

# 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: **HARAPU ALEXANDRU**  
Proiectant: **SC ARHIBAC SRL**  
Data elaborarii: **2019**

### 1.2. Obiectul lucrarii

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

Amplasamentul este situat in sudul satului Ferastrau Oituz, pe malul stang al paraului Lesuntul Mare.

Terenul pe care va fi amenajata locuinta este proprietatea domnului Harapu Alexandru conform Contractului de vanzare-cumparare nr. 3531 din 11.12.2015 si conform Contractului de vanzare-cumparare nr. 3532 din 11.12.2015.

Accesul auto spre teren se realizeaza din DN 11, prin drumul satesc - balast.

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 Ferastrau, com. Oituz **cu suprafata de 1000.00 mp**, din totalul suprafetei de 2763 mp.

Obiectul P.U.Z. se constituie intr-un studiu ce consta in analiza situatiei existente, potentialului de dezvoltare urbanistic a zonei si propuneri de organizare functionala, volumetrica si tehnica a zonei, urmarindu-se totodata introducerea suprafetei de 1000.00 mp in intravilan prin extindere de trup si reglementarea unei zone de locuit.

Ca faza 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 suprafață de 221.00 mp, având categoria de folosință „curți construcții” în **intravilan**;
- Teren cu suprafață de 376.00 mp, având categoria de folosință „curți construcții” în **extravilan**;
- Teren cu suprafață de 137.00 mp, având categoria de folosință „fâneată”; în **intravilan**
- Teren cu suprafață de 2029.00 mp, având categoria de folosință „fâneată”; 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 titeiului și gazului,
- Lucrări de gospodărire a apelor,
- Realizarea de surse de apă.

Prin prezenta lucrare se intenționează:

- *Extinderea intravilanului localității Ferestrau, cu suprafață 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 studiata este amplasata in partea centrala a comunei Oituz , terenul fiind adiacent limitei de intravilan a localitatii Ferestrau, intr-o zona cu functiunea de locuinte si functiuni complementare.

Evolutia dominanta a zonei este legata de tendinta de dezvoltare a localitatii spre zona studiata datorita cerintei mari de amplasamente pentru locuinte si functiuni complementare.

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

Intentia administratiei locale de a eficientiza terenurile de pe teritoriul comunei a devenit o binecunoscuta idee acceptata de locuitorii din com. Oituz. Este evident ca tendinta de dezvoltare a zonei de locuit in depaseste cu mult potentialul existent, astfel incat este necesara extinderea acesteia.

De mentionat este faptul ca zona este nepoluata chimic si/sau fonic, relativ plana, buna pentru constructii, asa cum reiese din studiul geotehnic anexat, conditii necesare si suficiente pentru infiintarea unei zone de servicii nepoluante fonic si chimic.

### **2.3. Incadrarea in localitate**

Terenul beneficiarului se afla in partea de nord a localitatii Ferestrau , adiacent pe latara sudica cu un drum satesc, ce face legatura cu drumul national DN11.

Vecinatatile terenului beneficiarului sunt:

- N – Soare Ion, faneata, (proprietate privata);
- S – N.C.P. 63634, faneata, (proprietate privata);
- E – Drumul satesc - balast;

V – ROMSILVA, padure.

## **2.4. Elemente ale cadrului natural**

### **2.4.1. Relieful**

Comuna Oituz este situata în zona subcarpatica (Depresiunea Tazlău-Caşin). Așezarea depresiunii Oituzului de o parte și 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

### **2.4.2. 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 freatică sunt in zona aluvionara a vaili Oituzului, in aval de localitatea Oituz, unde se gasesc terase extinse. Apele freatică se pot intalni pana la o adancime de 15,0 m.

### **2.4.3. 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 însorire destul de accentuata.

### **2.4.4. 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.

### **2.4.5. 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.

## **2.5. 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 între Poiana Sarata si Oituz prin intermediul localitatilor Harja si Ferastrau – Oituz.

