

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘ TÂRGU OCNA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat în extravilanul
orașului Târgu Ocna, având Carte funciară nr. 63805 pentru investitia
„Construire complex turistic, împrejmuire, bransamente și utilități” ,
investitor SC Mardag Construct SRL

Primarul orașului Târgu Ocna, județul Bacău

Luând în considerare :

- Referat de aprobare nr. 3946 din 25.03.2026 întocmit de către Primarul orașului Târgu Ocna;
- Raportul de specialitate întocmit de Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, spațiu locativ coordonare asociații de proprietari, cadastru-agricultură, protecție civilă, înregistrat sub nr. 3947 din 25.03.2026;
- Avizul de oportunitate nr. 01 din 08.04.2024 înregistrat cu nr. 3570 din 08.04.2024;
- Hotărârea Consiliului Local Targu Ocna nr. 16 din 26.02.2026 privind avizarea Planului urbanistic Zonal pentru terenul situat în orașul Târgu Ocna, extravilan, având nr cad. 63805 pentru investitia „Construire complex turistic, împrejmuire, bransamente și utilități”
- Avizul Unic eliberat de către Consiliul Județean Bacău cu nr. 10 din 19.03.2026 ;
- Cererea de aprobare Plan Urbanistic Zonal inregistrata la primaria orașului Târgu Ocna nr. 3803 din 20.03.2026;
- Anunțul înregistrat sub nr.32403 din 25.03.2026 privind procedura dezbaterii publice a Proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru realizarea investiției „Construire complex turistic, împrejmuire, bransamente și utilități” și Procesul verbal de afișare a anunțului, înregistrat sub nr.32404 din 25.3.2026.;
- Procesul verbal nr. 32411 din 15.04.2026 întocmit la finalizarea procedurii privind dezbaterrea publică a proiectului de hotărâre.

Având în vedere:

- prevederile art. 25, alin (1), art. 26, art 47, alin 2) lit b), art. 47’, alin 1) si art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 2, alin.2 din Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de constructii, republicata
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, aprobată prin Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale și Turismului nr. 2701/30.12.2010, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 2 din HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

În temeiul prevederilor art. 129, alin. 2), lit. c) alin. 6), lit.c), coroborat cu prevederile art. 139, alin. 3) , lit.e) si art art. 196, alin. 1), lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări.

PROPUNE

Art.1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru realizarea investiției „*Construire complex turistic, împrejmuire, bransamente și utilități*”, pe terenul situat în extravilanul orașului Târgu Ocna, având Carte funciară nr. 63805, în suprafață totală de 4774,64 mp, aparținând SC MARDAG CONSTRUCT SRL și Regulamentul Local de Urbanism aferent, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art.2 La realizarea lucrărilor în zonă se vor respecta prevederilor PUZ-ului aprobat și toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

Art.3 SC MARDAG CONSTRUCT SRL - beneficiarul al P.U.Z „*Construire complex turistic, împrejmuire, bransamente și utilități*” cu teren categoria extravilan-fânață situat în orașul Târgu Ocna, Jud. Băcau, este obligată să respecte detaliile tehnice și geografice din P.U.Z. la realizarea investiției;

Art. 4 Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se desemnează Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului, cadastru – agricultura, investiții, implementare și monitorizare proiecte de dezvoltare durabilă, coordonare asociații de proprietari din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului.

Art. 5 În temeiul art. 197 si art. 198, alin.2) din Ordonanța de urgență nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, hotărârea va fi comunicată Instituției Prefectului – județul Bacău, Primarului orașului Târgu Ocna, Serviciului urbanism, amenajarea teritoriului, cadastru – agricultura, investiții, implementare și monitorizare proiecte de dezvoltare durabilă, coordonare asociații de proprietari, investitorului și va fi adusă la cunostință publică, conform prevederilor legale.

