie in registrul de publicitate funciara. Impreuna cu constructiile sau amenajarile executate pe suprafata sa, parcela reprezinta un bun imobil;
- SERVITUTEA DE VEDERE este o limitare a dreptului de proprietate constand din obligatia de a pastra o distanta de minimum 2,00 m.intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate;
- ALINIERILE FATA DE LIMITELE LATERALE SI LIMITA POSTERIOARA reprezinta retragerile constructiilor fata de limitele unei proprietati, altele decat aliniamentul.

### **b). Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **Accese carosabile**

- autorizarea executarii constructiilor ESTE PERMISA numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei;
- caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;
- in mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la aliniamentul precedent, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri;
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberata de administratorul acestora;
- pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

#### **Accese pietonale**

- autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel ESTE PERMISA numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei;
- prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiectivului;
- accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### **c). Reguli cu privire la echiparea tehnico- editara**

Autorizarea oricarei constructii este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retele existente in zona sau se pot autoriza cu conditia realizarii de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului, sau cu obligatia racordarii constructiei la reteaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Se va respecta distanta minima de 30,00 m intre sursa de apa si fosa septica din cadrul proprietatii.

In cazul folosirii sistemului de epurare „ Puratox”, distanta de protectie se micsoreaza.

Lucrarile de racordare si bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiarul constructiei.

Extinderea de rețele sau marirea de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, in functie de conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local.

### **Realizarea de rețele electrice**

- extinderile de rețele sau mărirea de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau in intregime, dupa caz, in condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale;
- lucrările de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

### **Proprietatea publica asupra rețelilor edilitare:**

- rețetele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilități aflate in serviciul public SUNT PROPRIETATE PUBLICA a comunei, daca legea nu dispune altfel;
- rețele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicații SUNT PROPRIETATEA PUBLICA A STATULUI, daca legea nu dispune altfel;
- lucrările prevăzute la aliniatul 1 si 2, indiferent de modul de finanțare, intra in PROPRIETATE PUBLICA

### **d). Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor .**

#### **Parcelarea.**

- parcelarea este operatiunea de divizare a unor suprafete de teren in minimum patru sau mai multe loturi alaturate, care devin parcele cadastrale distincte si vor fi inregistrate ca atare in Cartea funciara;
- CARACTERISTICILE PARCELELOR – forma, dimensiuni, pozitii fata de caile de comunicatie si echiparea tehnico-edilitara trebuie sa fie in concordanta cu folosirea lor;
- Construibilitatea reprezinta calitatea unui teren de a primi o constructie a carei destinatie si caracteristici sunt compatibile cu natura terenului, caracteristicile sale, cat si servitutele care il greveaza;
- Autorizarea executarii parcelarilor ESTE PERMISA numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:
  - Front la strada de minimum 12,00 m.si o suprafata minima de 400 m./parceta;
- Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
  - asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
  - asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;
  - forme si dimensiuni ale laturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament.
- In zonele cu parcelari existente, unde suprafetele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevazute in prezentul Regulament, autorizarea executarii constructiilor noi se va face cu respectarea normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor.

### **Inaltimea constructiilor.**

- Inaltimea maxima a construcțiilor va fi  $S + P + 1 + M$ ;
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea ÎNĂLȚIMII MEDII a clădirilor invecinate;
- Inaltimea medie a clădirilor invecinate dintr-o zona este reprezentata de media înălțimilor la cornișa a construcțiilor existente in vecinătatea terenului pe care urmează a se amplasa noua construcție;
- Fac exceptie de la prevederile aliniatului 1 construcțiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal (PUZ), aprobat conform legii.

### **Aspectul exterior al constructiilor**

Se va respecta caracterul general al zonei si armonizarea noilor constructii cu aspectul cladirilor invecinate (materiale, conformarea acoperisurilor si invelitorii, registre de inaltime).

Prescriptiile vor urmari respectarea principiilor de estetica arhitecturala ale cladirilor si aspectul urbanistic

al unitatilor teritoriale unde sunt amplasate.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functionarii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

#### **e). Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi, si imprejmuiri**

##### **Parcaje:**

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizării acestora in afara domeniului public;
- Prin excepție de la prevederile alineatului 1, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabilește prin autorizația de construire emisa de primar, conform legii;
  - Spatiile parcajelor se determina in funcție de destinația si de capacitatea construcției
- Pentru amplasarea parcajelor de mari dimensiuni sunt necesare studii de impact, atat asupra circulației din zona, cat si asupra mediului înconjurător.

##### **Spatii verzi si plantate:**

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spatii verzi si plantate, in funcție de destinația si capacitatea construcției, prin prezentul regulament.
- Spatiile verzi si plantate sunt construite in accepțiunea prezentului Regulament din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, terenuri agricole.

