

ROMÂNIA
Județul BACAU
CONSILIUL JUDETEAN BACAU

Arhitect-șef

Avand in vedere cererea adresata de IACOB MARIUS, cu domiciliul/sediul în județul BACAU, municipiul/orașul/comuna ONESTI, satul, sectorul, cod poștal ..., str. SATURN, nr. 2, bl ..., sc. B, et 1, ap 83, telefon/fax 0744569473, e-mail arhprodopus@gmail.com, înregistrată la nr. 15078 din 29.05.2025 și 22884 din 12.08.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul

AVIZ
Nr. 27 din 12.08.2025

pentru Planul urbanistic zonal pentru³⁾ **CONSTRUIRE LOCUINTA P+1, ANEXE (FOISOR, CAMERA CENTRALEI, GARAJ), PANOURI SOLARE SI IMPREJMUIRE TEREN, SAT STEFAN CEL MARE, COMUNA STEFAN CEL MARE, JUDEȚUL BACAU**, generat de imobilul⁴⁾ terenul reglementat, S=2697 mp situat în intravilanul și extravilanul comunei Stefan cel Mare, NC 63640, este compus din :

- suprafața 119 mp, situată în intravilanul satului Stefan cel Mare, având categoria de folosință curți construcții, în zona de locuințe și funcțiuni complementare;
- suprafața 395 mp, situată în intravilanul satului Stefan cel Mare, având categoria de folosință arabil, în zona de locuințe și funcțiuni complementare;
- suprafața 1603 mp, situată în extravilanul comunei Stefan cel Mare, având categoria de folosință arabil în zona terenurilor agricole;
- suprafața 580 mp, situată în extravilanul comunei Stefan cel Mare, având categoria de folosință vie, în zona terenurilor agricole.

Terenul are acces din drumul județean DJ119 E pe latura de E.

Terenul reglementat este delimitat :

- la N de teren proprietate Prisecaru Gheorghe ;
- la E de strada și teren proprietate Penzes Gheorghe ;
- la S de teren cu NC 61861 și teren proprietate Brnad Ileana ;
- la V de teren proprietate Racos Ileana.

Suprafața studiată prin PUZ: 10465.08 mp

Inițiatori: IACOB MARIUS

Proiectant: S.C. PRODOMUS S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: ARH. MARIAN CATUNEANU

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: PUG și RLU comuna Stefan cel Mare prevede următorii indicatori pentru:

Zona locuințe și funcțiuni complementare :

- UTR :1;
- regim de construire:izolat și/sau cuplat;

exista retea de alimentare cu gaze naturale, incalzirea locuintei se va face prin utilizarea ventiloconvectoarelor electrice ;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 10.07.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: **respectarea prevederilor emise prin avizele/acordurile prevăzute de lege cat și cele solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate; utilitățile necesare unei bune functionari vor fi asigurate de catre beneficiar sau investitor; beneficiarul are obligatia de a prezenta la secretariatul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism hotararea consiliului local al comunei Stefan cel Mare, privind aprobarea documentatiei P.U.Z. pentru care s-a eliberat prezentul aviz.**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu documentația PUZ anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

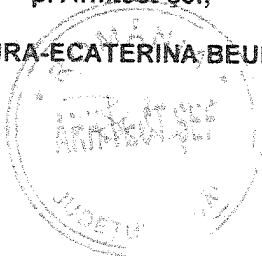
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **07 din 12.02.2024** emis de **Primaria comunei Stefan cel Mare**.

p. Arhitect-șef, **

LAURA-ECATERINA-BEURAN



B1 /3 ex.

*) Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului

- Primăria Orașului

- Primăria Comunei

*1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei

*2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;

- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

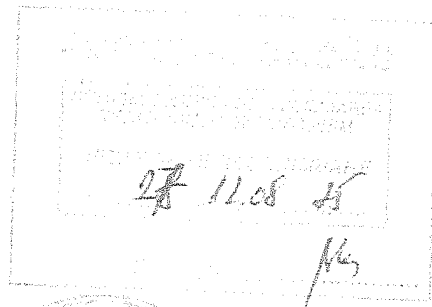
*4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

** Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.

S.C. PRODOMUS S.R.L.
BACAU

Pr. nr. 11 / 15.05.2024. FAZA: PUZ
Denumire: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1,
ANEXE (FOIȘOR, CAMERA CENTRALEI,
GARAJ), PANOURI SOLARE ȘI ÎMPREJMUIRE
TEREN
Amplasament: JUD. BACĂU, COM. ȘTEFAN
CEL MARE, SAT. ȘTEFAN CEL MARE

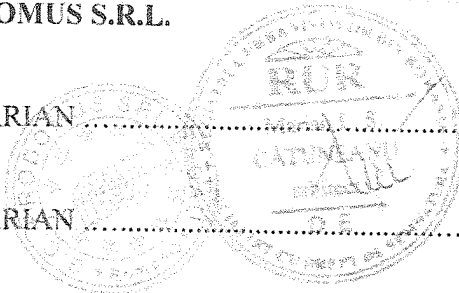
LISTA DE SEMNATURI



ARHITECTURA – S.C. PRODOMUS S.R.L.

ARH. CATUNEANU MARIAN

ARH. CATUNEANU MARIAN



ECHIPARE TEHNICO – EDILITARĂ

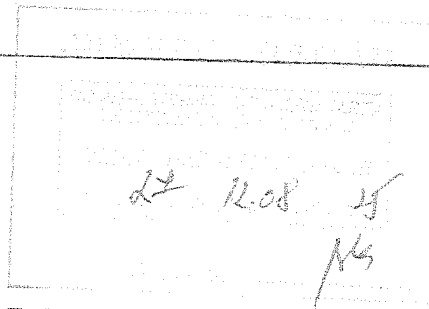
ING. ANGELICA STOICA



S.C. POLSA GEONET S.R.L.

RC 104 / 1287 / 2012
CUI 31000248
Capital social 200 lei
SICAP: S.C. POLSA GEONET S.R.L.
e-mail: polsageonet@yahoo.ro

Scorteni, nr. 49A, jud. Bacau
tel/fax: 0234.354816 tel: 0744.595309
RO87INGB00009999914976436 ING BANK
RO95TREZ0635069xxx003611 Trezoreria Moinești



STUDIU GEOTEHNIC

pentru

CONSTRUIRE LOCUIMTA P+1, ANEXE (FOISOR, CAMERA CENTRALEI, GARAJ), PANOURI SOLARE SI IMPREJMUIRE TEREN

BENEFICIAR: IACOB MARIUS

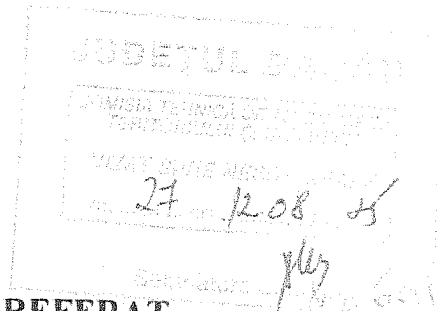
**PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. POLSA GEONET S.R.L. – SCORTENI
JUDETUL BACAU**

INTOCMIT: ing. geolog Mioara Lacramioara Paralescu

**VERIFICAT: conf.dr.ing. Florica Stroia,verificator Af, atestat MLPAT
Legitimatia nr. 02043/12.02.1998**



Verificator de proiecte, atestat MLPTL
Florica Stroia
Aleea Resita "D", Bl. A4, Ap.4
Sector 4 – Bucuresti
CERTIFICAT DE ATESTARE Nr. 02043/12.02.1998