INITIATOR,

PRIMARUL ORASULUI TÂRGU OCNA
Cristian Aurelian CIUBOTARU

AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI
Corina VĂSOIU

REFERAT DE APROBARE

al Proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat în extravilanul oraşului Târgu Ocna, având Carte funciară nr. 63805 pentru investitia „*Construire complex turistic, împrejmuire, bransamente şi utilităţi*”, investitor SC Mardag Construct SRL

În conformitate cu prevederile Ordonanţei de Urgenţă nr. 57 din 3 iulie 2019, îmi exprim iniţiativa de a promova un **proiect de hotărâre având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat în extravilanul oraşului Târgu Ocna, având Carte funciară nr. 63805**, în susţinerea căruia aduc următoarele argumente:

Cadrul legal este reglementat de prevederile art. 129 alin 6 lit c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificari si completari potrivit carora consiliul local avizeaza sau aproba, in conditiile legii, documentatiile de amenajare a teritoriului si urbanism ale localitatilor.

Art. 47 alin 1) din Legea nr. 350/2001 - privind amenajarea teritoriului, cu modificari si completari, precizeaza ca: “*Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la: organizarea reţelei stradale; organizarea arhitectural-urbanistică în funcţie de caracteristicile structurii urbane; modul de utilizare a terenurilor; dezvoltarea infrastructurii edilitare; statutul juridic şi circulaţia terenurilor;*”

De asemenea prevederile art. 47 alin.(2), lit.e) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificari si completari ulterioare, precizează că prin Planul urbanistic zonal se poate reglementa statutul juridic si circulatia asupra terenurilor, aprobate de autoritatile deliberative , asa cum precizeaza si art. 2) din HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*) – republicata,, *Primarii municipiilor, oraşelor şi comunelor vor lua măsuri pentru elaborarea şi/sau actualizarea documentaţiilor de urbanism şi le vor supune spre aprobare consiliilor locale*”.

Potrivit art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificari si completari ulterioare, *Avizarea şi aprobarea documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism se fac de către autorităţile şi organisme centrale şi teritoriale interesate.*

Prin Hotărârea nr. 16 din 26.02.2026 Consiliul Local Târgu Ocna a avizat Planul Urbanistic Zonal pentru terenul situat în oraşul Târgu Ocna, extravilan, având nr cad. 63805 pentru investitia „*Construire complex turistic, împrejmuire, bransamente şi utilităţi*”.

În baza documentaţiei solicitată prin Certificatul de Urbanism, beneficiarul investiţiei a obţinut Avizul Unic nr. 10 din 19.03.2026 eliberat de către Consiliul Judeţean Bacău.

În aplicarea cadrului legal prezentat Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului oraşului Târgu Ocna, în baza solicitării SC MARDAG CONSTRUCT SRL a procedat la derularea procedurilor legale pentru aprobarea PUZ –ului si obtinerea avizelor pentru investiţia solicitată: „*Construire complex turistic, împrejmuire, bransamente şi utilităţi*”. În acest sens a verificat documentaţia depusă de beneficiar şi a urmat procedura de informare a publicului cu privire la documentaţiile de urbanism.

Faţă de cadrul legal prezentat, raportat la explicaţiile suplimentare cuprinse în raportul structurii de specialitate, rog Consiliul local Târgu Ocna să analizeze şi să aprobe Proiectul de hotărâre în forma prezentată.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL TÂRGU OCNA
SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI,
ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT,
SPAȚIU LOCATIV COORDONARE ASOCIAȚII DE PROPRIETARI,
CADASTRU-AGRICULTURĂ, PROTECȚIE CIVILĂ
Nr. 3947 din 25.03.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat în extravilanul
orașului Târgu Ocna, având Carte funciară nr. 63805 pentru investiția
„Construire complex turistic, împrejmuire, bransamente și utilități” ,
investitor SC Mardag Construct SRL

Potrivit prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, completată și modificată, documentațiile de urbanism reglementează utilizarea terenurilor și condițiile de ocupare a acestora cu construcții. În art.47 alin.(2), lit.e) se precizează că prin Planul urbanistic zonal se poate reglementa statutul juridic și circulația asupra terenurilor.

În Planul Urbanistic General al orașului Târgu Ocna este stabilit și delimitat teritoriul intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității. Intravilanul localității stabilește limita zonei construibile.

Până la efectuarea reactualizării P.U.G.-ului, se poate întocmi un Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru respectivul amplasament ce ulterior va sta la baza modificării modului de utilizare a terenurilor.

