

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘ TÂRGU OCNA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat în extravilanul orașului Târgu Ocna, având Carte funciară nr. 64834 și nr. 64835 pentru investiția „Construire locuințe individuale, anexe și racord utilități”, investitori Acujboaie Dan-Stelian, Moise Raluca Ioana, Desagă Florinel – Daniel și Desagă Nely- Ancuța

Consiliul local al orașului Târgu Ocna, jud. Bacău întrunit în ședință ordinară în data de 12.05.2026.

Luând în considerare :

- Referat de aprobare nr. 3553 din 16.03.2026 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. 3556 din 16.03.2026;
- Avizul de oportunitate nr. 01 din 17.02.2025 înregistrat cu nr.886 din 17.02.2025;
- Hotărârea Consiliului Local Targu Ocna nr. 139 din 23.12.2025 privind avizarea Planului urbanistic Zonal pentru terenul situat în extravilanul orașului Târgu Ocna, având Carte Funciară nr.64834 și nr.64835 pentru investiția „Construire locuințe individuale, anexe și racord utilități”, investitori Acujboaie Dan-Stelian și Desagă Florinel-Daniel;
- Avizul Unic eliberat de către Consiliul Județean Bacău cu nr. 4 din 06.02.2026;
- Cererea de aprobare Plan Urbanistic Zonal înregistrată la Primăria orașului Târgu Ocna nr. 2960 din 04.03.2026;
- Anunțul înregistrat sub nr.32401 din 25.03.2026 privind procedura dezbaterii publice a Proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru realizarea investiției „Construire locuințe individuale, anexe și racord utilități” și Procesul verbal de afișare a anunțului, înregistrat sub nr.32402 din 25.03.2026;
- Procesul verbal nr. 32412 din 15.04.2026 întocmit la finalizarea procedurii privind dezbaterrea publică a proiectului de hotărâre;
- Avizul Comisiei juridice, pentru administrație publică, nr. ACL/32020 din 11.05.2026;
- Avizul Comisiei pentru urbanism și amenajarea teritoriului nr. ACL/32042 din 11.05.2026.

Având în vedere:

- prevederile art. 25, alin (1), art. 26, art 47, alin 2) lit b), art. 47¹, alin 1) si art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile art. 2, alin.2) din Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata
- Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism, aprobata prin Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului nr. 2701/30.12.2010, cu modificarile si completarile ulterioare;

- prevederile art. 2 din Hotărârea Guvernului 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) și art. 196, alin. 1), lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări.

HOTĂRĂȘTE

Art.1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru realizarea investiției „*Construire locuințe individuale, anexe și racord utilități*”, pe terenul situat în extravilanul orașului Târgu Ocna, având Carte funciară nr. 64834 și nr.64835, în suprafață totală de 3488 mp, aparținând numiților Acujboaie Dan-Stelian, Moise Raluca Ioana, Desagă Florinel – Daniel și Desagă Nely - Ancuța și Regulamentul Local de Urbanism aferent, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art.2 La realizarea lucrărilor în zonă se vor respecta prevederile 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 Acujboaie Dan-Stelian, Moise Raluca Ioana, Desagă Florinel – Daniel și Desagă Nely- Ancuța beneficiari ai P.U.Z „*Construire locuințe individuale, anexe și racord utilități*” cu teren categoria extravilan-fâneată situat în orașul Târgu Ocna, Jud. Băcau, sunt obligați 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 și 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, investitorilor și va fi adusă la cunoștință publică, conform prevederilor legale.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

