

ROMÂNIA  
Județul ..... BACAU .....  
PRIMĂRIA COMUNEI OITUZ .....  
{autoritatea administrației publice emittente }  
Nr. 10263 din ...23.08.2018.....

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. ... 112..... din ..... 18.09.2018.....

În scopuri: **AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE**  
**LOCUINȚA P+M**  
....., COMUNA OITUZ, JUDEȚUL BACAU.....\*\*)

Ca urmare a cererii adresate de<sup>1)</sup> ..... **CIUBOTARU BRANDUSA** si **CIUBOTARU IULIAN**.....cu domiciliul<sup>2)</sup> /sediul în județul... **BACAU**.....municipiul/orașul/comuna... **OITUZ**.....satul... **OITUZ**.....sectorul..., cod poștal... **607365**...str.....nr... **57**...bl..... sc....., et....., ap....., telefon/fax ..... **0749686946**..., e-mail.....  
Înregistrată la nr. 10268... din ..23.08.2018..... ,

pentru imobilul — teren și/sau construcții — situat în județul **BACAU**  
municipiul/orașul/comuna ..... **OITUZ**....., satul..... **OITUZ**....., sectorul....., cod poștal  
..... str. .... nr fr... bl. ...., sc. ...., et....., ap.....sau identificat prin<sup>3)</sup>.....  
..... **EXTRAS DIN PLANUL CADASTRAL PE ORTOFOTOPLAN**.....  
..... **EXTRAS DE CARTE FUNCİARA NR CAD 60028**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. ....1.... /..... 1999.....,  
faza **PUG/PUZ/PUD**, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local ... **OITUZ**... nr....48... /..27.10.2000  
**PRELUNGIT. 9/21.01.2016**..... ,

în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:**



**1. REGIMUL JURIDIC:**

Potrivit celor specificate în Extrasul de carte funciara pentru informare nr 60026/2018, terenul în suprafața de 1000 mp pentru care se solicita certificatul de urbanism din suprafața totală de 2186 mp, reprezintă proprietatea solicitanților Ciubotaru Brandusa și Ciubotaru Iulian, intabulată, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală de 1/1, act notarial nr 1124 din 31.08.2009, emis de BNP Blagan Iosif, amplasată în extravilanul comunei Oituz județul Bacău, conform Planului Urbanistic General, proiect nr 1/1999 .

**ALTE PRECIZARI:**

Terenul este liber de sarcini juridice și nu este inclus în zona de protecție a monumentelor istorice.

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

**FLOSINTA ACTUALA** :teren arabil,

**DESTINTIA STABILITA PRIN PUG** : Terenul arabil în suprafața de 1000 mp pentru care se solicita certificatul de urbanism din suprafața totală de 2186 mp , înscris în cartea funciara cu nr cadastral 60028 se afla în amplasat în extravilanul comunei, în zona terenurilor arabile și neproductive - conform destinației stabilite prin PUG și planului de încadrare în zona.

Se vor achita taxele și impozitele legale.

<sup>1)</sup> Numele și prenumele solicitantului

<sup>2)</sup> Adresa solicitantului

<sup>3)</sup> Date de identificare a imobilului — teren și/sau construcții — conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

### 3. REGIMUL TEHNIC:

**FUNCTIUNE DOMINANTA** : - zona terenuri agricole, neproductive in extravilan

**FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE** : anexe gospodaresti ale exploatatilor agricole si instalatii aferente, drumuri de exploatare pe terenul in extravilan.

**UTILIZARI PERMISE**: Potrivit Ordinului nr 839/2009, actualizat, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii art 60, alin (4) - Pe terenurile din extravilan, in conditiile Legii si ale art 90-103 din Legea fondului funciar nr 18/1991, republicata cu modificarile si complementari ulterioare se pot executa lucrari pentru retele magistrale, cai de comunicatie, imbunatatiri funciare, retele de telecomunicatii ori alte lucrari de infrastructura, constructii pentru combaterea si prevenirea actiunii factorilor naturali distructivi de origine naturala (inundatii, alunecari de teren, eroziunea solului), anexe gospodaresti ale exploatatilor agricole, precum si constructii si amenajari speciale.

**UTILITATI EXISTENTE**: accesul carosabil de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor este asigurat prin Drumul de exploatare, conform planului de amplasament si delimitare al imobilului, in zona sunt amplasate retele de alimentare cu energie electrica, retea Transgaz.

### REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTATIEI DE URBANISM SI A REGLEMENTARILOR LOCALE AFERENTE

Terenul cu supraf de 1000 mp pentru care se solicita certificatul de urbanism este situat in extravilanul comunei si nu este inclus intr-o documentatie de urbanism avizata si aprobata legal care sa reglementeze conditiile de autorizare, respectiv executie a lucrarilor de construire a investitiei propuse, aceasta nefiind compatibila cu lucrarile admise a se realiza pe extravilanul localitatilor conform prevederilor art 60, alin.4, din Ordinul M.D.R.L. nr 839/2009. Prin urmare certificatul de urbanism nu poate fi utilizat in scopul declarant. Pentru reglementarea conditiilor de autorizare a obiectivului propus este necesar intocmirea unui PUZ care sa permita extinderea intravilanului comunei cu supraf de 1000 mp, numai in baza unui aviz prealabil de oportunitate intocmit de structura specializata condusa de arhitectul- sef si aprobat, dupa caz, conform competentei.

In baza avizului de oportunitate pentru intocmire PUZ, aprobat conform art 32, alin.2, din legea 350/200 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art 32, alin.4, prin avizul de oportunitate se stabilesc urmatoarele:

- teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ;
- catgoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti;
- indicatorii urbanistici obligatorii-limitele minime si maxime;
- dotarile de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilitatilor;
- capacitatile de transport admise;

prin PUZ se stabilesc reglementari noi cu privire la: regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare a parcelei.

Dupa aprobarea PUZ-lui sau, dupa caz, a Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) se poate intocmi documentatia tehnica in vederea obtinerii autorizatiei de construire.

Dupa aprobarea PUZ-lui, beneficiarul se va adresa primariei comunei Oituz pentru obtinerea certificatului de urbanism in vederea obtinerii autorizatiei de construire a obiectivului.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat<sup>4)</sup> pentru/intucât:

**PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru suprafata totala de 1000 mp in vederea realizarii obiectivului de construire " **LOCUINTA P+M**" in comuna Oituz, judetul Bacau

<sup>4)</sup> Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

**AGENȚIA LOCALA DE PROTECȚIE A MEDIULUI** str Oituz nr 23, tel 0234/524691 ; fax 0234-517547,

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

(Denumirea și adresa acesteia se personalizează prin grija autorității administrației publice emittente.)

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și

Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta

autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emittere a acordului de mediu se desfășoară după emitterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

In vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emittere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

In aceste conditii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

#### 5. APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL SE VA FACE ÎN BAZA URMĂTOARELOR DOCUMENTE::

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
- c) planul urbanistic zonal întocmit conform "ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ" indicative GM-010-2000.

