



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CAPITOLUL I - DISPOZITII GENERALE



1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism (RLU) este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întregul teritoriu al **PUZ SI RLU - Construire ansamblu de locuințe individuale unifamiliale, imprejmuire și bransament utilități - mun. Onesti, str. b-dul Marasești nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacau.**

RLU însoțește **PUZ SI RLU - Construire ansamblu de locuințe individuale unifamiliale, imprejmuire și bransament utilități - mun. Onesti, str. b-dul Marasești nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacau** și face parte integrată din acesta.

RLU aferent reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, întărind și detaliind reglementările din acesta. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restrângeri) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul documentației de față.

La baza elaborării PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G.R. 525/27 iunie 1996 (publicată în Monitorul Oficial nr. 146/1996), modificat și completat prin H.G. 490/2011;
- Conținutul tehnic și structura din "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal" (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000);
- Reglementările tehnice date prin certificatul de urbanism nr. 11 din 08.02.2022.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul local de urbanism (RLU) este elaborat cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul – cu modificările și completările ulterioare. El intră în vigoare după aprobarea sa în Consiliul Local al municipiului Iași și nu poate fi modificat decât în condițiile și în limitele prevederilor legale prevăzute în Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

RLU este elaborat în conformitate și cu următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991, republicată cu completările și modificările ulterioare privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor";
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014;

RLU ține, de asemenea, cont de toate prevederile legale în vigoare conținute în alte legi, fără legătura directă cu domeniul urbanismului, în primul rând în Constituția României și în Noul Cod Civil, republicat în M. Of. nr. 505 din 15 iulie 2011 și Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Codul Civil.

3. DOMENIUL DE APLICARE

RLU cuprinde reglementări obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pe întregul teritoriu al **PUZ SI RLU - Construire ansamblu de locuințe individuale unifamiliale, imprejmuire și bransament utilități - mun. Onesti, str. b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacau.**

Teritoriul **PUZ SI RLU - Construire ansamblu de locuințe individuale unifamiliale, imprejmuire și bransament utilități - mun. Onesti, str. b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacau** - este cel figurat în planșele U1 - Situația existentă - scară 1:1000 (scară ridicării topografice).

Zonificarea funcțională a teritoriului PUZ este stabilită în planșa U2 - Reglementări urbanistice-zonificare.

RLU stabilește reglementări specifice pentru teritoriul **PUZ SI RLU - Construire ansamblu de locuințe individuale unifamiliale, imprejmuire și bransament utilități - mun. Onesti, str. b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacau** în cazul de față alcătuit din două unități funcționale - Lmu3 și IS6.

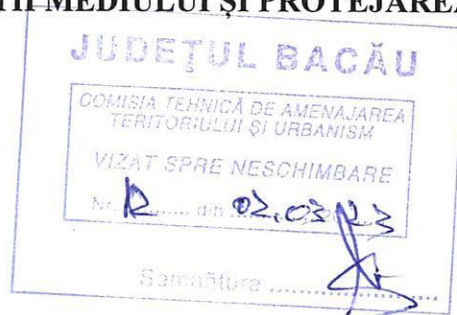
Terenu cuprins în teritoriul **PUZ SI RLU - Construire ansamblu de locuințe individuale unifamiliale, imprejmuire și bransament utilități - mun. Onesti, str. b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacau** în proprietatea privată beneficiarilor prezentei documentații, și este învecinat cu alte proprietăți particulare.

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenu agricole în extravilan:

PUZ propus nu intervine asupra limitelor intravilanului existent.





Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

Terenuri agricole in intravilan:

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Suprafețe împădurite:

Suprafața studiată prin PUZ nu cuprinde suprafețe împădurite.

Resursele subsolului:

Terenul studiat nu conține resurse identificate ale subsolului.

