

# MEMORIU DE PREZENTARE

## I. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumire proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL “ CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+E “**  
Amplasament: **extravilan com. OITUZ, jud. Bacau**  
Beneficiari: **MUNTIANU ELENA SI PILIA TOMMASO**  
Proiectant: **SC ARHIBAC SRL**  
Data elaborarii: **2018**

### 1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie a fost elaborata ca urmare a solicitarii adresate **MUNTIANU ELENA SI PILIA TOMMASO**, in scopul de a studia posibilitatea realizarii in extravilanul comunei Oituz, jud. Bacau a urmatorului obiectiv: “ **CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+E** “

Terenul situat in extravilanul comunei Oituz, 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 unei astfel de investitii. Totodata, functiunea propusa nu este compatibila cu lucrarile admise a se realiza pe extravilanul comunei.

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 Ferestrau, com. Oituz **cu suprafata de 8970.00 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 8970.00 mp in intravilan prin extindere de trup si reglementarea unei zone de locuit.

Ca faza premergatoare proiectului de investitie, PUZ-ul, prin propunerile prezentate, va constitui documentatia de urbanism ce va sta la baza intocmirii D.T.A.C. (extras din PTh), care va prelua elementele din reglementarile aprobate.

### 1.2.1. Proverbori ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Conform Planului Urbanistic General, amplasamentul studiat este alcatuit se afla in intravilanul si extravilanul comunei Oituz, folosinta actuala a terenului fiind :

- Teren cu suprafata de 258.00 mp, avand categoria de folosinta „curti constructii” in **extravilan**;
- Teren cu suprafata de 2770.00 mp, avand categoria de folosinta „arabil”;
- Teren cu suprafata de 1397.00 mp, avand categoria de folosinta „vie”;
- Teren cu suprafata de 4545.00 mp, avand categoria de folosinta „nereproductiv”;

#### Functiune dominanta:

- Zona teren agricol situat in extravilan

#### Functiunile complementare admise:

- Anexe gospodaresti ale exploatatilor agricole.

#### Functiunile permise:

- Constructii care servesc activitatile agricole,
- Constructii cu destinatie militara,
- Cai de comunicatie,
- Retele magistrale,
- Retele de telecomunicatii ori alte lucrari de infrastructura,
- Imbunatatiri funciare,
- Forarea si echiparea sondelor,
- Constructii/amenajari pentru combaterea si prevenirea actiunilor naturali distructivi de origine naturala (inundatii, alunecari de teren),
- Lucrari aferente exploatarei titeiului si gazului,
- Lucrari de gospodarie a apelor,
- Realizarea de surse de apa.

Prin prezenta lucrare se intentioneaza:

- *Extinderea intravilanului localitatii Ferestrau, cu suprafata **8970.00 mp** din terenul beneficiarului aflat in extravilan, conform Plansei „Reglementari urbanistice”, in vederea dezvoltarii unei zone de locuit.*
- Asigurarea accesului si a circulatiei carosabile si pietonale la nivelul cerintelor din zona;
- 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 studziata 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 studziata 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 latura sudica cu un drum satesc, ce face legatura cu drumul national DN11.

Vecinatatile terenului beneficiarului sunt:

La N - SC TORNATOR SRL, nr.cad. 63466

La V – HARJANU GHEORGHE si partial drum petrolier

La S – Drum satesc

La E – most. Def. PARJOL IOAN

## 2.4. Elemente de cadrul 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 în zona aluvionara a vail Oituzului, în aval de localitatea Oituz, unde se găsesc terase extinse. Apele freatică se pot întâlni până la o adâncime 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 însoțire destul de accentuată.

### 2.4.4. Riscuri naturale

Zona amplasamentului studiat are asigurată stabilitatea generală și locală în contextul actual. Lucrările proiectate nu afectează stabilitatea amplasamentului în cazul păstrării proprietăților fizico-mecanice actuale ale terenului de fundare și a menținerii actualului nivel hidrostatic. Amplasamentul nu este supus pericolului inundațiilor.

### 2.4.5. Condiții geotehnice

Zona amplasamentului studiat are asigurată stabilitatea generală și locală în contextul actual. Lucrările proiectate nu afectează stabilitatea amplasamentului în cazul păstrării proprietăților fizico-mecanice actuale ale terenului de fundare și a menținerii actualului nivel hidrostatic. Amplasamentul nu este supus pericolului inundațiilor. Calculul terenului de fundare se va efectua pe baza presiunilor convenționale, terenul din zona activă permitând acest lucru. Din punct de vedere geotehnic, zona în care este situat amplasamentul este stabilă.

## 2.5. Circulația

Teritoriul comunei OITUZ ocupă poziția de sud - vest în cadrul teritoriului județului Bacău, la o distanță de 15 km S-V față de Onesti și 70 km față de Bacău. Teritoriul comunei Oituz este străbătut de drumul național DN 11 (E 574) Brașov – Târgu Secuiesc – Oituz – Onesti – Bacău, care face legătura între Poiana Sărata și Oituz prin intermediul localităților Harja și Ferastrău – Oituz.