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- |                                                                     |                                          |                                |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă                          | <input type="checkbox"/> gaze naturale   | Alte avize/acorduri            |
| <input type="checkbox"/> canalizare                                 | <input type="checkbox"/> telefonizare    | <input type="checkbox"/> ..... |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate     | <input type="checkbox"/> ..... |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică              | <input type="checkbox"/> transport urban | <input type="checkbox"/> ..... |

d.2) avize și acorduri privind:

- |                                                  |                                           |                                                          |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protecția civilă | <input checked="" type="checkbox"/> sănătatea populației |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------|

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

- 1) A.N. Apele Romane.
- 2) Aviz de oportunitate pentru faza PUZ aprobat de Presedintele Consiliului Judetean Bacău
- 3) Raportul informării și consultării publicului.
- 4) HCL Oltuz privind avizare PUZ..
- 5) Ministerul Culturii
- 6) Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.
- 7) Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău.
- 8) SNTGN "Transgaz" SA, Medias-Regională Bacău.

.....  .....  .....

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

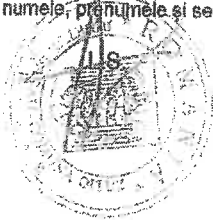
...Studiu Geotehnic....  .....  .....

- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)



Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de .....24..... luni de la data emiterii.

Conducătorul autorității  
Administrației publice emitente<sup>(\*)</sup>,  
...Primar... **BODEA GHEORGHE**.....  
(funcția, numele, prenumele și semnătura)



Secretar general / Secretar,  
**LEFTER LARISA - ADELA**.....  
(numele, prenumele și semnătura)

Arhitect-șef<sup>(\*\*\*)</sup>  
...Insp.urbanism... **LUPU ANDREI**.....  
(numele, prenumele și semnătura)

Achitat taxa de: .....7.00..... lei, conform Chitanței nr. ....12334..... din ...23.08.2018.....  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

~~În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,  
republicată, cu modificările și completările ulterioare,~~

**se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

de la data de ..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Conducătorul autorității  
Administrației publice emitente<sup>(\*)</sup>,  
.....  
(funcția, numele, prenumele și semnătura)

L.S.

Secretar general / Secretar,  
.....  
(numele, prenumele și semnătura)

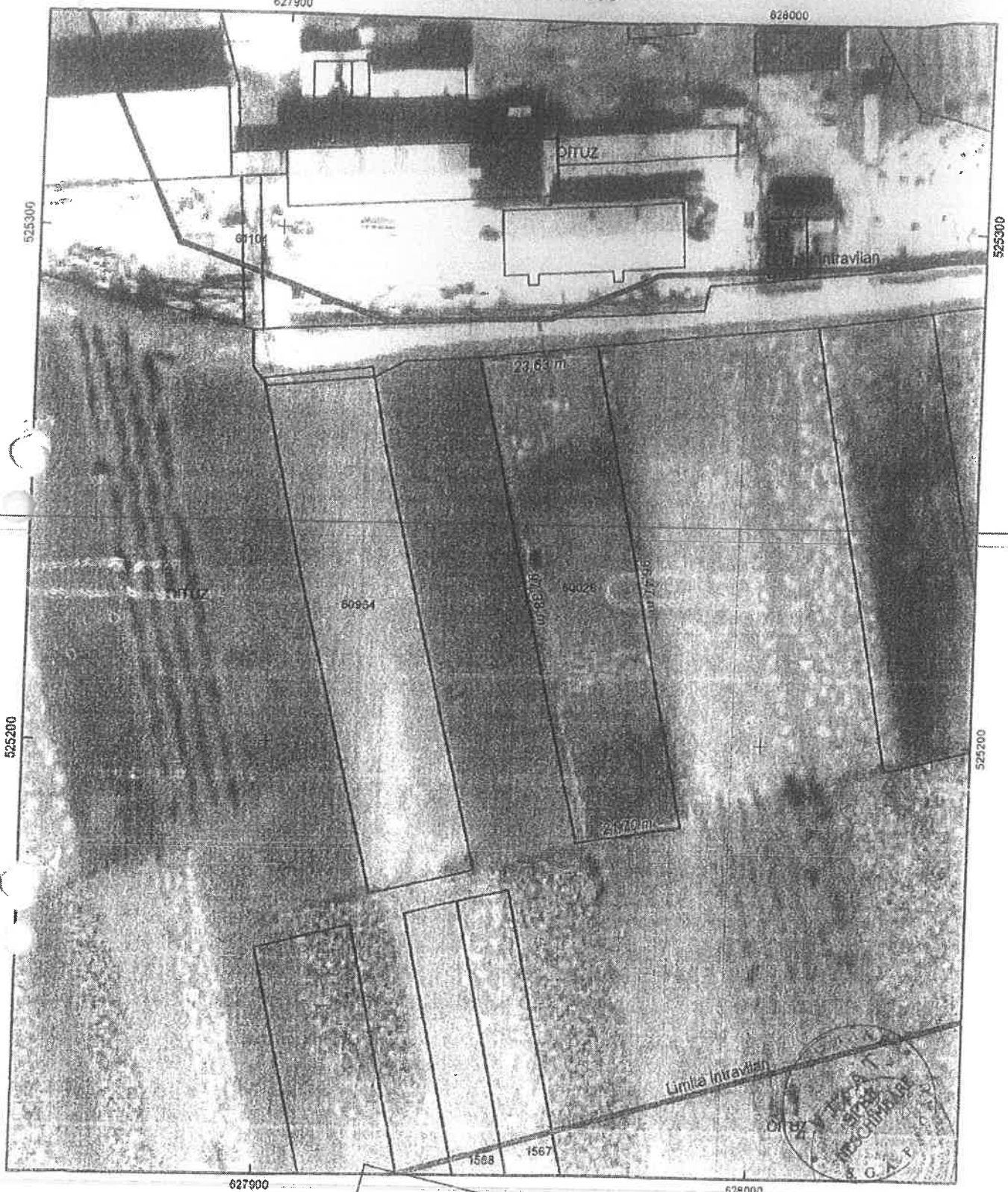
Arhitect-șef<sup>(\*\*\*)</sup>  
.....  
(numele, prenumele și semnătura)






Data prelungirii valabilității : .....