REFERAT

Privind verificarea la cerintele Af a lucrării ,
STUDIU GEOTEHNIC pentru:
**CONSTRUIRE LOCUINTA P+1, ANEXE (FOISOR, CAMERA CENTRALEI, GARAJ),
PANOURI SOLARE SI IMPREJMUIRE TEREN**

- beneficiar: IACOB MARIUS
- elaborator de specialitate: S.C. POLSA GEONET S.R.L.-SCORTENI, JUD. BACAU
- amplasament: In intravilan sat Stefan cel Mare, comuna Stefan cel Mare, judetul Bacau, numar cadastral 60637

2. Caracteristicile principale ale proiectului:

Studiul cuprinde

- Piese scrise cu date seismice, geologice, geomorfologice, hidrogeologice, hidrografice, climatice si de risc natural si date litologice si geotehnice generale si din amplasament
- Piese desenate : Plan de incadrare in zona ; Plan de situatie cu amplasarea lucrarilor de prospectiune executate ; Profilele unitare ale forajelor

3. Concluziile verificarii

In conformitate cu prevederile normativului NP 074 / 2022, lucrarea se incadreaza in categoria geotehnica 2 , cu risc geotehnic moderat.

Lucrarile de teren au constat din: observatii de suprafata si 1 foraj geotehnic de diametru mic pana la – 4,00 m CTN.

Este redata "situatia existenta".

Terenul de fundare este incadrat la teren de fundare mediu (tabelul A.2. in cadrul NP 074/2022 - Pământuri fine cu plasticitate mare ($I_p > 20\%$): argile nisipoase, argile prăfoase și argile, având $e < 1.1$ și $0,50 < I_c < 0,75$, în condițiile unei stratificații practic uniforme și orizontale.)

Nivelul hidrostatic este mai jos de – 6,00 m CTN in zona si nu a fost interceptat in foraj.

Se fac recomandari generale si specifice amplasamentului studiat.

Prezentul referat confirma faptul ca studiul geotehnic corespunde standardelor si normativelor pentru domeniile Af.

Am primit

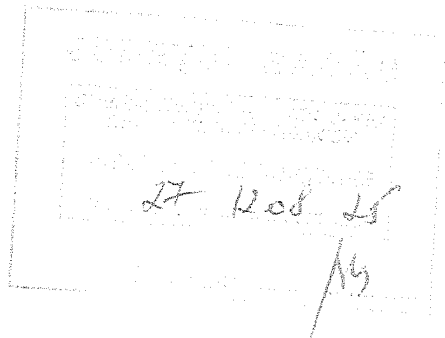
S.C POLSA GEONET SRL



Am predat

Conf.dr. Ing. Florica Ioana Stroia

BORDEROU



A. PIESE SCRISE

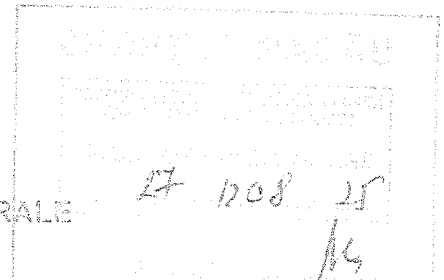
- Foais de prezentare pag. 1
 - Borderou pag. 2
 - Memoriu tehnic pag. 3 - pag. 8
- Cap. 1. Consideratii generale
Cap. 2. Consideratii geomorfologice, geologice,
Hidrogeologice, climatice, seismologice si de risc natural
Cap. 3. Investigatii si date litologice, geotehnice si hidrogeologice
Cap. 4. Concluzii si recomandari

B. PIESE DESENATE

- Plan de incadrare in zona Sc. 1 : 5000 Plansa SG01
- Plan de situatie cu amplasarea lucrarilor
de prospectiune executate Sc. 1:1000 Plansa SG02
- Profilele unitare ale forajelor Sc. 1 : 50 Plansa SG03

MEMORIU TEHNIC

CAP. 1. CONSIDERATII GENERALE



Ca urmare a solicitarii beneficiarului, s-a intocmit prezentul studiu geotehnic in baza unica a proiectului „CONSTRUIRE LOCUINTA P+1, ANEXE (FOISOR, CAMERA CENTRALEI, GARAJ), PANOURI SOLARE SI IMPREJMUIRE TEREN” - CU nr. 07 din 12.02.2024.