Terenul beneficiarului se află în partea de nord a localității Ferastrău, adiacent pe latura sudică cu un drum satesc, ce face legătura cu drumul național DN11.

## 2.6. Descrierea 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 258.00 mp, avand categoria de folosinta „curti constructii” in **extravilan**;
- Teren cu suprafata de 2770.00 mp, avand categoria de folosinta „arabil”;
- Teren cu suprafata de 1397.00 mp, avand categoria de folosinta „vie”;
- Teren cu suprafata de 4545.00 mp, avand categoria de folosinta „neproductiv”;

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.	Cai de comunicatie	- Lipsa profil corespunzator drum satesc.	- Modernizarea si largirea platformei drumului satesc; - Amenajarea cailor 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.

## 2.8. Probleme de mediu

Zona studiata nu este afectata de poluare, in zona neexistand surse – agenti economici poluatori. Functiunea propusa nu prezinta aspecte deosebite din punct de vedere al protectiei mediului.

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

### 3.2. 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.

## 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
- raport de mediu
- 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.

### 3.2. Prevederi ale PUG

PLANUL URBANISTIC GENERAL al Comunei Oituz aprobat, nu prevede includerea amplasamentului studiat în intravilan. Terenul investitorului este amplasat față de drumul satesc în adâncime de 268.70 ml, rămânând în afara intravilanului teren pe o lungime de 251.00 m. Investitorul solicită prin prezentul PUZ introducerea în intravilan, suprafața de 8970.00 mp din terenul ce se află

adiacent unitatii urbanistice teritoriale a zonei de nord a localitatii Ferestrau, ce se va dezvolta pe functiunea urbanistica dominanta de locuire cu functiuni complementare.

### 3.3. 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.

### 3.4. 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".

### 3.5. Zonificarea functionala – Bilant teritorial, indici urbanistici

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

Conform PUZ zona va cuprinde urmatoarele zone functionale:

L – Subzona locuintelor si a functiunilor complementare

Cr – Subzona circulatii

Re – Subzona retele tehnico -edilitare

SP pp – spatii plantate, perdele de protectie – de-a lungul drumului existent, in partea de sud a terenului beneficiarului

A – Subzona terenurilor agricole in extravilan

#### 3.5.1 Bilant 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	1947,15	5,96	4546,50	13,93
2. Zona teren agricol in extravilan	13207,70	40,46	10340,75	31,67
3. Zona spatii verzi	226,65	0,69	29,78	0,09
4. Cai de circulatie	705,00	2,16	1169,50	3,58
5. Gospodarie comunală - cimitir	547,10	1,68	547,10	1,68
6. Zona teren neproductiv	12041,50	36,88	12041,50	36,88
7. Zona padure	3971,50	12,17	3971,50	12,17
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>32646,60</b>	<b>100,00</b>	<b>32646,60</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	268,00	2,90	9238,00	100,00
2. Teren agricol in extravilan	4425,00	47,90	0,00	0,00
3. Teren neproductiv	4545,00	49,20	0,00	0,00
<b>TOTAL BENEFICIAR</b>	<b>9238,00</b>	<b>100,00</b>	<b>9238,00</b>	<b>100,00</b>
	<b>POT=0</b>	<b>CUT=0</b>	<b>POT=30%</b>	<b>CUT=0,6</b>

Indici urbanistici admisi (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 investiția propusă pe terenul beneficiarului se propune un regim de construire la nivel de P+1E.

### 3.5.3 Regimul de aliniere a construcțiilor

Terenul studiat are acces direct din strada, motiv pentru care se vor respecta:

- o distanțele obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Regulamentului local de urbanism al comunei Ferestrau, cu privire la zona pentru locuințe.

## 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Urmare a dezvoltării zonei studiate care include amplasamentul în cauză, se va dezvolta și echiparea tehnico-edilitară într-o etapă viitoare.

**3.6.1. Pentru alimentarea cu energie electrică se propune extinderea rețelei de energie electrică existentă paralela cu drumul satesc.**

### 3.6.2. Necesarul de apă potabilă

În cadrul obiectivului, apă rece va fi utilizată în scop menajer, igienizare cât și pentru prepararea apei calde de consum. În vederea asigurării condițiilor corespunzătoare, conform normativelor în vigoare, obiectivul necesită alimentarea cu apă rece pentru asigurarea la punctele de consum a debitelor necesare, la presiunile corespunzătoare.

Alimentarea cu apă a obiectivului proiectat se va realiza din sursa proprie propusă – put forat.

**Sursa proprie de apă** constă dintr-un put forat deasupra căruia este realizat un cămin dotat cu hidrofor, care va pompa apă către consumator.

### 3.6.3. Canalizarea

În vederea evacuării apelor uzate menajere ce se produc în cadrul locuinței este necesară realizarea unei rețele de canalizare exterioare, care va deversa în **buzinul vidanjabil** propus cu capacitatea  $V = 15 \text{ mc}$ .