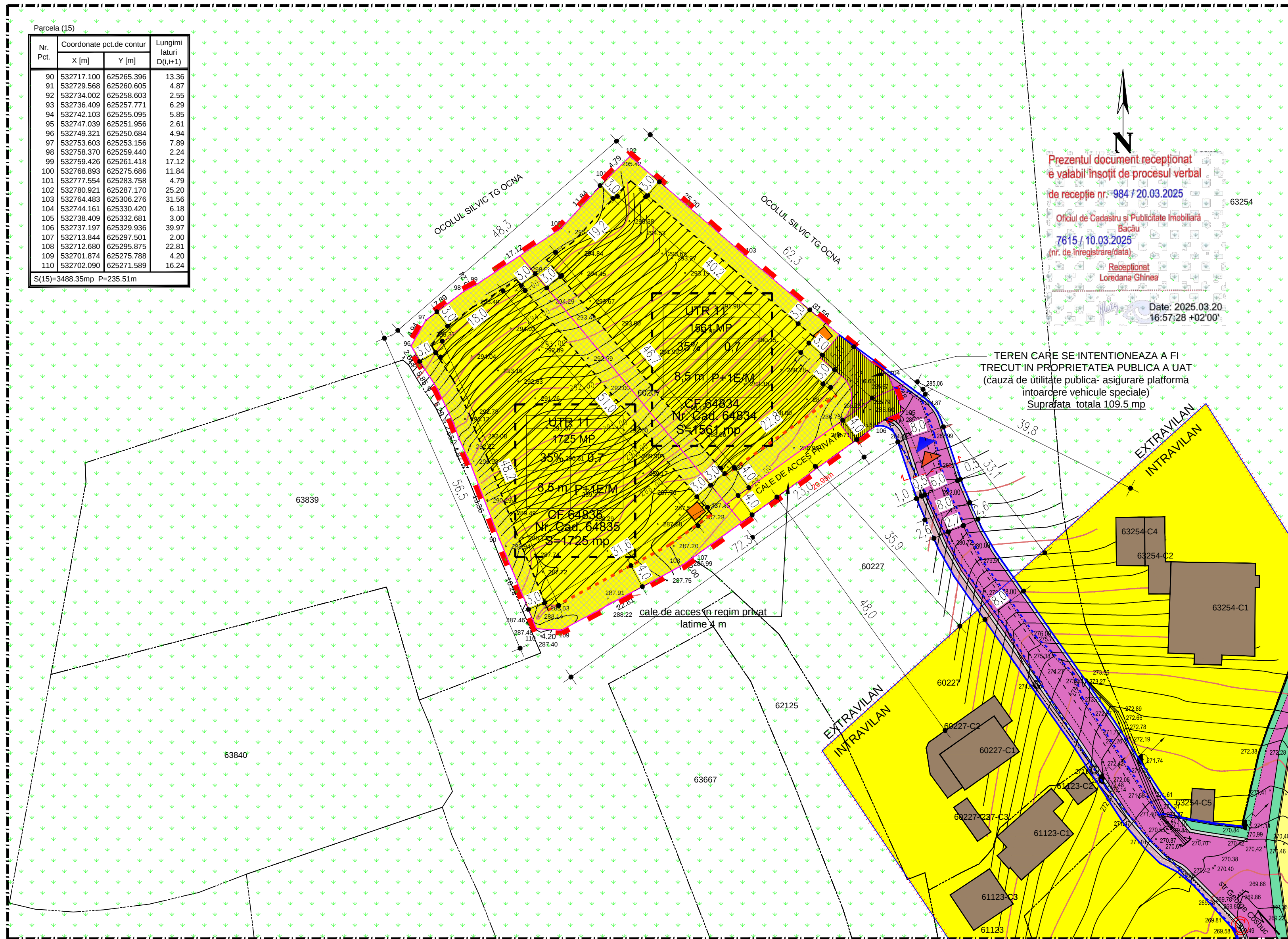
Consilier local
Maria-Constanța BOGASIERU

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI
Corina VĂSOIU

HOTĂRÂREA NR. 37 din 12.05.2026	
Adoptată cu:	
17	voturi « <i>pentru</i> »
0	voturi « <i>împotriva</i> »
0	« <i>abțineri</i> »
17	consilieri prezenți
17	consilieri validați