Achitat taxa de : ..... lei, conform Chitanței nr. .... din .....  
Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poștă

EXTRAS DIN PLANUL CADASTRAL PE ORTOFOTOPLAN  
 AN ZBOR 2010  
 SCARA 1:1.000



 **Amplasament nr. cad.: IE 60028 UAT**  
 **Limita intravilan**  
 **Delimitare UAT**

**JUDEȚUL BACĂU**  
**PRIMĂRIA COMUNEI**  
**OITUZ**  
**ANEXĂ**  
**LA**  
**CERTIFICATUL DE URBANISM**  
 N: *[Signature]* din *[Date]*  
 Arhitect-șef *[Signature]*

5748 23. 02. 2016  
 30. 02. 2016  
 16. 02. 2016  
 16. 02. 2016  
*[Handwritten notes]*

ROMÂNIA  
Județul Bacău  
Consiliul Județean Bacău

Aprobat,  
Președintele Consiliului județean.  
Sorin BRASOVEANU



Ca urmare a cererii adresate de Ciubotaru Iulian și Ciubotaru Brândușa, cu domiciliul în județul Bacău, comuna Oituz, înregistrată la nr. 5869 din 21.03.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

**AVIZUL DE OPORTUNITATE**  
Nr. 8 din 11.04.2019

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal Construire locuință P+M, generat de imobilul situat în județul Bacău, comuna Oituz, extravilan, identificat prin numărul cadastral 60028, conform Certificatului de urbanism nr. 112 din 18.09.2019 eliberat de Primăria comunei Oituz, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Terenul ce va fi reglementat are suprafața de 1.000 m<sup>2</sup> și face parte din suprafața totală de 2.186 m<sup>2</sup> ce reprezintă numărul cadastral 60028, proprietate a doamnei Ciubotaru Brândușa și a domnului Ciubotaru Iulian conform extrasului de carte funciară depus de solicitant.

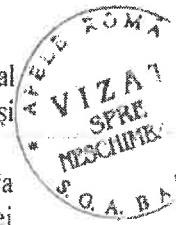
Terenul cu numărul cadastral 60028 este situat în extravilanul comunei Oituz, având categoria de folosință arabil și destinația teren arabil. Conform extrasului de carte funciară depus de solicitant terenul este liber de construcții.

Conform studiului de oportunitate, terenul ce va fi reglementat este delimitat la nord de drum NCP 61105, la est de teren proprietate Olaru Ion (zona teren agricol în extravilan), la sud de rest de proprietate aparținând solicitanților, parte din lotul cu numărul cadastral 60028, (zona teren agricol în extravilan), la vest de teren proprietate Ioja V. (zona teren agricol în extravilan).

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

În vederea construirii locuinței propuse este necesară extinderea intravilanului actual al satului Oituz cu suprafața de 1.000 m<sup>2</sup> și instituirea zonei funcționale pentru locuințe și funcțiuni complementare pe această suprafață de teren.

Restul proprietății solicitanților, parte din terenul cu numărul cadastral 60028, nu va face obiectul reglementării prin planul urbanistic zonal, rămânând în extravilanul comunei Oituz, în zona terenurilor agricole.



### 3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori maxime)

- Regim de înălțime maxim admis P+M, conform propunerii din studiul de oportunitate,
- P.O.T. maxim admis 30%, conform propunerii din studiul de oportunitate și a prevederilor Regulamentului general de urbanism pentru zone rurale,
- C.U.T. maxim admis 0,6, conform propunerii din studiul de oportunitate.

### 4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

În cadrul planului urbanistic zonal se vor evidenția posibilitățile de acces la dotările de interes public necesare locuinței propuse.

Accesul la locuința propusă se face din drumul situat la nord de amplasament. Este necesară lărgirea acestuia în vederea obținerii unui prospect de 11,00m, astfel încât să se încadreze în prevederile privind drumurile principale ale Ordinului nr. 50/1998 emis de Ministerul Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale. Calea de circulație va fi configurată astfel încât să poată asigura accesul autospecialelor de intervenție în zonă locuinței propuse.

Conform Regulamentului general de urbanism (H.G. nr. 525/1996), anexa 4, pct. 4.11.1, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari,
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de sîngere 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.

Conform Regulamentului general de urbanism, anexa 4, pct. 4.12, pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Conform Regulamentului general de urbanism, anexa 6, pct. 6.8, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Locurile de parcare necesare locuinței propuse vor fi amenajate în afara spațiului public, în interiorul lotului reglementat.

S-a propus racordarea locuinței la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă. Alimentarea cu apă se va face dintr-o sursă proprie – un puț forat care va fi amplasat pe terenul ce urmează a fi reglementat, la distanța de minim 10 m față de locuința propusă. Apele uzate vor fi evacuate într-un bazin vidanjabil care va fi amplasat în incintă, la distanța de minim 10 m față locuință. Se vor propune soluții pentru alimentarea cu energie termică.

### 5. Capacitățile de transport admise

Prin studiul de oportunitate se propune modernizarea căii de acces existentă la nord de amplasament. Se va propune un profil de 11,00 m, conform Ordinului nr. 50/1998 emis de Ministerul Transporturilor.

### 6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

În vederea aprobării planului urbanistic zonal sunt necesare acorduri/avize de la următoarele instituții:

- Agenția de Protecție a Mediului Bacău,
- Administrația Națională „Apele Române”,
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău,
- Ministerul Culturii,
- Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale,



- Direcția Județeană de Sănătate Publică Bacău,
- S.N.T.G.N. Transgaz S.A. Regionala Bacău,
- administratorul rețelei de alimentare cu energie electrică,
- Raportul informării și consultării publicului,
- H.C.L. Oituz privind avizarea P.U.Z.,
- Consiliul Județean Bacău – avizul Arhitectului Șef.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Conform „Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” al comunei Oituz, secțiunile a 3-a și a 5-a, în cazul planurilor urbanistice zonale publicul va fi implicat în următoarele etape:

- în etapa pregătitoare,
- în etapa elaborării propunerilor,
- în etapa aprobării planului urbanistic zonal,
- în monitorizarea implementării planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

Conform art. 31 din regulamentul menționat anterior, planurile urbanistice zonale se inițiază și finanțează de către autoritățile publice locale sau de persoanele juridice sau fizice interesate (cu excepția zonelor protejate), cu sprijinul, după caz, al autorităților administrației publice locale, pentru:

- situații în care Planul urbanistic general prevede detalierea unei zone prin plan urbanistic zonal,
- zone în care s-a instituit un anumit regim de protecție,
- prin cererea de emitere a Certificatului de urbanism se solicită o derogare de la prevederile Planului urbanistic general,
- condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun.

Conform art. 34 investitorul privat inițiator al planului urbanistic zonal va afișa, la solicitarea autorității publice responsabile cu informarea publicului, anunțul model panou 2 din Metodologie pe panouri rezistente la intemperii, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării planului urbanistic.

Conform art. 11 din regulament, inițiatorul planului urbanistic va propune un calendar pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului, iar împreună cu proiectantul va discuta propunerea cu cei interesați.

Conform art. 14 alin. 1 din regulament finanțarea activităților de informare și consultare a publicului va fi suportată de către inițiatorul planului urbanistic.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr112 din 18.09.2019 eliberat de Primăria comunei Oituz.