Resursele de apă și platformele meteorologice:

Terenul studiat nu se găsește în albia minoră a unui râu, cuveta unui lac sau în apropierea vreunei platforme meteorologice.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate:

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Zone construite protejate: Terenul studiat nu cuprinde astfel de zone.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale:

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

(3) Pe amplasamentul prezentului PUZ nu sunt zone expuse la riscuri naturale.

Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele 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 comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice:

(1) 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.



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017

IASI - +4 0741.974.311

OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

Asigurarea echipării edilitare:

- (1) 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.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Procentul de ocupare a terenului:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului PUZ.

Lucrări de utilitate publică:

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea fata de punctele cardinale:

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Amplasarea fata de drumurile publice:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potențial navigabile:

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea fata de cai ferate din administrarea CN – CFR:

Terenul studiat prin documentația de față se învecinează cu calea ferată. Se va obține avizul Societății Naționale a Cailor Ferate Române.

Amplasarea fata de aeroporturi:

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea fata de fâșia de protecție a frontierei de stat: Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea fata de aliniament:

- (1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) 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.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista 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.

(2) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(3) Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

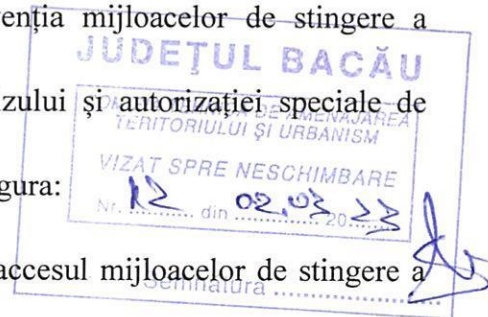
– cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m lățime;

– cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Accese pietonale:

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege 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.





Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017

IASI - +4 0741.974.311

OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalațiile de canalizare și de energie electrica.

(2) Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obliga să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obliga fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle 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.

(2) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură*).

(4) Se recomanda amplasarea rețelelor in varianta subterana. Cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Parcelarea:

(1) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017

IASI - +4 0741.974.311

OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minima a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

(2) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (1)

Înălțimea clădirilor:

(1) 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.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat de aceeași parte a străzii.

Aspectul exterior al clădirilor:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesita spații de parcare se emite numai dacă exista posibilitatea realizării acestora în afară domeniului public.

(2) Conform anexei 5 din HG 525/1996, se vor amenaja în interiorul parcelei cate un loc de parcare pentru fiecare locuința.

Spatiile verzi și plantate:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, de minim 2 mp/cap de locuitor.

Împrejmuirile:

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmui:

a) împrejmui opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmui transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA

1. Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafața de 36474 mp si aparține intravilanului municipiului Onesti.



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

2. Pe terenul studiat sunt propuse doua unitati teritoriale de referinta, Lmu3 (locuinte unifamiliale) si IS6 (subzona de servicii). Reglementările zonei se pot studia și în planșa aferenta Regulamentului Urbanistic. Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.

3. In planșa U2 – Reglementari urbanistice sunt specificate zonele functionale definite prin prezentul PUZ, ca: **Lmu3 – zona locuire individuala cu maxim 3 nivele supratereane si IS6 – zona institutii si servicii cu maxim 6 nivele supratereane.**

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

UTR LMu3

SECTIUNEA I – GENERALITATI

Lmu3 – subzona locuire individuala cu maxim 3 nivele supratereane

Definirea zonei:

- In prezent, terenul este constituit din 70 parcele construibile si caile de acces aferente, precum si o zona de agrement. Documentatia de fata modifica parcelarea curenta in sensul parcelarii si crearii cailor de circulatie. Funcțiunile permise vor fi locuințe unifamiliale cuplate.

SECTIUNEA II - UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 2 - Utilizări admise

- Locuințe unifamiliale izolate sau cuplate;
- Dotări aferente: utilitati, împrejmuire, loc de joaca pentru copii, circulații, parări;

ART 3 - Utilizări permise cu condiții

- Spatii comerciale cu suprafata desfășurata de maxim 250 mp, care nu genereaza trafic dupa ora 22.00.