## **2.6. 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 221.00 mp, avand categoria de folosinta „curti constructii” in **intravilan**;
- Teren cu suprafata de 376.00 mp, avand categoria de folosinta „curti constructii” in **extravilan**;
- Teren cu suprafata de 137.00 mp, avand categoria de folosinta „faneata”; in **intravilan**
- Teren cu suprafata de 2029.00 mp, avand categoria de folosinta „faneata”; in **extravilan**

De asemenea, pe teren se afla un grajd C1, ce NU se va demola.

### **Nota**

**Conform raspunsului cu nr. 3187 din 05.09.2018, primit de la M.A.D.R., terenul cu nr. cadastral 64121, „nu figureaza in Registrul Plantatiilor Viticole.”.**

Disfunctionalitatile identificate in zona sunt:

<b>Nr. crt.</b>	<b>DOMENIU</b>	<b>DISFUNCTIONALITATI</b>	<b>PRIORITATI</b>
1.	Utilizarea terenurilor	- Lipsa reglementari urbanistice, terenul beneficiarului fiind in extravilanul localitatii	- Intocmire P.U.Z. pentru reglementarea lotului vizat
2.	Cai de comunicatie	- Lipsa profil corespunzator drum satesc.	- Modernizarea si largirea platformei drumului satesc; - Amenajarea caili 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;

## **2.7. 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.

## **2.8. 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

Funciunea propusa nu prezinta aspecte deosebite din punct de vedere al protectiei mediului.

### **2.9. Optiuni ale populatiei**

Urmare a consultarii actorilor reprezentativi in transformarea si evolutia comunei se evidentiaza concluziile:

- Comuna Oituz se afla in faza de dezvoltare socio-economica, fiind o comuna din zona municipiului Onesti.
- Una din directiile posibile a evolutiei acesteia este cea de conturare de microcartiere rezidentiale, separate de zona centrala a localitatii.
- Proprietarii terenurilor care se invecineaza cu proprietatea studiată opteaza pentru functiunea de locuinte, urmand ca, in cazul in care vor dori sa desfasoare o activitate economica compatibila cu functiunea de locuire, sa realizeze demersurile necesare.

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

- Imbunatatirea aspectului arhitectural al zonei, consolidarea si dezvoltarea functiunilor complementare zonei de locuit existente in zona;
- Completarea retelei edilitare;
- Extinderea intravilanului localitatii Ferestrau, com. Oituz.

Prin Regulamentul local de urbanism s-au prevazut si reguli de amplasare in teren si retrageri minime regulamentare, care vor fi particularizate prin prezenta lucrare.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. 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 topografica** realizata confirma conditiile beneficiarului:

- terenul nu este liber de constructii si fara sarcini,
- solutia nu afecteaza in nici un fel limitele terenului studiat si vecinatatile.

### **3.2. Valorificarea cadrului natural**

Schimbarea destinatiei terenului existent, privind realizarea locuintei propuse, nu va influenta cadrul natural existent, conditiile de clima si morfologia terenului, ci va crea posibilitati 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.

### **3.3. 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 accese 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 platforma care asigura circulatia in incinta s-au proiectat ca platforme carosabile, asa cum se poate vedea in plansa 3 – "Reglementari urbanistice".

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

Fata de bilantul functiunilor existente, repartitia diverselor zone in cadrul bilantului teritorial s-a modificat prin prin propunerile facute in plansa „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 – spatii plantate, perdele de protectie – 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>				
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	<b>S (mp)</b>	<b>% din total</b>	<b>S (mp)</b>	<b>% din total</b>
1. Zona locuinte si functiuni complementare	893.92	10.97	1450.22	17.18
2. Zona teren agricol in extravilan	7017.66	86.12	6225.77	76.40
3. Cai de circulatie	145.57	1.79	381.16	4.68
6. Zona padure	91.93	1.13	91.93	4.68
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>8149.08</b>	<b>100,00</b>	<b>8149.08</b>	<b>100,00</b>

<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	<b>S (mp)</b>	<b>% din total</b>	<b>S (mp)</b>	<b>% din total</b>
<b>TEREN BENEFICIAR</b>				
1. Locuinte si functiuni complementare	358.00	12.96	1000.00	36.19
2. Teren agricol in extravilan	2405.00	87.04	1763.00	63.81
<b>TOTAL BENEFICIAR</b>	<b>2763.00</b>	<b>100,00</b>	<b>2763,00</b>	<b>100,00</b>
	<b>POT=0</b>	<b>CUT=0</b>	<b>POT=30%</b>	<b>CUT=0,6</b>

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.