Apele uzate menajere produse în cadrul obiectivului provin de la obiectele sanitare de la baile propuse, grupurile sanitare cât și din centrala termică propusă.

Preluarea **apelor pluviale** de pe învelișul locuinței se va face printr-un sistem de jgheaburi și burlane, cu aruncarea apei în zona verde a proprietății, de unde se va infiltra în pământ.

Pe rețeaua de canalizare proiectată se prevăd cămine de vizitare conform STAS 2448/82, circulare din beton armat, echipate cu rame și capace din fontă necarosabile..

**3.6.4. Alimentarea cu căldură** a obiectivului propus se va realiza prin elemente electrice sau cu sisteme de încălzire care funcționează pe baza de combustibil solid sau energie electrică.

**Racordarea la utilități se va face pe cheltuielă 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.

### 3.7. Protecția mediului

Construcțiile propuse nu afectează calitatea mediului înconjurător.

- o **Deseurile vor fi colectate într-un container ecologic individual** și vor fi colectate periodic de către o firmă specializată.

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

### 3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- drum propus a fi lărgit și modernizat;
- echipare edilitară pe drumul satesc;

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.4 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- teren proprietate publică de interes local (strada, trotuare, spații verzi)
- 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 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 CATUNEANU



# 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 detalieaza 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 pen'ru 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.

In procesul de aplicare a prevederilor din documentatiile de urbanism, serviciile tehnice ale administratiei publice locale desfasoara urmatoarea procedura:

- Obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism și a Autorizației de construire precum și alte cereri ale colectivității (succesiune, partaj, înstrăinare, etc.).
- Din fișa UTR, din Regulament în care se încadrează obiectul cererii, se extrag prescripțiile specifice (permisiuni, condiționari, restricții, indici maxim P.O.T. sau C.U.T., regim de aliniere și înălțime).
- La prescripțiile specifice U.T.R. respective se adaugă prescripțiile specifice zonei și subzonei din care face parte.

## **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

## 4. PLANUL 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 gunoii menajere 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 gradui 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:

- 4 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;

↓ 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 accese 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 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 planșa „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 FUNCȚIONALĂ

Pentru a identifica cu ușurință prescripțiile și recomandările Regulamentului aferent, s-au stabilit limitele terenului, funcțiunea dominantă și limitele cadastrale ale terenului.

Zona studiată în Planul Urbanistic Zonal, fiind situată în extravilanul com. Oituz și va fi inclusă în UTR - ul de bază, cu funcțiune de locuire în intravilanul localității Ferestrau.

Includerea în intravilan a zonei propuse este posibilă cu condiția obținerii avizului de scoatere din circuitul agricol a terenului aferent.

#### - FUNCȚIUNE PREDOMINANTĂ

- o Conform art.37-R.G.U. prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism. Funcțiunea dominantă stabilită prin PUZ a zonei studiate este cu **caracter de locuire.**

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

Pentru o mai bună înțelegere a documentațiilor urbanistice și implicit a operativității în ceea ce privește aplicarea reglementărilor în interiorul zonei studiate și acordării Autorizațiilor de construire, a rezultat zonificarea funcțională figurată grafic în partea desenată și prezentată în memoriul general.

Zonificarea funcțională a teritoriului este pusă în evidență atât în analiza stadiului actual a dezvoltării cât și în partea de reglementări, unde sunt evidențiate zonele funcționale adăugate, determinând configurația noului intravilan.

Astfel au fost identificate următoarele zone funcționale:

- L - zona de locuire
- CC - zona căilor de comunicații

Pentru o și mai eficientă stabilire a reglementărilor s-a analizat în detaliu fiecare zonă funcțională, rezultând subzonele funcționale ca subdiviziuni cu funcțiuni specializate. Se disting astfel:

- L - zona de locuire
- CC - cai de comunicație

#### - CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR PROPUSE

Pentru fiecare zonă și subzonă funcțională regulamentul cuprinde reglementări specifice grupate în trei subcapitole: (1) generalități; (2) utilizare funcțională și (3) condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

#### - L - ZONA DE LOCUIRE

##### A. Generalități

-funcțiune predominantă : locuirea – compusă din

L - locuințe individuale maxim P+1

### **B. Utilizare funcțională**

• - utilizări permise:

- locuințe individuale maxim P+1

- construcții și amenajări pentru funcțiuni compatibile

- 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 viitoarea rețea publică de canalizare.

Parcelile 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.

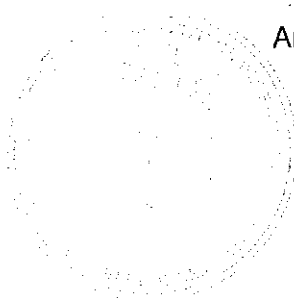
B. La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

○ Dreptul de proprietate asupra terenului;

○ Înscriserea 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 tratarea fatadei dinspre parcela invecinata.

Sef proiect,  
Arh.Marian CATUNEANU



Intocmit,  
Arh.Marian CATUNEANU