ART 4 - Interdicții de utilizare

- Se interzice amplasarea altor funcțiuni înafara celor precizate la art. 2 si 3.

Art. 5 Amplasarea clădirilor in interiorul parcelei:

- Distanțele între clădiri vor respecta distanțele minime necesare in caz de incendiu (amenajări de pana in 12 m, daca este posibil, min, 1.50 m acces care sa asigure trecerea forțelor de intervenție);
- Distanța între clădiri va fi egala cu inaltimea celei mai înalte. In cazul in care distanța este mai mica decât inaltimea celei mai înalte clădiri, dar mai mare decât jumătate din aceasta, se va realiza un studiu de însorire, conf. prevederilor OMS 119/2014. Nu se permite edificarea de cladiri cu distanța între ele mai mica decât jumătate din inaltimea celei mai înalte decât in condițiile cuplării acestora, cu acordul ambilor proprietari.

Art. 6 Amplasarea clădirilor fata de drumurile publice

- Regimul de aliniere stradal la se stabileste la 10 m fata de axul caii de acces perimetrare.

Art. 7 Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

- Distanța față de limitele laterale de proprietate: jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 m. Clădirile se pot cupla – în acest caz retragerea pe latura cuplata fiind 0.
- Distanța față de limitele posterioare de proprietate se stabilește la jumătate din înălțimea până la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 m.

Art. 8 – Accese carosabile și pietonale

- Accesul la parcele se va realiza din cale de acces perimetrală.
- Lățimea accesului va fi de minim 4.0 m lățime.

Art. 9 – Staționarea autovehiculelor:

- Staționarea autovehiculelor este permisă doar în interiorul parcelelor, în afara circulației publice.
- Se va amenaja câte un loc de parcare/locuință pe proprietate;

Art. 10 Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente:

- Rețelele tehnico edilitare ce vor deservi parcela se vor racorda la cele existente în zonă, iar acolo unde acestea lipsesc, se vor extinde rețelele existente.

Art. 11 Realizarea de rețele edilitare

- Construcția de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor întocmite cu consiliul local sau beneficiarul rețelei existente.

Art. 12 Înălțimea construcțiilor

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.
 - Regimul de înălțime: S+P+1, D+P+1;
 - Înălțimea minimă admisă: 3.00 m;
 - Înălțimea maximă admisă: 7.5 m

Art. 13 – Aspectul exterior al construcțiilor:

- Se recomandă construirea în maniera urbană;
- Se va evita folosirea materialelor brute și a stilului rustic, sau a paștelor după stiluri arhitecturale străine. Culorile folosite vor fi naturale, în tonuri stinse. Se interzice folosirea culorilor stridente.

Art. 14 - Procent maxim admisibil de utilizare a terenului (POT)

- Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim 35%.

Art. 15 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 0.7 ADC..

Art. 16 – Spații verzi și plantate

- Se va păstra ca spațiu plantat o suprafață de minim 2 mp/cap de locuitor.
- Se vor realiza plantații de protecție din arbori către locuințele învecinate
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu arbori cu densitatea propusă de un arbore / 100 mp

Art. 17 - Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri urbane în acord cu arhitectura clădirilor.



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017

IASI - +4 0741.974.311



OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

- Aspectul exterior al împrejuririlor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.
- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,80 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă de 1,50m.
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sarma ghimpata, tabla zincata, etc.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

UTR IS6

SECȚIUNEA I – GENERALITATI

IS6 – zona instituții și servicii cu maxim 6 nivele supraterane

Definirea zonei:

- **In prezent, terenul este parte dintr-o parcela existenta și se va dezmembra din aceasta. Documentația de față modifică parcelarea curentă în sensul dezmembrării acesteia de restul suprafeței. Funcțiunile permise vor fi de servicii și comerț.**

SECȚIUNEA II - UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 2 - Utilizări admise

- Spații comerciale, funcțiuni de servicii, centru de zi;
- dotări aferente: utilități, împrejurire, depozitare, circulații, parcuri;
- spații verzi
- locuințe de serviciu.