Achitat taxa de 50 lei, conform Chitanței nr. 410 din 21.03.2019.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

p. Arhitect-șef,  
Cristina RACOVEANU





# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumire proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL " CONSTRUIRE LOCUINTA P+M "**

Amplasament: ~~extravilan com. OITUZ, jud. Bacau~~

Beneficiari: **CIUBOTARU BRINDUSA si  
CIUBOTARU IULIAN**

Proiectant: **SC ARHIBAC SRL**

Data elaborarii: **2019**



### 1.2. Obiectul lucrării

Investitia "Construire locuinra P+M" se va realiza in extravilanul comunei Oituz, judetul Bacau.

Investitia "Construire LOCUINTA P+M" se propune a se realiza pe un teren aflat in extravilanul comunei Oituz, judetul Bacau, amplasat intre doua trupuri ale satului Oituz. Trupul 1.1. are functiunea predominanta de locuire , Trupul 1.4. are functiunea de servicii. Din discutiile avute cu reprezentantii UAT Oituz, a reiesit ca in obiectivele aflate in zona de servicii nu se desfasoara activitati economice.

Terenul in suprafata de 2186 mp, aflat in proprietatea beneficiarului este liber de constructii .

Accesul auto la teren se realizeaza prin intermediul unui drum local existent cu imbracaminte definitiva din beton .

Pentru stabilirea conditiilor urbanistice necesare pentru implementarea in zona a obiectivului propus, s-a intocmit planul urbanistic zonal, prin care sa se permita extinderea intravilanului localitatii Oituz, com. Oituz **cu suprafata de 1000.00 mp**, din totalul suprafetei de 2286 mp.

Obiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce constă în analiza situației existente, potențialului de dezvoltare urbanistică a zonei și propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei, urmărindu-se totodată introducerea suprafeței de 1000.00 mp în intravilan prin extindere de trup și reglementarea unei zone de locuit.

Ca fază premergătoare proiectului de investiție, PUZ-ul, prin propunerile prezentate, va constitui documentația de urbanism ce va sta la baza întocmirii D.T.A.C. (extras din PTh), care va prelua elementele din reglementările aprobate.

### 1.2.1. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform Planului Urbanistic General, amplasamentul studiat este alcătuit și se află în intravilanul și extravilanul comunei Oituz, folosința actuală a terenului fiind :

- Teren cu suprafața de 2186.00 mp, având categoria de folosință agricolă în extravilan;

#### Funcțiune dominantă:

- Zona teren agricol situat în extravilan

#### Funcțiunile complementare admise:

- Anexe gospodărești ale exploatareilor agricole.

#### Funcțiunile permise:

- Construcții care servesc activitățile agricole,
- Construcții cu destinație militară,
- Cai de comunicație,
- Rețele magistrale,
- Rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură,
- Îmbunătățiri funciare,
- Forarea și echiparea sondelor,
- Construcții/amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunilor naturale distructive de origine naturală (inundații, alunecări de teren),
- Lucrări aferente exploatareii tifeiului și gazului,
- Lucrări de gospodărire a apelor,
- Realizarea de surse de apă.



Prin prezenta lucrare se intenționează:

- Extinderea intravilanului localității Oituz, cu suprafața 1000.00 mp din terenul beneficiarului aflat în extravilan, conform Planșei „Reglementări urbanistice”, în vederea dezvoltării unei zone de locuit.
- Asigurarea accesului și a circulației carosabile și pietonale la nivelul cerințelor din zonă;

- Analizarea compatibilitatii functiunii propuse cu zona functionala existenta;
- Organizarea urbanistica a zonei, prin stabilirea amplasamentelor noilor constructii prevazute a se realiza in zona si incadrarea lor intr-o solutie de ansamblu;
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Ca urmare, in aceasta zona a localitatii este necesara elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care sa stabileasca obiectivele, actiunile si prioritatile, compatibilitatea cu vecinatatile, reglementarile urbanistice necesare pentru utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor.

### **1.3. Surse documentare**

Prezentul studiu are la baza:

- Prevederile Planului Urbanistic General al comunei si Regulamentul local de urbanism;
- Documentatia topografica care astat la baza elaborarii PUZ-ului;
- Documentatia cadastrala privind amplasarea si delimitarea Corpului de proprietate;
- Actul de proprietate asupra terenului .

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

Zona studiată este amplasată în partea centrală a comunei Oituz , terenul fiind adiacent limitei de intravilan a localitatii Ferestrau, într-o zonă cu funcțiunea de locuințe și funcțiuni complementare.

Evolutia dominantă a zonei este legată de tendința de dezvoltare a localitatii spre zona studiată datorită cerinței mari de amplasamente pentru locuințe și funcțiuni complementare.



### **2.2. Potential de dezvoltare**

Intenția administrației locale de a eficientiza terenurile de pe teritoriul comunei a devenit o binecunoscută idee acceptată de locuitorii din com. Oituz. Este evident că tendința de dezvoltare a zonei de locuit în depășește cu mult potențialul existent, astfel încât este necesară extinderea acesteia.

De menționat este faptul că zona este nepoluată chimic și/sau fonic, relativ plană, bună pentru construcții, așa cum reiese din studiul geotehnic anexat, condiții necesare și suficiente pentru înființarea unei zone de servicii nepoluante fonic și chimic.

### **2.3. Incadrarea în localitate**

3. Investiția "Construire LOCUINTA P+M" se propune a se realiza pe un teren aflat în extravilanul comunei Oituz, județul Bacău, amplasat între două trupuri ale satului Oituz. Trupul 1.1. are funcțiunea predominantă de locuire ; Trupul 1.4. are funcțiunea de servicii. Din discuțiile avute cu reprezentanții UAT Oituz, a reieșit că în obiectivele aflate în zonă de servicii nu se desfășoară activități economice.

Vecinatările terenului beneficiarului sunt:

N – Drum Nr. Cadastral 61105  
S – Teren Ciubotaru Brandusa  
E – Olaru Ion;  
V – loja V.



### **3.1. Elemente ale cadrului natural**

#### **3.1.1. Relieful**

Comuna Oituz este situata în zona subcarpatica (Depresiunea Tazlău-Caşin). Aşezarea depresiunii Oituzului de o parte şi de alta a pârâului Oituz, ce o străbate de la SV la SE, face ca aspectul general al reliefului să fie foarte frământat. Altitudinile maxime ating valori de peste 1000 m

#### **3.1.2. Reteaua hidrografica**

Reteaua hidrografica de suprafata este alcatuita din raul Oituz si afluentii acestuia, paraiele: Cernica, Brezoaia, Halos, Rotaru, Hatasul, Slatina, Lesuntu Mic, Lesuntu Mare, Manciu, etc. Bazinul hidrografic al Oituzului, în ansamblu, este bine împădurit.

Cele mai importante rezerve de apa freatica sunt in zona aluvionara a vaili Oituzului, in aval de localitatea Oituz, unde se gasesc terase extinse. Apele freatiche se pot infalni pana la o adancime de 15,0 m.

#### **3.1.3. Clima**

Zona se caracterizează printr-un climat mai adăpostit, submontan, sedativ, cu o frecvență mai mică a zilelor de iarnă, a viscoalelor și înzăpezirilor și o însoțire destul de accentuată.