Parcela (15)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
90	532711.100	625265.396	13.36
91	532729.568	625260.605	4.85
92	532734.002	625258.603	2.57
93	532736.409	625257.771	6.29
94	532742.103	625255.095	5.85
95	532747.039	625251.956	2.61
96	532749.321	625250.684	4.94
97	532753.603	625233.156	7.89
98	532758.370	625259.440	2.24
99	532759.426	625261.418	17.12
100	532768.893	625275.686	11.84
101	532777.554	625238.758	4.79
102	532780.921	625287.170	25.20
103	532764.483	625306.276	31.56
104	532744.161	625330.420	6.18
105	532738.409	625332.681	3.00
106	532737.197	625329.936	39.97
107	532713.844	625295.501	2.00
108	532712.680	625297.875	22.81
109	532701.874	625275.788	4.20
110	532702.090	625271.589	16.24
S(15)=3488.35mp P=235.51m			



CONCLUSIONI

Edificabilul urmareste crearea unei coerente intre fondul deja construit din zona si cel care urmeaza a se construi astfel ca se propun retrageri de 4m de la aliniament (limita ce desparte domeniul public de domeniul privat)- latura sudica si retrageri de 3m fata de limitele laterale.

Pe latura posterioara se propune o retragere de 3 m.

Funcțiune propusa: **UTR 11- LM ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1.**

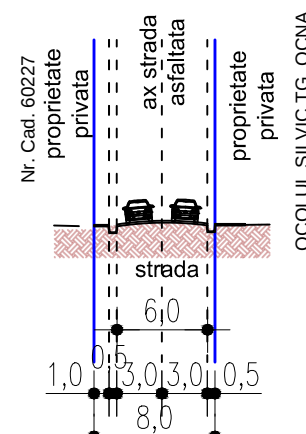
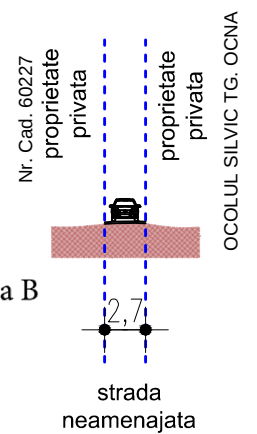
Suprafata minima spatii verzi= 25 % din suprafata parcelei.

In plansa de reglementari urbanistice se contureaza o suprafata unde se pot amenaja spatii verzi, in jurul edificabilului, unde se pot integra vegetatie inalta (arbori), medie (arbusti) si joasa (flori, gazon).

SUPRAFATA teren	
POT _{max}	CUT _{max}
H _{max.} coama	REGIM INALTIME max

IONUT
DASCALU

Dascalu Ionut, RO-BC-F 0024, categoria B



PROIECTANT GENERAL S.C. URBA SISTEM S.R.L. J22/1829/2008 CUI 24027461		S.C. CASIO- BIROU DE ARHITECTURA S.R.L. J22/3891/2021 45207481		Denumire proiect: CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALE, ANEXE SI RACORD UTILITATI		Pr. nr. 8/2024
				Beneficiari: ACUJBOAIE DAN- STELIAN SI DESAGA FLORINEL-DANIEL		Faza: PUZ
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Adresa investitiei: extravilan Targu Ocna, jud. Bacau, nr. cad. 64834 si nr. cad. 64835		
SEF PROIECT	arh. urb. DIMITRIU ELENA		Data: 2025	Titlul plansei: REGLEMENTARI URBANISTICE -ZONIFICARE		U3
PROIECTAT	arh. ANDREEA CANTARAGIU					
DESENAT	arh. ANDREEA CANTARAGIU					

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

a) ROLUL RLU AFERENT "CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE SI RACORD UTILITATI".

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (**PUZ**) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste **modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinată, asigurand concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protectia proprietății private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent "**CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE SI RACORD UTILITATI**" - **FAZA PUZ**, la adresa oraș Târgu Ocna, jud. Bacău, extravilan, având CF 64834 si CF 64835 constituie act de autoritate al administratiei publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii si a aprobării sale de catre CL (Consiliul Local al orasului Târgu Ocna).