1.1. Amplasament: In intravilan sat Stefan cel Mare, comuna Stefan cel Mare, judetul Bacau, numar cadastral 60637 (vezi Pansele SG01 si SG02).

Terenul, cu suprafata de 2578.49mp, este in proprietate particulara a beneficiarului.

1.2. *Avizul geotehnic preliminar este conceput si editat in conformitate cu :*

- NP 074 / 2022 - Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii;
- P 100 – 1 / 2013 – Cod de proiectare seismica;
- Eurocodul SR EN 1997 – 1:2004 - Eurocod 7 - Proiectarea geotehnica – Partea 1 – Reguli generale;
- Eurocodul SR EN 1997 – 2:2007 - Eurocod 7 - Proiectarea geotehnica – Partea 2 – Investigarea si incercarea terenului;
- SR EN 1996 – 5:2004 - Eurocod 8 – Proiectarea structurilor pentru rezistenta la cutremure – Partea 5 – Fundatii, structuri de sustinere si aspecte geotehnice;
- SR EN ISO 14688/1 – 2004 - Cercetari si incercari geotehnice .
Identificarea si clasificarea pamanturilor -
Partea 1. Identificare si descriere.
- SR EN ISO 14688/2 – 2005 - Cercetari si incercari geotehnice .
Identificarea si clasificarea pamanturilor -
Partea 2. Principii pentru clasificare.
- STAS 1243 – 88 - Clasificarea pamanturilor;
- STAS 1913/4 – 88 - Determinarea limitelor de plasticitate;
- STAS 8942/1 – 89 - Determinarea compresibilitatii pamanturilor prin incercarea in edometru;
- STAS 1913/3 – 76 – Determinarea densitatii pamanturilor;
- STAS 1913/1 – 82 – Teren de fundare. Determinarea umiditatii;
- STAS 6054 / 77 - Adancimi maxime de inghet
- CR 1-1-3/2012 - Cod de proiectare. Evaluarea actiunii zapazii asupra constructiilor
- CR 1-1-4/2012 - Cod de proiectare. Evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor
- Legea 575 / 2001 - Planul de amenajare a teritoriului national –

Sectiunea a V – a – Zone de risc natural ;

- **P 100-92/96 - Clasificarea constructiilor**

- 1.3. **Prezentul studiu are drept scop :**

- precizarea conditiilor seismice, morfologice, litologice, hidrogeologice, hidrologice, climatice si de risc de fundare a constructiilor;
 - determinarea unor zone de eventuala instabilitate;
 - semnalarea unor conditii speciale ale amplasamentului;
 - recomandari privind lucrarile geotehnice necesare;
 - recomandari privind conditiile de fundare a constructiei, cu asigurarea stabilitatii generale.

1.4. Pentru determinarea structurii litologice a terenului de fundare pentru constructii s-a realizat 1 foraj geotehnic pana la adancimea de - 4,00 m CTN.

1.5. Lucrarile de teren s-au desfasurat in ultima decada a lunii mai 2025, caracterizata de temperaturi variabile si precipitatii bogate.

A. PREZENTAREA INFORMATIILOR GEOTEHNICE

CAP. 2. CONSIDERATII GEOMORFOLOGICE, GEOLOGICE, HIDROGEOLOGICE, CLIMATICE SI SEISMICE

2.1. In conformitate cu normativul P 100-1 / 2013 – Cod de proiectare seismica, comuna Stefan cel Mare se incadreaza astfel :

- **acceleratia de varf a terenului $a_g = 0,35g$;**
 - **perioada de colt $T_c = 0,7$ sec.**

2.2. Comuna Stefan cel Mare se extinde in cuprinsul Depresiunii Tazlau – Casin, la poalele Dealului Pietros care apartine Subcarpatilor Vrancei.