#### **3.1.4. Riscuri naturale**

Zona amplasamentului studiat are asigurata stabilitatea generala si locala in contextul actual. Lucrarile proiectate nu afecteaza stabilitatea amplasamentului in cazul pastrarii proprietatilor fizico-mecanice actuale ale terenului de fundare si a mentinerii actualului nivel hidrostatic. Amplasamentul nu este supus pericolului inundatiilor.

#### **3.1.5. Conditii geotehnice**

Zona amplasamentului studiat are asigurata stabilitatea generala si locala in contextul actual. Lucrarile proiectate nu afecteaza stabilitatea amplasamentului in cazul pastrarii proprietatilor fizico-mecanice actuale ale terenului de fundare si a mentinerii actualului nivel hidrostatic. Amplasamentul nu este supus pericolului inundatiilor. Calculul terenului de fundare se va efectua pe baza presiunilor conventionale, terenul din zona activa permitand acest lucru. Din punct de vedere geotehnic, zona în care este situat amplasamentul este stabilă.

### **3.2. Circulatia**

Teritoriul comunei OITUZ ocupă pozitia de sud - vest în cadrul teritoriului judetului Bacau, la o distanta de 15 km S-V fata de Onesti si 70 km fata de Bacau. Teritoriul comunei Oituz este străbătut

de drumul national DN 11 (E 574) Brasov – Targu Secuiesc – Oituz – Onesti – Bacau, care face legatura intre Poiana Sarata si Oituz prin intermediul localitatilor Harja si Ferastrau – Oituz.

### **3.3. Ocuparea terenurilor**

In prezent, terenul beneficiarului ce face obiectul PUZ, are destinatia stabilita in PUG „zona teren agricol” cu urmatoarele categorii de folosinta:

- Teren cu suprafata de 2186.00 mp, avand categoria de folosinta arabil in extravilan;

Disfunctionalitatile identificate in zona sunt:

Nr. crt.	DOMENIU	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
1.	Utilizarea terenurilor	- Lipsa reglementari urbanistice, terenul beneficiarului fiind in extravilanul localitatii	- Intocmire P.U.Z. pentru reglementarea lotului vizat
2.	Car de comunicatie	- Lipsa profil corespunzator drum satesc.	- Modernizarea si largirea platformei drumului satesc; - Amenajarea caii de acces pe terenul beneficiarului;
3.	Rețele utilitati	-Lipsa retea alimentare cu apa si retea de canalizare	Extinderea retelei de energie electrica pe terenul beneficiarului; Realizarea retelei de apa si canalizare pe terenul beneficiarului;

### **3.4. Echipare edilitara**

In zona studiata **exista retea de alimentare cu energie electrica.** Urmare a dezvoltarii zonei studiate care include amplasamentul in cauza, retelele existente se extind pentru zona studiata iar retelele edilitare nou create (apa si canalizare) vor deservi locuinta noua.

### **3.5. Probleme de mediu**

Protectia aerului: noxele rezultate din centrala termica vor fi evacuate in atmosfera printr-un cos de dispersie peste coama cladirilor.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor: nivelul de zgomot se situeaza sub limita maxima admisa.

Protectia solului si subsolului;gospodarirea deseurilor: Deseurile menajere se vor colecta intr-o europubela amplasata pe o platforma special amenajata si vor fi ridicate periodic de catre o firma specializata.

Gospodarirea substantelor toxice si periculoase: nu este cazul

Funcțiunea propusa nu prezinta aspecte deosebite din punct de vedere al protectiei med



### 3.6. Opțiuni ale populației

Urmare a consultării actorilor reprezentativi în transformarea și evoluția comunei se evidențiază concluziile:

- Comuna Oituz se află în faza de dezvoltare socio-economică, fiind o comună din zona municipiului Onesti.
- Una din direcțiile posibile a evoluției acesteia este cea de conturare de microcartiere rezidențiale, separate de zona centrală a localității.
- Proprietarii terenurilor care se învecinează cu proprietatea studiată optează pentru funcțiunea de locuințe, urmând ca, în cazul în care vor dori să desfășoare o activitate economică compatibilă cu funcțiunea de locuire, să realizeze demersurile necesare.

Din punct de vedere urbanistic, s-au stabilit ca priorități:

- Îmbunătățirea aspectului arhitectural al zonei, consolidarea și dezvoltarea funcțiilor complementare zonei de locuit existente în zona;
- Completarea rețelei edilitare;
- Extinderea intravilanului localității Ferestrau, com. Oituz.

Prin Regulamentul local de urbanism s-au prevăzut și reguli de amplasare în teren și retrageri minime regulamentare, care vor fi particularizate prin prezenta lucrare.

## 4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 4.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Anterior elaborării PUZ au fost întocmite următoarele studii:

- ridicarea topografică a zonei Sc. 1:500;
- studiu geotehnic
- studio pedologic

**Ridicarea topografică realizată confirmă condițiile beneficiarului:**

- terenul nu este liber de construcții și fără sarcini,
- soluția nu afectează în nici un fel limitele terenului studiat și vecinătățile.



### 4.2. Valorificarea cadrului natural

Schimbarea destinației terenului existent, privind realizarea locuinței propuse, nu va influența cadrul natural existent, condițiile de climă și morfologia terenului, ci va crea posibilități de valorificare a cadrului natural prin:

- Creerea unui microclimat pentru locuinte;
- Amplasarea de constructii de locuinte orientate favorabil fata de punctele cardinal;
- Respectarea zonelor de protectie;
- Amenajarea de spatii plantate.

#### **4.3. Modernizarea circulatiei**

Zona studiata este amplasata in satul Ferestrau si extravilanul comunei Oituz, jud. Bacau si este strabatuta pe latura de sud de un drum satesc ce face legatura cu drumul national DN11.

Drumul satesc este din pamant si are latimea partii carosabile variabila, latimea medie fiind de 2.70 m. Strada are o importanta nesemnificativa din punct de vedere al traficului din zona.

Conform Ordonantei Guvernului nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor cu modificarile si completarile ulterioare, regimul drumurilor reglementeaza in mod unitar administrarea drumurilor publice si private, dobandirea si folosirea terenurilor, conducerea, coordonarea si controlul activitatilor in legatura cu drumurile publice. Administrarea drumurilor publice si private are ca obiect proiectarea, construirea, modernizarea, reabilitarea, repararea, intretinerea si exploatarea drumurilor.