1.4. Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele desenate și in piesa scrisă din documentația elaborată **inițial, fără acordul proiectantului.**

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaborează in conformitate cu

- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- **Legea 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii**
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 /2001;**
- Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil actualizat;
- **PUG Târgu Ocna**, Jud. Bacău si RLU aferent, aprobat prin Hotararea Consiliului Local Târgu Ocna 39/ 2001.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din:

2 parcele cu o suprafata totala de 3488 mp conform extraselor de carte funciara, in scop de **locuire**, cu indicatori urbanistici POT si CUT propuși:

Parcela CF 64834 DESAGĂ FLORINEL- DANIEL și DESAGĂ NELY- ANCUȚA:

POT = 35% CUT = 0.7;

Parcela CF 64835- ACUJBOAIE DAN- STELIAN și MOISE RALUCA IOANA:

POT = 35% CUT = 0.7;

3.2. Categoria de folosință actuală a parcelelor care fac obiectul PUZ, proprietate privată este « *fanează* » și sunt situate în extravilanul localității Târgu Ocna, jud. Bacău, având CF 64834 și CF 64835.

3.3. Funcțiunea propusă pentru amplasamentul care face obiectul PUZ este:

« **LM- ZONA REZIDENTIALĂ CU CLADIRI P, P+1E/ M** ».

3.4. Spațiul în care este situat amplasamentul care a generat PUZ are o funcțiune compatibilă cu cea propusă prin documentația PUZ.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile din extravilan, în zone nereglementate, se supune prevederilor din Regulamentul General de Urbanism, precum și altor prevederi legale, specifice ce vor apărea pe parcursul viabilității documentației.

4.1.1. Intravilanul aprobat în PUG se poate dezvolta (extinde) ulterior numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ) și RLU aferent, avizate și aprobate conform legii, integrându-se ulterior în PUG.

4.2. Schimbarea destinației terenurilor din extravilan către intravilan, în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile prevederilor din RGU și prevederilor planșei nr. 3. "Reglementări urbanistice - Zonificare", a planșei nr. 4. "Reglementări urbanistice – Mobilare exemplificativă", și altor prevederi legale ce vor apărea ulterior elaborării documentației.

4.3. Amplasamentul studiat prin PUZ este situat în vecinătatea altor spații cu destinație de locuire. În consecință, din acest punct de vedere, nu există incompatibilități de ordin funcțional.

4.4. În vederea protecției corecte a mediului, incinta obiectivului va fi prevăzută cu gospodărie de apă (rețea de apă și canalizare - se va racorda în regie proprie sau la rețeaua edilitară a orașului, când va fi disponibilă), platforma pre colectare deșeuri menajere și rețele edilitare.

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

5.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri antropice - se interzice.

Utilizări permise cu condiții

a. Toate tipurile de construcții propuse prin PUZ cu condiția respectării zonelor de protecție conform condițiilor impuse prin avizele de specialitate pentru utilități, a zonelor de protecție a echipamentelor tehnice – edilitare, a exigentelor Legii nr. 10/1995 cu modificările și completările ulterioare privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

5.2. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile din RGU si cu avizele gestionarilor de utilitati.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea fata de punctele cardinale

6.1 Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform prevederilor din RGU.

Pentru locuinte, se recomanda evitarea amplasarii camerelor de locuit catre nord.

Pentru toate categoriile de constructii se recomanda orientarea nord a spatiilor tehnice si a anexelor.

6.2 Constructiile vor fi asezate rațional pe teren ținând cont de: pantele reliefului, torenți și pâraie, vizibilitatea elementelor de peisaj, orientarea față de punctele cardinale și față de elementele de peisaj.

Amplasarea fata de drumuri publice

6.3 In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fâsiile de siguranta si fâsiile de protectie.

6.4 Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

6.5 În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare, parcaje, rețele edilitare, atâta timp cât lucrările mai sus menționate nu aduc nici un prejudiciu aspectului urbanistic, arhitectural și coerenței fluxului funcțional.