### **3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare**



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

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

### **3.5.2. 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.

### **3.5.3. 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..

**3.5.4. 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 cheltuiala 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.

## **3.6. 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.

În caz de incendiu, accesul utilajelor specifice pompierilor este asigurat în mod liber, avându-se în vedere amplasamentul construcțiilor.

### 3.7. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- drum propus a fi lărgit și 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 lărgirea drumului satesc. Zonele afectate de realizarea acestor obiective au fost instituite în interdicție temporară de construire.

## **4. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE.**

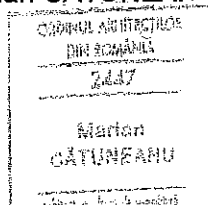
În prezenta documentație s-a studiat zona propusă pentru a obține dreptul de construire prin schimbarea funcțiunii zonei urbanistice și găsirea unei soluții optime de realizare a zonei funcționale de locuit care să corespundă opțiunilor factorilor de decizie și totodată să permită soluționarea cererii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

Pentru ca acest studiu să devină un instrument de lucru în vederea urmăririi 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 PAL



# 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, explicitand 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 caile 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. Distanta dintre cladiri trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, pentru a nu se umbri reciproc.

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai acut problema imbunatatirii serviciului de salubritate. Platformele organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer se vor amenaja la distante 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 normat (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 inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

✚ Distantele 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;

✚ Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

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

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

**-este interzisa autorizarea constructiilor ce nu au posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute (trebuie sa permita interventia pompierilor).**

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu-Legea nr.82/1998.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

- **se interzice autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel fara asigurarea acceselor pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.**

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

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

**-se interzice autorizarea executarii constructiilor ce nu pot fi racordate ca noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente.**

- Lucrarile de imbunatatire,extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza conform art.28-R.G.U.

**-extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitori sau beneficiari. Lucrarile de racordare si bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.**

- Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare este stabilita ca fiind proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel, conform art.29-R.G.U. retelele de alimentare cu gaze, energie electrica si telecomunicatii sunt proprietate publica a statului daca legea nu dispune altfel. Lucrarile prevazute mai sus, indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica.

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

Pentru a fi construibil, 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 POTpropus = 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 recomandarile 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 evidentiata 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

- functiune predominanta : locuirea – compusa din



L - locuinte individuale maxim P+1

### **B. Utilizare functionala**

- - utilizari permise:
  - locuinte individuale maxim P+1
  - constructii si functiuni complementare
  - modernizari, supraetajari, intretinere
- - utilizari interzise:
  - locuinte pe parcele ce nu indeplinesc conditii de constructibilitate
  - unitati poluante sau cu riscuri tehnologice

### **C. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

- Caracteristicile parcelei:
  - pentru a fi construita, o parcela trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute in cap. 2.6 din prezentul Regulament
- Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare
- Distantele minime intre cladirile aceleiasi parcele
- Acces – cap 2.4
- Conditii de echipare tehnico-edilitara v. cap.2.5

In situatia in care zona nu dispune de retea publica de distributie a apei sau de canalizare, se admite:

-alimentarea cu apa prin puturi, conditionat de asigurarea igienei generale a sursei si protectiei sanitare in raport cu posibilele surse de poluare din vecinatate.

-evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile.

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

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

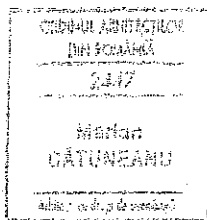
B. La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- Dreptul de proprietate asupra terenului;
- Inscrierea functiunilor solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;
- Respectarea conditiilor impuse de Certificatul de Urbanism;

- o Existenta pieselor scrise si desenate prevazute de Legea nr.50/1991 in documentatia de executie;
  - o 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 tratarea fatadei dinspre parcela invecinata.

Sef proiect,

Arh.Marian CATUNEANU



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Marian Catuneanu'.

Intocmit,

Arh.Marian Sebastian PAL