#### **Referitor la fluidizarea circulatiei propunem:**

*Drumul satesc va avea latimea de 9.00 m, cu trotuar pe ambele parti.*

*Se va propune asfaltarea strazii.*

Trama stradala propusa urmareste:

- accesibilitatea zonei si legaturile acesteia atat cu centrul localitatii cat si cu alte zone functionale existente sau propuse a se realiza in viitor,
- legaturi interne facile intre diferitele puncte importante ale zonei,
- posibilitatea tranzitarii zonei pe trasee cat mai scurte si directe,
- rezolvarea eficienta a tramei stradale, a problemelor de acces auto si pietonale reducand cat mai mult posibil suprafetele ocupate de strazi, trotuare si pietonale dar urmarind obtinerea unor profile stradale corespunzatoare din punct de vedere tehnic noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

- o In aceste conditii se va putea prelua traficul maxim propus in zona. Intensitatea traficului rutier din zona nu impune amenajarea de intersectii sau semaforizari.

Accesul in interiorul proprietatii se va racorda la drumul existent si prin intermediul acestuia se va accesa incinta propriu-zisa a amplasamentului. Pozitionarea accesului propus s-a realizat astfel incat sa rezulte o divizare rentabila a intregii proprietati, atat din punct de vedere al ocuparii suprafetei, cat si pentru a acomoda functiunile propuse.

Din punct de vedere al elementelor geometrice in plan, drumul de acces si platforme care asigura circulatia in incinta s-au proiectat ca platforme carosabile, asa cum se poate vedea in planșa 3 – "Reglementari urbanistice".

#### **4.4. Zonificare functionala – Bilant teritorial, indici urbanistici**



Fata de bilantul functiunilor existente, repartitia diverselor zone in cadrul bilantului teritorial s-a modificat prin propunerile facute in planșa „Reglementari urbanistice”, obtinandu-se in acest mod indicii urbanistici : **POT** si **CUT**.

Conform PUZ zona va cuprinde următoarele zone funcționale:

L – Subzona locuințelor și a funcțiilor complementare

Cr – Subzona circulații

Re – Subzona rețele tehnico -edilitare

SP pp – spații plantate, perdele de protecție – de-a lungul drumului existent, în partea de sud a terenului beneficiarului

A – Subzona terenurilor agricole in extravilan

### 3.5.1 Bilanț teritorial

<b>BILANT TERITORIAL</b>				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	S (mp)	% din total	S (mp)	% din total
1. Zona locuinte si functiuni complementare	0	0	1000.00	4.8
2. Zona teren agricol in extravilan	13510.00	67.55	12357.00	61.79
3. Cai de circulatie	1172.00	5.86	1365.00	6.83
4. Zona institutii publice servicii	5318.00	26.59	5318.00	26.59
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>20000.00</b>	<b>100,00</b>	<b>20000.00</b>	<b>100,00</b>

ZONE FUNCTIONALE TEREN BENEFICIAR	EXISTENT		PROPUS	
	S (mp)	% din total	S (mp)	% din total
1. Locuinte si functiuni complementare	358.00	0	959.70	43.90
2. Teren agricol in extravilan	2486.00	100.00	1186.00	54.25
3. Cai de circulatie	0	0	40.30	1.84
<b>TOTAL BENEFICIAR</b>	<b>2763.00</b>	<b>100,00</b>	<b>2763,00</b>	<b>100,00</b>
	POT=0	CUT=0	POT=30%	CUT=0,6

Indici urbanistici admiși (limite valori maxime):

Regim maxim: P - P+1E

P.O.T. maxim admis 30%

C.U.T. maxim admis 0.6

### 3.5.2 Regimul de înălțime

Pentru investitia propusa pe terenul beneficiarului se propune un regim de construire la nivel de P+1E si o inaltime maxima de 10m.

### 4.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

Urmare a dezvoltarii zonei studiate care include amplasamentul in cauza, se va dezvolta si echiparea tehnico-edilitara intr-o etapa viitoare.





**4.5.1. Pentru alimentarea cu energie electrica se propune extinderea retelei de energie electrcra existenta paralela cu drumul satesc.**

#### **4.5.2. Necesarul de apa potabila**

In cadrul obiectivului, apa rece va fi utilizata in scop menajer, igienizare cat si pentru prepararea apei calde de consum. In vederea asigurarii conditiilor corespunzatoare, conform normativelor in vigoare, obiectivul necesita alimentarea cu apa rece pentru asigurarea la punctele de consum a debitelor necesare, la presiunile corespunzatoare.

Alimentarea cu apa a obiectivului proiectat cat si a locuintei existente C1 se va realiza din sursa proprie propusa – put forat.

**Sursa proprie de apa** consta dintr-un put forat deasupra caruia este realizat un camin dotat cu hidrofor, care va pompa apa catre consumator.

#### **4.5.3. Canalizarea**

In vederea evacuarii apelor uzate menajere ce se produc in cadrul locuintei propuse cat si a locuintei existente C1 este necesara realizarea unei retele de canalizare exterioare , care va deversa in **bazinul vidanjabil** propus cu capacitatea  $V= 15mc$ .

Apele uzate menajere produse in cadrul obiectivului provin de la obiectele sanitare de la baile propuse, grupurile sanitare cat si din centrala termica propusa.

Preluarea **apelor pluviale** de pe invelitoarea locuintei se va face printr-un sistem de jgheaburi si burlane, cu aruncarea apei in zona verde a proprietatii, de unde se va infiltra in pamânt.

Pe reseaua de canalizare proiectata se prevad camine de vizitare conform STAS 2448/82, circulare din beton armat, echipate cu rame si capace din fonta necarosabile..

**4.5.4. Alimentarea cu caldura** a obiectivului propus se va realiza prin elemente electrice sau cu sisteme de incalzire care functioneaza pe baza de combustibil solid sau energie electrica.

**Racordarera la utilitati se va face pe cheltuiuala beneficiarului conf. Prevederilor HG 525/1996, art. 13, alin. 2, conf. Art. 91 din legea 18/1991.**

Urmare a dezvoltarii zonei studiate care include amplasamentul in cauza, se va dezvolta echiparea tehnico-edilitara intr-o etapa viitoare, astfel alimentarea cu apa potabila si canalizarea se vor realiza prin bransarea la retelele de apa, respectiv canalizare.

#### **4.6. Protectia mediului**

Constructiile propuse nu afecteaza calitatea mediului inconjurator.

- **Deseurile vor fi colectate intr-un container ecologic individual** si vor fi colectate periodic de catre o firma specializata.

In caz de incendiu, accesul utilajelor specifice pompierilor este asigurat in mod liber, avand-se in vedere amplasamentul constructiilor.



#### **4.7. Obiective de utilitate publica**

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- drum propus a fi largit si modernizat;

Zona studiată este o zonă cu precădere rezidențială, deci funcțiunea propusă este cea de locuire. Locuința propusă poate avea funcțiuni complementare, care să nu deranjeze funcțiunea de bază.

Nu au fost propuse în zonă alte obiective de utilitate publică.

Conform Legii 213/1998 pe planșa nr. A.5 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- teren proprietate publică de interes local (strada, trotuare)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

#### **Circulația terenurilor**

Această zonă cuprinde terenuri proprietate privată a persoanelor fizice.

Modernizarea de străzi, drumuri, alei, este posibilă cu condiția trecerii în proprietate publică de interes local a terenului necesar acestor lucrări.