Amplasarea față de aliniament și față de limitele de proprietate și unele față de celelalte

6.6 In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

6.7 Cladirile vor fi retrase dupa cum urmeaza:

- 4 m de la aliniament

6.8 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

- 1/2 din inaltimea maxima la cornisa, dar nu mai putin de 3 m, pentru **limitele laterale** ale locuintelor cu caracter permanent sau sezonier.
- **fata de limita posterioara** se recomanda pastrarea unei distante de minim **3,00 m**;
- se admite regim de construire discontinuu/ izolat;

Amplasarea in interiorul parcelei

6.9 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a) retragerile prevazute la **punctul 6.8**

b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri;

6.10 In afara suprafetei edificabile pot fi amenajate: cai de circulatie, locuri de parcare, echipamente, platforme acoperite sau neacoperite, constructii si echipamente tehnice,

posturi trafa, puncte de bransament/ conexiune, totemuri, piloni de reclama, steaguri.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

7.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2 In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Constructii de locuinte.

Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

accese carosabile pentru locatari;

acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

asigurarea unei platforme pentru intoarcerea si manevrarea vehiculelor speciale (pompieri, salvare, politie, salubritate)

7.3 Fiecare parcela va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulatie publica, de minim 3,50 m latime; cele care nu îndeplinesc aceasta conditie, sunt considerate neconstruibile.

7.4 Stationarea autovehiculelor se va asigura în afara circulatiei publice.

Accese pietonale

7.5 Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

7.6 In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

7.7 Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare, pentru functiuni cu caracter public.

Parcaje

7.8 Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

7.9 Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

7.10 Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei:

Pentru locuinte:

1 loc de parcare pentru unitati locative cu aria construit desfasurata mai mica sau egala cu 80 mp

2 locuri de parcare pentru unitati locative cu aria construit desfasurata mai mare de 80 mp

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

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

8.2 De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte, in urmatoarele conditii:

a) realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;

b) beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reseaua centralizata publica, atunci când aceasta se va realiza.

Realizarea de retele edilitare

8.3 Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

8.4 Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar, daca legea nu dispune altfel.

8.5 Toate cladirile principale vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare disponibile în zona.

8.6 Bransamentele noi se vor realiza preferabil îngropat.

8.7 Unde nu exista retele publice, utilitatile se vor asigura prin solutii individuale (eventual grupat), solutiile individuale vor fi conforme cu normele în vigoare.

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

8.8 Retelele de apa, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

8.9 Retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

8.10 Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

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

9.1 Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;

b) suprafata minima a parcelei de 150 m² pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 m² pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

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

10.1 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Autorizarea de constructii va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

IMPREJMUIRI

10.2 Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

10.3 Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 m²/locuitor.

III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Teritoriul studiat in PUZ este incadrat in prezent, in urmatoarea functiune:

Extravilan Târgu Ocna, jud. Bacău

11.1 Teritoriului studiat in PUZ i se propune introducerea in intravilan si reglementarea indicatorilor POT si CUT, alinieri, distante fata de limitele proprietatii, pentru a deveni constructibil, propunandu-se functiunea:

LM- ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1E/ M

11.2 In plansa nr. 3. „REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE” si plansa nr.4. „REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA” , este prezentata organizarea urbanistica propusa pentru parcela care face obiectul PUZ.

REGLEMENTARI URBANISTICE

CONSTRUCTII PENTRU LOCUIRE, IMPREJMUIRE: regim de inaltime maxim P+1E/ M
CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA: publica (in afara parcelei) si pe parcela: circulatii, parcaje, platforma betonata, trotuare de garda.

SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA CU ROL AMBIENTAL SI DE PROTECTIE
ECHIPAMENTE EDILITARE PE PARCELA: retele edilitare apa, canalizare, electricitate, platforma precolectare deseuri menajere (cu pubele)

FUNCTIUNE PROPUA - LM- ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1E/ M

CAP. 1 GENERALITATI

12. Subzonele functionale pe terenul care face obiectul PUZ sunt :

12.1. Subzona aferenta ansamblului de constructii - constructii, garaj, imprejmuire;

12.2. Subzona aferenta spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental;

12.3. Subzona aferenta circulatiei rutiere si pietonale, parcare si stationare autoturisme;

Funciunea dominanta a zonei care face obiectul PUZ :

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

13. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor cu functiunea

LM- ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1E/ M

UTILIZĂRI ADMISE

- a) Locuințe individuale sau cuplate, cu regim minim de înălțime P;
- b) Completari, modernizari, refaceri si extinderi;
- c) Comerț si servicii;
- d) Dotari socio-culturale la nivel de cartier;
- e) Activități nepoluante si care nu necesita un volum mare de transport;
- f) Activități productive pentru investitorii particulari;
- g) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- h) Spații verzi amenajate;
- i) Spații pentru sport și recreere;
- j) Cai de acces carosabile si pietonale, parcaje/ garaje subterane si supraterane;
- k) Anexe gospodărești care nu produc disconfort în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativă;

14. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- a) Se admite, prin excepție, adăugarea unui demisol, cu condiția ca acesta să se înscrie în C.U.T. maxim admis și în înălțimea maximă admisă la cornișă;

14.1 In cazul in care se schimbă funcțiunea dominantă a zonei stabilită in PUZ, se întocmeste altă documentație PUZ pentru definirea zonelor edificabile in acord cu noile funcțiuni.

15. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor:

- a) Locuinte pe parcele necorespunzatoare, care nu indeplinesc conditiile de suprafata si front minim la strada;
- b) functiuni industriale, chiar si nepoluante;
- c) ferme zootehnice;

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

16. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT (ALINIERE)

16.1. Se impune o retragere a limitei construibile de 4 m de la limita de proprietate- latura sudica a terenului. Cladirile propuse se vor construi in limitele edificabilului propus, respectand retragerile fata de limitele parcelei conform legislatiei in vigoare.

17. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

17.1. Cladirea/cladirile propusa/propuse in incinta se amplaseaza fata de limita proprietatii laterale la o distanta minima 3.0m si 3,0 m fata de limita posterioara sau conform articolelor de la **punctul 6.8**

*Retragerile minime impuse se regasesc in plansa nr. 3.
"Reglementari urbanistice- Zonificare".*

18. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

18.1 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă regimul de înălțime specific destinației construcției, după cum urmează:

Locuinte individuale: P+1E/ M
H max coama=8.50 m

18.2 Se admite, prin excepție, adăugarea unui demisol, cu condiția ca acesta să se înscrie în C.U.T. maxim admis și în înălțimea maximă admisă la cornișă.

19. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

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

19.3 Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

19.4 Fatadele laterale și fatada posterioară vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fatada principală.

19.5 Se interzic culorile stridente în dezacord cu peisajul natural și materiale precare.

19.6 Se permite deopotrivă realizarea unui acoperis de tip terasă sau tip șarpantă.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

20. CIRCULATII SI ACCESE

20.1. Toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese carosabile și pietonale.

20.2. Caile rutiere și accesele pietonale se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază (ansamblu).

20.3. Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind stingerea în caz de incendiu și de protecție civilă.

20.4. Accesul carosabil și pietonal pe parcelă se asigură din drumurile publice existente - prin intermediul unor racorduri private, realizate pe cheltuiela investitorilor.

20.5. Spațiile destinate circulațiilor (alei interioare și accese auto) trebuie să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (**minim 3,5 metri**) și a mijloacelor de transport grele.

Se propune ca incinta (în afara edificabilului propus, a spațiilor verzi și a amenajărilor aferente, echipamente edilitare) să fie betonată/pavată pentru asigurarea fluxurilor de circulație corecte.