Potrivit art. 47 alin 5) din Legea 350 /2001 privind amenajarea teritoriului , cu modificari si completari, prin *Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.*

Prin Certificatul de urbanism nr. 17 din 27.03.2024 eliberat de Primăria orașului Târgu Ocna, i s-a solicitat SC MARDAG CONSTRUCT SRL, prezentarea unei documentații P.U.Z. pentru „Construire complex turistic, împrejmuire, bransamente și utilități”. Imobilul teren pentru ca se solicită documentația PUZ este situat în orașul Târgu Ocna, extravilan, și are nr cad 63805, jud. Bacău.

Obiectul documentației Plan Urbanistic Zonal – Proiect 01/2024 întocmit de S.C. Prodomus SRL constă în rezolvarea și aprofundarea problemelor funcționale, tehnice și urbanistice din zonă cu scopul de a schimba destinația terenului și de a reglementa indicatorii urbanistici maximi admisibili pe lot.

După obținerea Certificatului de Urbanism și întocmirea documentatiei de urbanism de către o societate autorizată, beneficiarul a obținut în baza procedurile legale următoarele avize și acorduri :

- Documentația de tip PUZ - întocmită de S.C. Prodomus SRL, nr. 01/2024 ;
- Avizul de oportunitate nr. 01 din 08.04.2024 emis de Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Administrarea Domeniului Public și Privat înregistrat cu nr. 3570 din 08.04.2024;
- Aviz Direcția pentru Sănătatea Publică Bacău nr. 14078 din 18.07.2024;
- Aviz/CBANP emis de Direcția Județeană de Mediu Bacău nr. 06 din 17.02.2026 ;
- Aviz de principiu SC Delgaz Grid SA gaze naturale nr. 214998808 din 16.04.2025;
- Aviz SC Delgaz Grid SA energie electrică nr. 6094332742 din 28.06.2024;

- Aviz Compania Regională de Apă Bacău nr.1358 din 23.10.2025 ;
- Aviz Compania de Utilități Publice Târgu Ocna nr. 453 din 16.04.2025 ;
- Aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr.08 din 13.01.2025 ;
- Aviz Ministerul Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Bacău nr.31/20.03.2026;
- Aviz Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău nr. 3922 din 2024 ;
- Aviz Ocolul Silvic Blăgești nr 4544 din 30.07.2024;
- Aviz SNT Gaze Naturale Transgaz SA nr. 92156 din 29.10.2025;
- Aviz CNAIR – DRDP Iași nr 20161 din 13.10.2025;
- Aviz Sc Conpet SA Ploiești nr 19540 din 15.05.2025;
- Aviz Orange România SA nr AFO182809/35614/33298 din 28.10.2025;
- Aviz MINESA –Institutul de cercetări și proiectări miniere SA nr 2680 din 29.08.2024
- Hotărârea Consiliului Local Targu Ocna nr. 16 din 26.02.2026 privind avizarea Planului urbanistic Zonal pentru terenul situat în orașul Târgu Ocna, extravilan, având nr cad. 63805 pentru investiția „*Construire complex turistic, împrejmuire, bransamente și utilități*” .

După obținerea documentelor, beneficiarul a depus la Consiliul Județean Bacău solicitarea de eliberare a Avizului Unic.

În data de 17.03.2026 a avut loc sesiunea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism unde a fost supus aprobării și Planul Urbanistic Zonal „*Construire locuințe individuale, anexe și racord utilități*”, fiind obținut Avizul nr. 10 din 19.03.2026.