#### **- IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL**

Terenurile ce se intenționează a fi trecute în domeniul public sunt cele pe care urmează a se realiza largirea drumului satesc. Zonele afectate de realizarea acestor obiective au fost instituite în interdicție temporară de construire.

#### **5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE.**

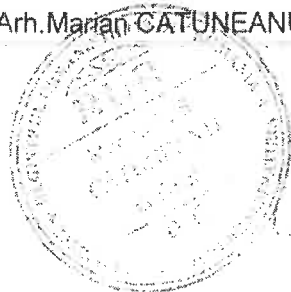
În prezenta documentație s-a studiat zona propusă pentru a obține dreptul de construire prin schimbarea funcțiunii zonei urbanistice și găsirea unei soluții optime de realizare a zonei funcționale de locuit care să corespundă opțiunilor factorilor de decizie și totodată să permită soluționarea cererii beneficiarului, în condițiile creerii unui cadru arhitectural – urbanistic armonios și unitar.

Pentru ca acest studiu să devină un instrument de lucru în vederea urmării aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliate, documentația este însoțită de un regulament.

Prevederile PUZ –ului devin aplicabile și operaționale, după avizarea în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Județean Bacău și aprobarea sa de către Consiliul Local al Comunei Oituz, conform anexa Legea nr.350/2001

Sef proiect,

Arh. Marian CATUNEANU



Intocmit,

Arh. Marian Sebastian PA



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaboreaza in conformitate cu Legea nr. 50/1991 (modificata si completata) privind autorizarea executarii constructiilor, Ordinul Ministerului Transportului, Constructiilor si Turismului, H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata, precum si cu celelalte acte legislative specifice sau complementare documentului.

Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei localitati.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

## 1. DISPOZITII GENERALE

### 1.1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism stabileste, in aplicarea legii, reglementari referitoare la utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor pe teritoriul localitatii, explicand prevederile documentatiei de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor:

- ✚ Amplasarea de constructii cu functiunea de locuire si functiuni conexe;
- ✚ Imbunatatirea nivelului de echipare tehnico-edilitara prin extinderea retelelor existente in zona si crearea de noi trasee pentru utilitatile care nu exista in zona;
- ✚ Infiintarea de noi cai de comunicatii;
- ✚ Autorizarea lucrarilor de constructie si amenajari sa se faca conform PUZ si RLU.

Baza legala a elaborarii:

- ✚ Legea privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor nr. 50/1991, republicata si modificata;
- ✚ Ordonanta nr.43/1997, republicata, privind regimul drumurilor aprobata prin L82/1998;
- ✚ Legea nr. 18/1991, republicata privind fondul funciar;
- ✚ Legea nr. 10/1995-privind calitatea in constructii;
- ✚ Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia

### Domeniul de aplicare al regulamentului de urbanism

Prevederile P.U.G. aprobat, inclusiv prescriptiile Regulamentului aferent au fost preluate si detaliate in cadrul prezentei documentatii in functie de situatie si complexitate.



## APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Oituz și constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute în lege. După aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării.

Prin prevederile Planului Urbanistic Zonal se schimbă configurația generală a zonificării urbanistice reglementată prin P.U.G. întocmit și aprobat, pentru Comuna Oituz, fiind necesară modificarea destinației inițiale – teren agricol, cu zona de locuințe și funcțiuni complementare.

Pentru construirea în această zonă în vederea realizării de spații pentru locuințe, anexe și împrejurimi se vă urmări :

- schimbarea funcțiunii terenului;
- delimitarea terenului după limita proprietății private;
- îmbunătățirea nivelului de echipare edilitară, prin executarea și asigurarea rețelelor tehnico-edilitare;
- rezervarea de teren pentru construcții în etapă;
- posibilitatea utilizării de structuri moderne sau materiale tradiționale la închideri exterioare și acoperișuri (învelitori);
- protejarea condițiilor optime de mediu;
- autorizarea lucrărilor de construire și amenajări să se facă conform PUZ aprobat și a Regulamentului aferent.

În vederea organizării prin prisma funcționalității terenului, sunt necesare anumite măsuri de promovare a lucrărilor și a operațiunilor urbanistice.

- Instituirea funcției de zonă cu profil de locuire.
- Respectarea amplasamentului prevăzut în Planul Urbanistic Zonal pentru lotul individual delimitat.
- Amenajarea arhitectural funcțională a spațiilor verzi de aliniament, de circulație și de staționare a autovehiculelor.
- Mobilarea prin orientarea fatadelor principale spre căile de acces.
- Mobilarea prin orientarea fatadelor principale optim față de punctele cardinale



## **2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR - PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN**

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

In conformitate cu prevederile Ordinului 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind Mediul de viata al populatiei, terenurile din zonele de locuit destinate amplasarii si dezvoltarii localitatii trebuie sa dispuna de posibilitati de alimentare cu apa, de indepartare si neutralizare a apelor uzate si reziduurilor, precum si de dezvoltarea normala a zonei verzi, de recreere si odihna.

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore zilnic, la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de locuit. Distanța dintre cladiri trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egala cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

Atat în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai acut problema îmbunătățirii serviciului de salubritate. Platformele organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoierului menajer se vor amenaja la distanțe de minim 5 m de ferestrele apartamentelor.

La parterul cladirilor de locuit se pot amenaja unitati comerciale si de prestari de servicii, precum si camere speciale de depozitare sau alte spatii gospodaresti, cu conditia ca acestea sa nu constituie, prin functionarea lor, riscuri pentru sanatatea populatiei sau sa nu creeze disconfort.

### **2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public**

Cladirile cu sau fara subsol vor tine seama de avizul geotehnic la stabilirea conditiilor de fundare si gradul seismic normal (Normativ P100/1991). Cladirile vor fi acoperite cu sarpanta sau terasa.

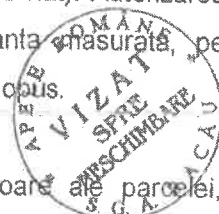
### **2.3. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale(art.17 Anexa nr.3 RGU). Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice.

Constructiile se vor putea amplasa si in front continuu, cu calcane alipite (pe hat). Autorizarea constructiei se elibereaza numai daca înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- ✚ Distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil: 2,00 m daca in perete se practica goluri, 0,60 m daca in perete nu se practica goluri, cu conditia ca apa de pe streasina sa se scurga pe terenul in cauza;



✦ Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

#### **2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

**-este interzisă autorizarea construcțiilor ce nu au posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute (trebuie să permită intervenția pompierilor).**

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură acces pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției.

Reteaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu-Legea nr.82/1998.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G.

și P.U.Z.

- **se interzice autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel fără asigurarea acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.**

#### **2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

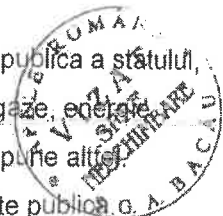
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

**-se interzice autorizarea executării construcțiilor ce nu pot fi racordate ca noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente.**

- Lucrările de îmbunătățire, extindere sau marire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conform art.28-R.G.U.