20.6. Circulația rutieră în incinta se va dezvolta în jurul construcțiilor propuse, în funcție de destinația acestora.

20.7. Fiecare parcelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulație publică, de minim 3,50 m lățime; cele care nu îndeplinesc această condiție, sunt considerate neconstruibile.

20.8. Pentru construcții și amenajări de locuire se vor asigura accese și parcaje conform normelor.

Se propune un profil stradal nou de-a lungul strazii George Cosbuc de 8 m, din care 6 m- parte carosabila, 1 m - alee pentru traficul pietonal și 1 m - rigole

pentru preluarea apelor pluviale (cate 0,5 m de o parte si de cealalta a partii carosabile).

La capatul strazii George Cosbuc se propune un spatiu pentru intoarcerea si manevrarea vehiculelor speciale (pompieri, salvare, politie, salubritate), propunandu-se o suprafata de 109,5 mp din terenul proprietate privata a beneficiarilor a fi cedata catre domeniul public pentru indeplinirea acestei cerinte.

21. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

21.1. Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii, cat si in timpul functionarii investitiei propuse se va face in afara spatiului public, obiectivul propus avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare, descarcare, intoarcere si parcare/stationare.

Pentru locuinte:

1 loc de parcare pentru unitati locative cu aria construit desfasurata mai mica sau egala cu 80 mp

2 locuri de parcare pentru unitati locative cu aria construit desfasurata mai mare de 80 mp

Se va avea in vedere amenajarea unei platforme pentru intoarcerea si manevrarea vehiculelor speciale (pompieri, salvare, politie, salubritate) pe domeniul public, la intersectia dintre strada G. Cosbuc si calea de acces in regim privat . In acest scop, se va ceda suprafata de 109,5 mp din terenul privat supus PUZ catre domeniul public in scopul amenajarii platformei.

21.2. Se va avea in vedere amplasarea camerelor de locuit in cadrul functionalului cladirilor propuse astfel incat sa fie la o distanta de cel putin 5 m fata de parcare.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

22. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

22.1. Investitia propusa va fi racordata la retelele tehnico – edilitare realizate in sistem local (privat) ale zonei, conform avizelor obtinute de la gestionarii de utilitati.

22.2. Este obligatorie asigurarea investitiei propuse cu utilitati, dupa disponibilitatea existenta in zona: apa si energie electrica.

22.3. Directia de scurgere a apelor pluviale va fi spre drenul colector care va dirija apele spre o zona permeabila cu capacitate de absorbtie a apei pluviale (zone verzi).

Se propune un profil stradal care sa aiba rigole de colectare a apelor pluviale de o parte si de alta a caii carosabile pe strada G. Cosbuc.

Retelele electrice, de telefonizare si racordurile la cladiri cat si iluminatul public se vor face in subteran.

Sunt încurajate soluțiile care utilizează surse complementare, nepoluante de energie (solară, geotermală). Pentru corpurile de iluminat și dispozitivele supraterane pentru diversele rețele (cămine de vizitare, cutii de racord, panouri etc.) se vor studia forma și integrarea în peisaj.

Pana la punerea la dispozitie a rețelei publice de canalizare, se va adopta un bazin vidanjabil ecologic. Acesta se va amplasa la minim 10 m de locuinte.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

23. CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFATA, FORMA, DIMENSIUNI)

23.1. Activitatea propusa LM- ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1E/ M:

- zonele clasificate în acest fel, vor ocupa integral parcela si nu se propune divizarea acestora.

23.2. Pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa satisfaca concomitent exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca, atat in ceea ce priveste atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutile pe care le genereaza). Din acest punct de vedere, parcela respecta conditiile de construibilitate: accesibilitate la drumuri publice, posibilitatea echiparii cu retele tehnico edilitare, forma si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.

23.3. Orientarea spatiului propus va tine seama de prevederile OMS nr.119/2014 privind sanatatea populatiei:

- asigurarea unui necesar de lumina adecvat;
- alimentare cu apa si canalizare;
- respectarea normelor sanitare privind colectarea si indepartarea deseurilor solide;

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

24. SPATII LIBERE SI PLANTATE

24.1 Suprafețele înierbate vor fi plantate cu specii locale, existente pe pajiștile locale pentru a păstra și favoriza biodiversitatea.