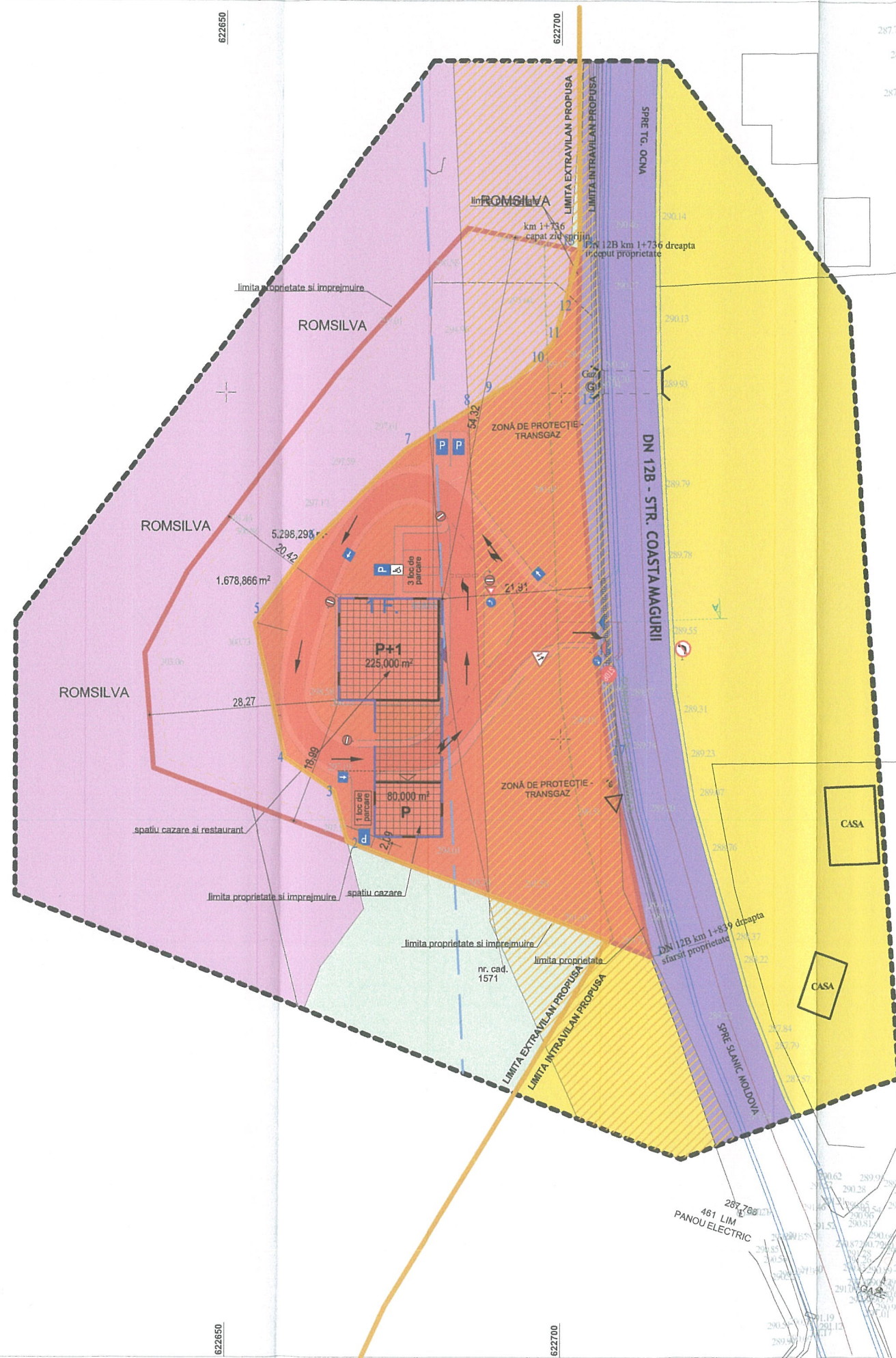
Potrivit Ghidului de elaborare a Planurilor Urbanistice Zonale, după eliberarea Avizului Unic de către Consiliul Județean Bacău, beneficiarul va solicita Consiliului Local aprobarea documentației PUZ.

Față de cele prezentate supunem aprobării Consiliului Local aprobarea documentației PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru terenul situat în extravilanul orașului Târgu Ocna, având Carte funciară nr. 63805 pentru investiția „*Construire complex turistic, împrejmuire, bransamente și utilități*”, investitori SC MARDAG CONSTRUCT SRL.

**SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI, ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT, SPAȚIU LOCATIV COORDONARE ASOCIAȚII DE
PROPRIETARI, CADASTRU-AGRICULTURĂ, PROTECȚIE CIVILĂ**

Arhitect sef,
Roxana-Elena VOLEANSCHI

Întocmit,
Consilier Ioana-Bianca AVRAM



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

JUD. BACĂU, ORAȘ TÂRGU OCNA, NR. CAD. 63805

ORAȘ TÂRGU OCNA JUD. BACĂU
3.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE -

Suprafață teren
amplasament propus= 4774,00mp

LEGENDĂ:

- LIMITE
- LIMITĂ AMPLASAMENT ZONĂ STUDIATĂ
 - LIMITĂ REGLEMENTATĂ PRIN PUZ
 - LIMITĂ INTRAVILAN

ZONIFICARE:

- INTRAVILAN
- ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
 - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII
- EXTRAVILAN
- EXTRAVILAN - FĂNEAȚĂ
 - EXTRAVILAN - NATURA 2000
 - ZONĂ DE PROTECȚIE - TRANSGAZ
 - ZONĂ EDIFICABILĂ
- STRĂZI
- ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

- ACCES AUTO PE AMPLASAMENT
 - ACCES PIETONAL PE AMPLASAMENT
 - ACCES ÎN CLĂDIRE
- REGIM DE ALINIERE



POT maxim admin → 40,0%
CUT maxim admin → 1,2%

ORDINUL ARHITECȚILOR
DIN ROMÂNIA
2447
Marian
CĂTUNEANU
Arhitect cu drept de semnătură

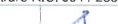
INVENTAR DE COORDONATE
"Sistem de Proiecție Stereografică 1970"

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	530466.581	622713.153	48.222
2	530483.501	622667.997	7.691
3	530490.905	622665.915	8.707
4	530495.857	622658.753	20.376
5	530515.700	622654.122	14.041
6	530527.065	622662.368	20.172
7	530541.308	622676.652	10.484
8	530547.015	622685.447	4.139
9	530548.978	622689.091	8.074
10	530553.408	622695.841	4.892
11	530557.351	622698.737	4.102
12	530561.135	622700.320	9.799
13	530570.911	622700.992	1.407
14	530570.639	622702.372	23.014
15	530547.629	622701.964	36.935
16	530510.806	622704.842	14.931
17	530496.023	622706.942	30.090

S(29)=3095.03mp P=267.077m

BILANT TERITORIAL

	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
		Suprafata(mp)	% din total	Suprafata(mp)	% din total
ZONA STUDIATA	ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPL	4280,05	27,82	4280,05	27,82
	ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII	0,00	0,00	3095,13	20,12
	ZONA CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE	1806,66	11,74	1806,66	11,74
	EXTRAVILAN - NATURA 2000	5298,29	34,44	5298,29	34,44
	EXTRAVILAN - FĂNEAȚĂ	3998,92	25,99	903,79	5,87
	TOTAL ZONA STUDIATA	15383,92	100,00	15383,92	100,00
AMPLASAMENT	EXTRAVILAN - PASUNE	3065,77	64,22	0,00	0,00
	EXTRAVILAN - NATURA 2000	1678,87	35,17	1678,87	35,17
	INTRAVILAN - LOCUINȚE ȘI FUNCT. COM.	29,36	0,61	0,00	0,00
	INTRAVILAN - INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII	0,00	0,00	3095,13	64,83
	CONSTRUCTII (S construit)	0,00	0,00	305,00	6,39
	ZONA NATURA 2000	1678,87	35,17	1678,87	35,17
	ALEI PIETONALE ACCESE, PARCARI	0,00	0,00	994,90	20,84
	SPATIU PLANTAT ÎN INCINTA	0,00	0,00	1795,23	37,60
	TOTAL TEREN:	4774,00	100,00	4774,00	100,00

	PROIECTANT GENERAL S.C. PRODOMUS S.R.L. BACĂU Nr. înregistrare R.C. J04 / 2337 / 1992			BENEFICIAR: S.C. MARDAG CONSTRUCT S.R.L. prin ZAVATE NICOLETA AMPLASAMENT: JUD. BACĂU, ORAȘ TÂRGU OCNA, NR. CAD. 63805		PROIECT NR. 01 DIN: 2024
	PROIECTAT:	ARH. MARIAN CĂTUNEANU		SCARA:	DENUMIRE PROIECT:	FAZA:
	DESENAT:	ARH. MARIAN CĂTUNEANU		1:500	CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI	PUZ
	VERIFICAT:	ARH. MARIAN CĂTUNEANU		DATA	TITLU PLANȘĂ:	PLANȘA:
	ȘEF PROIECT:	ARH. MARIAN CĂTUNEANU		2024	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE -	U 3.1