Satele componente ale unitatii administrative s-au dezvoltat pe vaile unor cursuri de apa precum paraurile Gutinas, Bogdana si Garbovana , sau pe terasele raului Trotus (terasa de 5 – 7 m altitudine, terasa de 8 – 20 m altitudine).

Terenul studiat este situat pe versantul vestic (stang) al paraului Bogdana. Are o inclinare relativ slaba spre est, spre albia paraului.

2.3. **Structura geologica** pe care se gaseste perimetrul studiat este reprezentata de flancul extern, necutat, al avantfosei Carpatilor Orientali.

Zona este constituita din depozite de molasa, de varsta Pleistocen inferior (Villafranchian), acumulate transgresiv din erodarea la sfarsitul Pliocenului si inceputul Cuaternarului a catenei muntoase aflate la vest.

Litologic, aceste depozite cu structura torentiala sunt constituite din conglomerate, pietrisuri, nisipuri, marne si argile cu intercalatii de lignit. Pietrisurile au frecvente elemente formate din menilite, ceea ce le confera un aspect rosiatic, generat de prezenta oxizilor de fier.

In zona teraselor Trotusului apar depozite prafoase de varsta pleistocen superioara (terasa de 170 – 180 m si terasa de 60 – 70 m) si depozite detritice aluviale de varsta holocena inferioara isuperioara (terasa de 8 – 20)

Depozitele pleistocene sunt formate din prafuri argiloase, local macroporice, iar acumularile holocene au compozitia litologica specifica structurilor de terasa, formata din succesiuni de roci coezive si necoezive cu granulometrie variabila (argile prafoase, nipuri argiloase, nisipuri si pietrisuri cu bolovani).

Rocile detritice necoezive apartin atat aluviunilor propriu-zise modelate de cursurile de apa, cat si rocilor pleistocene (villafranchiene) din formatiunea de Candesti, remaniate de paraurile din bazinul hidrografic al Trotusului depuse impreuna cu cele din provenite din erodarea rocilor stancoase din bazinul superior.

Subaerian, aceste depozite sunt acoperite de o cuvertura deluviala coeziva, reprezentata de argila prafoasa sau nisipoasa.

2.4. In subteranul terasei de 8 – 20 m altitudine relativa circula un acvifer freatic continuu, cu dezvoltare medie pe verticala, grosimea colectorului fiind de 4,00 ÷ 5,00 m. Alimentarea stratului se face in cea mai mare masura dinspre terasele inalte ale Trotusului, circulatia dinspre albia majora fiind permisa in mod obisnuit numai la ape mari. Adancimea nivelului hidrostatic in zona studziata este de la – 2,50 ÷ - 5,00 m CTN in zona de terasa a raului Trotus si in lunca paraielor Bogdana, Gutinas, Garbovana, pana la – 12,00 ÷ – 16,00 m CTN pe versanti si pe culmile dealurilor. Spre capatul amonte al terasei acviferul freatic poate lipsi, apa fiind canalizata numai pe anumite directii, pe care poate debusa sub forma de izvoare . Pe versanti se pot gasi fantani cu nivelul apei la – 2,00 ÷ – 3,00 m CTN (acvifere suspendate).

2.5. Reteaua hidrografica a zonei este compusa din raul Trotus si afluentii sai, paraurile Gutinas, Bogdana si Garbovana, cu afluentii lor permanenti sau torentiali.

2.6. Climatul din cursului inferior al vail Trotusului, din apropierea confluenei cu raul Siret, pastreaza caracteristicile principale ale climatului temperat continental specific zonei, cu unele particularitati generate de vecinatatea cu campia Siretului inferior, ca si de orientarea NW-SE a vail raului.