##### **Imprejmuiri**

- In condițiile prezentului Regulament, este permisa autorizarea următoarelor categorii de imprejmuiri:
  - 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 si/sau integrării clădirilor in caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca si in cazul aspectului exterior al construcției.
- Elemente care caracterizează imprejmuirile sunt:
  - Elemente funcționale (porți de acces carosabil si pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare);
  - Elemente formale (inaltime, latime, materiale de construcții sau tip de plantații, mod de realizare in sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare);

In aceste condiții pot fi făcute următoarele recomandări de realizare a imprejmuirilor:

- imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferința transparente, dublate de gard viu cu inaltimea de 1,50 m. Excepțiile pot fi reprezentate de funcțiunea clădirilor (obiective speciale, etc.)
- Împrejmuirile realizate la limitele laterale si posteroara a clădirii vor fi de preferința opace. Inaltimea maxima considerata necesara pentru protecția proprietății este de 2 m.
- Împrejmuirile se autorizează in condițiile avizului autorității competente;
- Se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa se realizeze din materiale suficient de rezistente si bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare si protecție a circulației auto si pietonale si sa fie vopsite in culori distincte de ale mediului abiant;
- Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala, in condițiile legii;
- Autoritatea administrației publice locale pot fixa, prin reglementari specifice, condițiile in care vor defini configurația generala, inaltimea, materialele, culoarea, amplasarea si raportul fata de domeniul public (porți carosabile, pietonale) ale imprejmuirilor.
- La emiterea certificatului de urbanism este recomandata corelarea cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism.

### **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 amenajarea teritoriului, aprobat conform legii.

### **PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE**

Pentru a identifica cu ușurință prescripțiile și recomandările Regulamentului aferent PUZ-ului, s-au stabilit limitele terenului ce sunt evidențiate după limitele cadastrale ale terenului aferent.

#### **6.1. Funcțiunea predominantă**

Funcțiunea predominantă propusă a zonei este: locuințe.

#### **6.2. Utilizare funcțională**

Utilizările interzise sunt:

- Unități de prestări servicii poluante, care creează trafic intens, măsuri tehnologice speciale etc.;
- Exploatare de zăcăminte.

Toate aceste utilizări sunt permise numai după avizarea și aprobarea acestei documentații conform prevederilor ANEXEI la Legea 50/1991, republicată.

#### **Utilizările complementare admise sunt:**

- construcții de utilitate publică, instituții și servicii, cu condiția realizării unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) pe parcela respectivă

#### **6.3. Condițiile de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor propuse**

Caracteristici ale parcelei:

- Parcela are în general forma dreptunghiulară pe teren plat.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

- Construcțiile pot fi amplasate în teren conform aliniamentului stabilit prin PUZ;
- Mobilarea este orientativă.

Ampasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale terenului:

- Față de limitele laterale ale terenului, distanța la care se va amplasa orice construcție trebuie să fie conform Codului Civil. Distanța se măjorează în cazul în care se vor practica goluri în fațadele clădirilor până la minim 2,00 m.

Condiții de acces și drumuri:

- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public;
- Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore, organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor;
- Pentru terenul studiat se va asigura acces carosabil pentru personal, pentru materiale, mijloace de stingere a incendiilor, accese pietonale, etc;

Staționarea autovehiculelor:

- Pentru amplasamentul dat, destinația, configurația, dimensionarea și capacitatea construcțiilor noi se vor stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor pentru parcajele aferente construcției, corelat cu asigurarea acceselor carosabile și pietonale;
- Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de mijloacele de transport.



Procentul de ocupare a terenului (POT) si Coeficientul de utilizare a terenului (CUT):

- Factorii care influențează valorile indicilor POT si CUT sunt determinarea terenului de referință, regimul de inaltime, suprafața construita.

Aceștia determina confortul, morfologia urbana, mărimea si profilul localității. Pentru caracterizarea modului de folosire a terenului este oportun sa se analizeze in paralel indicii POT - CUT, care prin conținutul lor sunt complementari.

S teren parcela = 490,00 mp

Procentul de ocupare a terenului : POT propus = 25%

Coeficientul de utilizare a terenului : CUT propus = 0.50

Inaltimea construcțiilor:

- Regimul de inaltime al clădirii propuse este P + 1

Condiții de echipare edilitara:

- Pana la realizarea unui sistem centralizat de canalizare, apele uzate din gospodărie se vor evacua in fosa septica ecologice vidanjabile.

Aspectul exterior al construcțiilor:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine cu funcționarea acestora si nu depreciaza aspectul exterior al zonei.
- Aspectul exterior al construcțiilor va urmări respectarea principiilor de estetica arhitecturala si a tradiției locale, corelat cu funcțiunea obiectivului.

Împrejmuiri:

- In condițiile prezentului regulament este permisa autorizarea următoarelor categorii de imprejmuiri:
  - Împrejmuiri de aliniament transparente, decorative sau gard viu, opace.
  - Împrejmuiri amplasate pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor, realizate din rațiuni de delimitare si protecție a proprietății.

**PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIAȚE:**

Cladirile de orice natura, drumurile, rețelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc, se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire, conform prezentului PUZ.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice dreptul de proprietate asupra terenului, inscrierea functiunilor solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile, respectarea conditiilor puse prin certificatul de urbanism, existenta pieselor scrise si desenate prevazute de Legea 453/2001 in documentatia de executie, respectarea regimului de aliniere, respectarea regimului de inaltime maxim, respectarea executarii constructiilor din materiale durabile, asigurarea bransarii cladirilor la rețelele edilitare.

Se va tine seama de avizul geotehnic anexat la stabilirea adancimii de fundare.

Se vor respecta distantele minime ale cladirilor fata de limitele proprietatilor.

Intocmit,

Arh.A.A Sandulescu



Verificat,

Arh. Adriana Sandulescu