**-extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari. Lucrările de racordare și bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.**

- Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform art.29-R.G.U. rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și telecomunicații sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel. Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.



## **2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii, aspectul exterior al constructiilor**

Pentru a fi constructibil, un lot de teren trebuie sa aiba front minim la strada de 8m (cladiri insiruite), respectiv 12 m (cladiri individuale) si adancimea lotului trebuie sa fie cel putin egala cu latimea acestuia. Suprafata minima a parcelei trebuie sa fie egala cu 150 mp pentru cladiri insiruite, respectiv 200 mp pentru cladiri individuale.

Regimul de inaltime mediu a zonei este de P, P+1E. Regimul maxim de inaltime propus este de parter. Inaltimea maxima admisa va fi de 9.00 m. Se vor accepta construirea de imobile astfel incat diferenta de inaltime sa nu depaseasca cu mai mult de un nivel cladirile imediat invecinate. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei.

Procentul de ocupare al terenului :

- o POT propus = 30 % ;
- o CUT propus = 0.6

## **2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi**

In vederea respectarii principiului dezvoltarii durabile, in localitate se recomanda optimizarea densitatii de locuinte si a zonelor de servicii, corelata cu mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a parcurilor, a plantatiilor de aliniament stradal si de protectie. Prin spatii verzi se intelege totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori si arbusti, pomi, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori.

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei. In cazul zonei de locuit, se vor prevedea spatii verzi si plantate de minim 26m/locuitor.

Cu privire la spatiul verde, prin prezentul RLU se instituie regula amenajarii unui spatiu verde cu arbori, arboret ornamental, intre limita dintre domeniul public (trotuar) si domeniul privat: pe plansa „Reglementari” s-a indicat un plan de amplasare a constructiilor, cu caracter orientativ.

- o Distantele minime obligatorii fata de limitele parcelei, conform Codului civil 2,00 m daca in perete se practica goluri, 0,60 m daca in perete nu se practica goluri, cu conditia ca apa de pe streasina sa se scurga pe terenul in cauza. Aceste distante reprezinta si regimul de aliniere propus.

Pentru realizarea imprejurimilor se vor respecta de regula prevederile art 35.-RGU. Este permisa autorizarea tuturor categoriilor de imprejurimi: opace, transparente, decorative sau de gard viu.



### 3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandariile Regulamentului aferent, s-au stabilit limitele terenului, functiunea dominanta si limitele cadastrale ale terenului.

Zona studiata in Planul Urbanistic Zonal, fiind situata in extravilanul com. Oituz si va fi inclusa in UTR - ul de baza, cu functiune de locuire si functiun complementare in intravilanul localitatii Ferestrau.

Includerea in intravilan a zonei propuse este posibila cu conditia obtinerii avizului de scoatere din circuitul agricol a terenului aferent.

#### - FUNCTIUNE PREDOMINANTA

- Conform art.37-R.G.U. prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in planurile de urbanism. Functiunea dominanta stabilita prin PUZ a zonei studiata este cu **caracter de locuire.**

### 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Pentru o mai buna intelegere a documentatiilor urbanistice si implicit a operativitatii in ceea ce priveste aplicarea reglementarilor in interiorul zonei studiate si acordarii Autorizatiilor de construire, a rezultat zonificarea functionala figurata grafic in partea desenata si prezentata in memoriul general.

Zonificarea functionala a teritoriului este pusa in evidenta atat in analiza stadiului actual a dezvoltarii cat si in partea de reglementari, unde sunt evidentiate zonele functionale adaugate, determinand configuratia noului intravilan.

Astfel au fost identificate urmatoarele zone functionale:

- L - zona de locuire si functiun complementare

Pentru o si mai eficienta stabilire a reglementarilor s-a analizat in detaliu fiecare zona functionala, rezultand subzonele functionale ca subdiviziuni cu functiuni specializate. Se disting astfel:

- L - zona de locuire si functiun complementare

#### - CONDITIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE

Pentru fiecare zona si subzona functionala regulamentul cuprinde reglementari specifice grupate in trei subcapitole: (1) generalitati, (2) utilizare functionala si (3) conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

#### - L - ZONA DE LOCUIRE

##### A. Generalitati





-funcțiune predominantă : locuirea – compusă din

L - locuințe individuale maxim P+1

#### **B. Utilizare funcțională**

• - utilizări permise:

- locuințe individuale maxim P+1

- construcții și funcțiuni complementare

- modernizări, supraetajări, întreținere

• - utilizări interzise:

- locuințe pe parcele ce nu îndeplinesc condiții de constructibilitate

- unități poluante sau cu riscuri tehnologice

#### **C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

• Caracteristicile parcelei:

---

-pentru a fi construită, o parcelă trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute în cap. 2.6 din prezentul Regulament

• Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

• Distanțele minime între clădirile aceleiași parcele

• Acces – cap 2.4

• Condiții de echipare tehnico-edilitară v. cap.2.5

În situația în care zona nu dispune de rețea publică de distribuție a apei sau de canalizare, se admite:

-alimentarea cu apă prin puturi, condiționat de asigurarea igienei generale a sursei și protecției sanitare în raport cu posibilele surse de poluare din vecinătate.

-evacuarea apelor în sistem individual sau de grup, conform actelor normative în vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoare rețea publică de canalizare.

Parcelatele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate mai sus sunt neconstruibile.

#### **PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE**

A. Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejuririle etc. Se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza certificatului de urbanism și a autorizației de construire, conform prezentului studiu.

B. La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

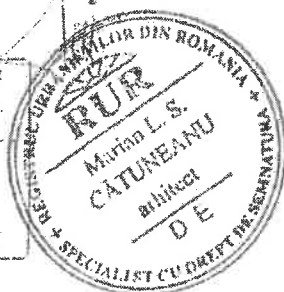
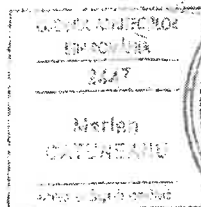
○ Dreptul de proprietate asupra terenului;

○ Înscrisura funcțiunilor solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze clădirile;



- Respectarea conditiilor impuse de Certificatul de Urbanism;
  - Existenta pieselor scrise si desenate prevazute de Legea nr.50/1991 in documentatia de executie;
  - Asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare.
- C. Cladirile cu sau fara subsol vor tine seama de avizul geotehnic anexat la stabilirea adancimii de fundare
- D. Cladirile vor fi acoperite conform proiectului de arhitectura, cu sarpanta sau terasa
- E. Se vor respecta distantele minime ale cladirilor fata de limitele proprietatilor, in functie de tratatarea fatadei dinspre parcela invecinata.

Sef proiect,  
Arh.Marian CATUNEANU



Intocmit,  
Arh.Marian Sebastian PAL