Circulatia maselor de aer se face predominant din directia nord-vest si vest, urmate de cele din sud-est. Este prezent fenomenul de föehnizare a maselor de aer cu reducerea nebulozitatii si a cantitatii de precipitatii in perioada calda a anului.

Temperatura medie multianuala este de 9,5°C. Lunile cele mai calde sunt iulie si august, cu temperaturi medii de 23 ÷ 24°C , iar lunile cele mai reci ianuarie si februarie, cu temperaturi medii de – 9 ÷ – 10°C.

2.7. Tipul climateric caruia ii corespunde zona comunei Stefan cel Mare, dupa indicele de umiditate, $0 < I_m < 20$, este tipul II, conform cu Harta repartitiei tipurilor climaterice pe teritoriul Romaniei, anexata la Ghidul tehnic pentru structuri rutiere suple si semirigide.

2.8. Adancimea de inghet in zona comunei Stefan cel Mare este de $- 0,80 \text{ m} \div - 0,90 \text{ m}$ de la cota terenului conform STAS 6054 / 77 – „Adancimi maxime de inghet”.

Valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol avand un interval mediu de recurente $IMR = 50$ ani este, conform normativului de proiectare CR 1-1-3/2012, $s_{0,k} = 2,0$ kN/mp in zona comunei Stefan cel Mare.

Actiunea vantului in zona comunei Stefan cel Mare este $b = 0,6$ kPa, conform cu normativul de proiectare CR 1–1-4/2012.

2.9. In conformitate cu Planul de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a V-a – Zone de risc natural, comuna Stefan cel Mare se incadreaza astfel :

- cutremure de pamant – intensitatea seismica exprimata in grade MSK este VIII ;
- din punct de vedere al inundatiilor, in comuna Stefan cel Mare exista riscul producerii unor inundatii pe cursuri de apa (pe parauri) si pe torenti;
- din punct de vedere al alunecarilor de teren, comuna Stefan cel Mare este situata intr-o zona fara risc in ceea ce priveste riscul producerii de alunecari de teren.

CAP. 3. DATE LITOLOGICE SI GEOTEHNICE

3.1. Situatia existenta

In prezent, terenul studiat este liber de constructii.

In zona sunt retea de alimentare cu energie electric, retea de alimentare cu apa si retele de telecomunicatii.

3.2. Pentru determinarea structurii litologice a terenului de fundare pentru constructie, s-a sapat 1 foraj geotehnic cu adancimea de $- 4,00 \text{ m}$.

- F1 $0,00 \div - 0,40 \text{ m}$ sol
- $0,50 \div - 4,00 \text{ m}$ argila prafoasa galbena, umeda, plastic consistenta , cu vine de carbonat.

Nivelul hidrostatic este la adancime mai mare $- 6,00 \text{ m CTN}$.

B. EVALUAREA INFORMATIILOR GEOTEHNICE

CAP. 4. CONCLUZII SI RECOMANDARI

4.1. In conformitate cu prevederile normativului NP 074 / 2022, lucrarea se incadreaza in categoria geotehnica 2, cu risc geotehnic moderat:

- teren de fundare mediu (tabel A.2. in cadrul NP 074/2022 - Pământuri fine cu $I_p > 20\%$: argile nisipoase, argile prăfoase și argile, având $e < 1.1$ și $0.5 < I_c < 0.75$, în condițiile unei stratificații practic uniforme și orizontale) – 3 puncte ;
- **excavația nu coboara sub nivelul apei subterane – 1 punct;**
- **construcție de importanța normală (conform normativului P 100-92/96) – 3 puncte;**
- **fara risc al unor degradari ale construcțiilor sau rețelelor învecinate – 1 punct;**
- **zona cu accelerația terenului $a_g \geq 0,25g$ ($a_g = 0,25g$ pentru IMR=100 ani conform normativului P 100-1/2013 – Figura 3.1.) – 3 puncte**
- **punctaj 10**

4.2. **Stabilitatea zonei este asigurată în general și în mod normal .** Nu este de așteptat prezenta accidentelor subterane (hrube sau beciuri), terenul fiind foarte bine cunoscut. În zona nu există pericol de alunecare a terenului sau de inundații.