24.2 Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea RGU din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei : plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc.

24.3 Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

24.4 Terenul liber ramas in afara cladirilor, circulatiilor, parcajelor si a altor amenajari va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie si inalta; arborii de talie inalta si medie vor fi plantati pe toata suprafata parcelei.

24.5 Arborii se vor planta astfel incat distanta minima de la axul trunchiului pana la gard sa fie de minim 2,0 m si de 1,5 m la arbusti. Arborii se vor planta izolati (solitari) sau in grupe de 3 exemplare plantate la o distanta maxima egala cu de 3 ori diametrul coroanei.

24.6 Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati al arborilor si arbustilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foiase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mestecanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc.

27.6. Suprafata minima de spatii verzi este de 25 % din suprafata terenului.

25. IMPREJMUIRI

25.1. Imprejmuirile reprezinta amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale proprietatii cu scopul de a delimita domeniul public de cel privat sau domeniul privat de un alt domeniu privat.

25.2. Imprejmuirile la aliniament (spre drumurile publice) intereseaza atat domeniul public cat si cel privat. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban, alaturi de constructiile pe care le protejeaza sau a caror parcela o delimiteaza.

25.3. Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale proprietății sunt realizate din ratiuni de delimitare și protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției împotriva intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

25.4. Elementele ce caracterizează împrejmuirile sunt **elemente functionale**: porți de acces carosabile și pietonale, ziduri sau panouri despartitoare și **elemente formale**: înălțime, formă, lățime, material de construcție, elemente decorative, culoare.

25.5. Împrejmuirea către domeniul public (străzile de distribuție) va fi prevăzută cu porți glisante sau care se vor deschide spre interiorul proprietății.

25.6. Împrejmuirile față de arterele de circulație vor avea înălțimea de max. 1,80 metri, iar cele față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea înălțimea de max. 2,00 metri.

26. INDICI MAXIMI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

CF 64834 proprietari DESAGĂ FLORINEL- DANIEL și DESAGĂ NELY- ANCUȚA și
CF 64835 proprietari ACUJBOAIE DAN- STELIAN și MOISE RALUCA IOANA

BILANT TERITORIAL			EXISTENT aferent POT max.		PROPUȘ aferent POT max.	
			SUPRAF	PROC.	SUPRAF.	PROC.
ZONE FUNCTIONALE			mp	%	mp	%
nereglementat	EXTRAVILAN, categorie de folosință fâneală	zona construită	-	-	-	-
		parcări, circulații	-	-	-	-
		spații verzi	-	-	-	-
		total parțial	3488	100	-	-
reglementat	INTRAVILAN, zona pentru locuințe P, P+1, reglementată, P+1E/ M POT max. 35% CUT max.0.7	zona construită	-	-	1150,1	35
		alei, terase, parcări, circulații	-	-	1 314,4	40
		spații verzi- minim	-	-	821,5	25
		total parțial	-	-	3286	94,2
	Zona cai de circulație (cale de acces, în regim privat)	total parțial	-	-	92,5	2,7
	teren ce se intentionează a fi cedat domeniului public a UAT (cauza de utilitate publica- asigurare platforma întoarcere și manevre a vehiculelor speciale)	total parțial	-	-	109,5	3,1
TOTAL ZONA STUDIATA			3488	100	3488	100

**26.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) SI COEFICIENT
MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Conform plansei nr. 3. " Reglementari urbanistice – Zonificare ", si plansei nr. 4.
"Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa", rezulta urmatoorii indicatori
urbanistici :

POT (maxim) = 35 %

CUT (maxim)= 0.7

Regim maxim de inaltime P+1E/M

Inaltime coama H coama= 8,5 m

Suprafata minima spatii verzi 25%

Intocmit,
Urb. Dimitriu Elena