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

U.T.R. 15

I. Dispoziții generale

1.1 - Rolul RLU

1.2 - Baza legală a elaborării

1.3 - Domeniul de aplicare



II. - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

2.1 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

2.2 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

2.3 - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

2.4 - Reguli cu privire la echiparea edilitară

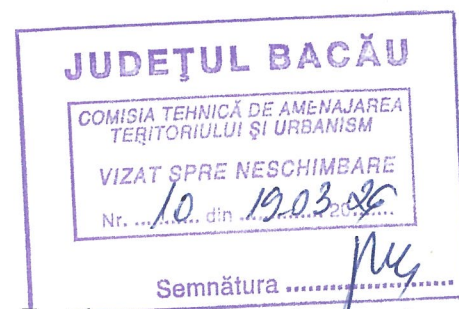
2.5 - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

2.6 - Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. - Zonificarea funcțională

3.1 - Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale



I. Dispoziții generale

1.1 - Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stabilește prevederi referitoare la modul de utilizare al terenului, de realizare și utilizare a construcțiilor.

- Regulamentul local de urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

- Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de Consiliul Local.

1.2 - Baza legală a elaborării

Prevederile P.U.Z. și prescripțiile Regulamentului au fost corelate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Legea nr. 525/1996 republicată a Guvernului României și cu Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin H.C.L. Târgu Ocna nr. 39 din 2021.

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau în principal Legea nr. 50/1991 republicată și Hotărarea nr. 525/1996, republicată, a Guvernului României, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism. Prevederile P.U.G.-ului aprobat, inclusiv prescripțiile Regulamentului aferent se vor prelua și se vor detalia în cadrul P.U.Z.-ului.

1.3 - Domeniul de aplicare

3.1. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru amplasamentul în cauză, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității. Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitățile și din trupurile amplasate în teritoriul administrativ.

3.2. Intravilanul aprobat conform legii și figurat în plansa de „Reglementari Urbanistice” a Planului Urbanistic Zonal va fi marcat pe teren prin borne potrivit legii cadastrului.

3.3. Zonificarea funcțională s-a stabilit în funcție de categoriile de activități, fiind evidențiată în planșa de „Reglementări Urbanistice”. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin prezenta documentație. Se impune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal prin care va fi solicitată introducerea în intravilan a terenului și schimbarea funcțiunii din „EXTRAVILAN – FÂNEAȚĂ” în „ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII” pentru suprafața de 4744,64mp din care se reduce suprafața de 1678,87 mp, afectată de interdicția generată de NATURA 2000, pentru suprafața de teren de 29,36 mp aparținând de asemenea beneficiarului având funcțiunea de „ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” se propune de asemenea schimbarea funcțiunii în „ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII” în vederea întregirii suprafeței cu aceasta funcțiune.

Teritoriul studiat măsoară suprafața totală de 15 383,92mp din care, terenul inițiatorului Planului Urbanistic Zonal 4774,00 mp conform Act de alipire Nr. 2966 din 06.08.2019, iar suprafața de teren reglementată va fi 4774,00mp, din care se scade terenul aferent NATURA 2000 în suprafața de 1678,87 mp astfel încât suprafața ce va fi reglementată va avea S= 3095,13 mp.

II. - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Limite de protecție drumuri

Nu se va autoriza construirea anexelor gospodărești la stradă.

Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.

Orientarea față de punctele cardinale

Pentru toate construcțiile propuse, orientarea se va realiza prin dispunerea construcțiilor în conformitate cu normele tehnice și tehnologice specifice activităților ce urmează a se desfășura.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Rezolvarea acceselor carosabile, organizarea parcajelor aferente complexului turistic și accesul pietonilor se vor face în corelare cu organizația circulației majore.

Pentru toate incintele se vor asigura accese pentru intervenție în caz de incendiu.

Trebuie să se asigure o circulație fluentă pentru toți participanții la trafic.

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

Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate utilitățile se vor asigura pentru obiectivele de investiție. Toate lucrările se vor face pe cheltuiala beneficiarilor conf. Prevederilor HG 525/1996, art. 13, alin. 2, conf. Art. 91 din legea 18/1991.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Amplasamentul va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Autorizarea executării parcelelor pentru construcțiile în regim izolat sau cuplat este permisă în baza prezentului regulament numai dacă loturile au fronturi minime la strada 12 m, iar suprafața de 250 mp.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim admis este P+1, Hmax = 9,00m.