ART 3 - Utilizări permise cu condiții

- Nu sunt.

ART 4 - Interdicții de utilizare

- Se interzice amplasarea altor funcțiuni înafara celor precizate la art. 2 și 3.

Art. 5 Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei:

- Distanțele între clădiri vor respecta distanțele minime necesare în caz de incendiu (amenajări de până în 12 m, dacă este posibil, min, 1.50 m acces care să asigure trecerea forțelor de intervenție);
- Distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea celei mai înalte. În cazul în care distanța este mai mică decât înălțimea celei mai înalte clădiri, dar mai mare decât jumătate din aceasta, se va realiza un studiu de însorire, conf. prevederilor OMS 119/2014. Nu se permite edificarea de clădiri cu distanța între ele mai mică decât jumătate din înălțimea celei mai înalte decât în condițiile cuplării acestora, cu acordul ambilor proprietari.

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de drumurile publice





Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017

IASI - +4 0741.974.311



OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

- Regimul de aliniere stradal la se stabilește la 10 m fata de axul caii de acces perimetrare.

Art. 7 Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare

- Distanța fata de limitele laterale de proprietate: jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3.0 m. In cazul învecinării cu o parcelă ocupată de locuințe, distanța se majorează la 4 m.
- Distanța fata de limitele posterioare de proprietate se stabilește la jumătate din înălțimea până la cornisa, dar nu mai puțin de 5.0 m. In cazul învecinării cu o parcelă ocupată de locuințe, distanța se majorează la 6 m.

Art. 8 – Accese carosabile si pietonale

- Accesul la parcele se va realiza din cale de acces perimetrare.
- Lățimea accesului va fi de minim 4.0 m lățime.

Art. 9 – Staționarea autovehiculelor:

- Staționarea autovehiculelor este permisă doar in interiorul parcelelor, in afara circulației publice.
- Parcări: se vor asigura astfel:
 - un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
 - un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;
 - un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp

Art. 10 Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente:

- Rețelele tehnico edilitare ce vor deservi parcela se vor racorda la cele existente in zona, iar acolo unde acestea lipsesc, se vor extinde rețelele existente.

Art. 11 Realizarea de rețele edilitare

- Construcția de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor întocmite cu consiliul local sau beneficiarul rețelei existente.

Art. 12 Înălțimea construcțiilor

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate si a caracterului zonei.

- Regimul de înălțime: S+P+4, D+P+4;
- Înălțimea minima admisă: 3.00 m;
- Înălțimea maxima admisă: 16.5 m

Art. 13 – Aspectul exterior al construcțiilor:

- Se recomanda construirea in maniera urbana;
- Se va evita folosirea materialelor brute si a stilului rustic, sau a pastișelor după stiluri arhitecturale străine. Culorile folosite vor fi naturale, in tonuri stinse. Se interzice folosirea culorilor stridente.

Art. 14 - Procent maxim admisibil de utilizare a terenului (POT)



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

- Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim 35%.

Art. 15 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 2.1 mp ADC.

Art. 16 – Spatii verzi si plantate

- Se va păstra ca spațiu plantat o suprafață de minim 20% din suprafata parcelei.
- Se vor realiza plantații de protecție din arbori către locuințele învecinate
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi înierbate si plantat cu arbori cu densitatea propusa de un arbore / 100 mp.

Art. 17 - Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri urbane în acord cu arhitectura clădirilor.
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.
 - Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,80 m din care un soclu de 0,30 m si o parte transparenta sau opaca de 1,50m.
 - Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe
 - Nu se admite folosirea sub nici o forma a materialelor improprii: sarma ghimpata, tabla zincata, etc.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost enunțată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.