Nu se vor realiza construcții care să închidă câmpul vizual în cazul clădirilor învecinate;

Aspectul exterior al construcțiilor

Pentru asigurarea unei ambianțe plăcute, se recomandă:

- se vor autoriza numai construcții cu un grad înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje,
- construcțiile vor avea o linie arhitecturală specifică zonei și se vor folosi materiale de înaltă calitate.
- se vor amenaja alei pietonale și zone verzi amenajate
- construcția va fi pusă în valoare pe timp de noapte prin realizarea unui iluminat corespunzător, cu accente ce se impun pentru iluminatul fiecărui obiectiv.

Procentul de ocupare a terenului

Zonă cu destinația: „ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII”

POT max admis = 40%,

CUT max admis = 1,2

Distanța minimă în construcții

Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

Distanța minimă pentru fereastra de vedere

Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2.00m între fondul construit, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

Este interzisă amplasarea garajelor la sol la o distanță mai mică de 5,00m față de ferestrele camerelor de locuit, conform OMS 119/2014

Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice și stabilit prin Certificatul de Urbanism.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Pe planul prezentat în planșa U3.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE, zona edificabilă este delimitată spre interiorul parcelei reglementate ce aparține inițiatorului P.U.Z., astfel:

- la o distanță de 54,32 m fata de limita de proprietate din nord;
- la o distanță de 28,27, respectiv 20,42 m fata de limita de proprietate din vest;
- la o distanță de 21,91 m fata de limita de proprietate din est spre Strada Coasta Magurii;
- la o distanță de 2,09m, respectiv 18,99m față de limita de proprietate din sud;

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Spații libere și spații plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea constructor.

Împrejurimi

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurimilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- a) împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune acelorasi exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

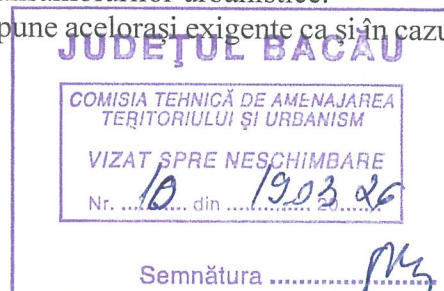
III. - Zonificarea funcțională

3.1 - Unități și subunități funcționale

ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

IV. - Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII



Subzonă unități turistice - ISt
Subzonă unități de servicii - ISSr
Subzonă unități comerciale ISco
Subzonă unități alimentație publică ISap

Funcțiuni complementare admise ale zonei

- comerț și servicii,
- spații verzi amenajate,
- accese pietonale, carosabile,
- parcaje

Utilizare funcțională:

- funcțiuni turistice
- funcțiuni comerciale
- funcțiuni de cultură
- funcțiuni de sport
- modernizări, reparații și întrețineri la clădirile existente
- construcții aferente echipării tehnico – edilitare
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și alei pietonale private, parcaje, garaje, spații

plantate, locuri de joacă pentru copii

Utilizări admise cu condiționări:

- se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute în prezentul regulament.

Utilizări interzise

Este interzisă realizarea de:

- construcții care prin destinație produc noxe, polarizează sau generează trafic intens sau pot genera riscuri tehnologice - unități / servicii de mică industrie sau cu profil agricol (art.12 și art.14 din R.G.U. și CAP. II pct. 5.3 și 5.5 din Regulamentul Local de Urbanism;
- construcții nereprezentative pentru oraș care prin conformare, volumetrie sau aspect exterior depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii (art.32 din R.G.U.);
- construcții care nu sunt legate direct de activități permise în zona;
- construcții cu caracter permanent sau provizoriu (tarabe, chioșcuri) pe domeniul public, fără obținerea avizelor legale.
- plantații înalte și de amenajări ambientale ale spațiilor publice care pot afecta calitatea peisajului urban, vizibilitatea către monumentele de arhitectura sau desfășurarea în bune condiții a circulației auto;
- modificări ale spațiilor în clădirile existente care ar periclita stabilitatea construcțiilor
- orice fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei

Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

Conform HG.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 1, amplasarea obiectivelor de utilitate publică se face în localitate, în funcție de destinația acestora.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, distanța care se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor sau ale casei scării.



Șef proiect:

arh. Marian CATUNEANU



Întocmit,

arh. Marian CATUNEANU