4.3. **Nivelul hidrostatic** în zona este în general mai jos de – 6,00 m CTN. Nivelul apei subterane variază în funcție de regimul precipitațiilor.

4.4. **Stratul de fundare pentru construcții este constituit din argila prafoasă plastic consistentă.**

4.5. **Sistemul de fundare recomandat este cel cu fundații continue în teren natural.**

4.6. Adâncimea minimă de fundare recomandată este de – 1,00 m CTN pentru depășirea adâncimii de îngheț cu minim 0,20 m. Fundațiile trebuie încăstrate minim 0,20 m în stratul de fundare.

4.7. **Presiunea admisibilă pentru argila prafoasă plastic consistentă este $P_{conv} = 250$ kPa, în conformitate cu prevederile normativului NP 112 - 2014, Tabel D.4.**

Presiunea convențională este valabilă pentru adâncimea de fundare D_f de - 2,0 m și pentru fundații de lățime $B = 1,0$ m.

Această valoare se corectează în funcție de adâncimea reală de fundare și lățimea fundației cu formulele:

- **Corecția presiunii admisibile pentru adâncimea de fundare este ($D_f < 2,00$ m CTN).**

$$C_D = P_{conv} \times (D_f - 2,0) / 4 = - 63 \quad (\text{kPa})$$

- **Corecția presiunii admisibile pentru lățimea fundației de $B \leq 5,00$ m :**

$$C_B = P_{conv} \times K_1 \times (B - 1) = - 6 \quad (\text{kPa})$$

unde $K_1 = 0,05$ (pentru pământuri coezive) și $B = 0,50$ m uzual.

- **Presiunea convențională admisibilă pe stratul de fundare la adâncimea $D_f = - 1,0$ m CTN și lățimea de 0,5 m**

$$P^*_{conv} = 250 - 63 - 6 = 181 \quad (\text{kPa})$$

4.8. In conformitate cu **INDTs/81**, terenul care va fi excavat pentru saparea fundatiilor se incadreaza in urmatoarele categorii :

Nr.crt	DENUMIREA PAMANTURILOR	PROPRIETATI COEZIVE	CATEGORIA DE TEREN DUPA MODUL DE COMPORTARE LA SAPAT			
			MANUAL	MECANIZAT		
			Cu lopata, cazma, tarnacop, ranga	Excavator cu lingura	Buldozer, autogreder, greder cu tractor	Motoscreper cu tractor
1.	Umplutura din pamant (sol)	slab coeziv	mijlociu			
2.	Argila prafoasa	coeziune mijlocie	tare			

Studiul geotehnic face parte din Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții (D.T.A.C.), care se include în Proiectul tehnic (P.Th.).

In timpul executarii proiectului se efectueaza si monitorizarea geotehnica a lucrarilor; pot aparea situatii concrete in care sa fie necesare noi investigatii geotehnice de teren si de laborator si elaborarea unor studii geotehnice de detaliu pentru fiecare din acestea, care sa duca la imbunatatirea proiectului tehnic initial.

Daca apar situatii noi in faza de executie, neintalnite pe teren in faza actuala, se va elabora un studiu geotehnic de detaliu (SG-D) pentru faza de detalii de execuție (D.E.), în cazul în care pentru această fază de proiectare sunt necesare elemente suplimentare față de cele furnizate de Studiul geotehnic elaborat pentru faza de Proiect tehnic (P.Th.) și care a făcut parte din D.T.A.C.

Prezentul document este valabil numai pentru amplasamentele si obiectivele pentru care a fost realizat.

Prezentul studiu geotehnic este valabil 24 luni de la data întocmirii cu condiția ca pe această perioadă condițiile de mediu, fizice și mecanice să nu se schimbe datorită producerii unor evenimente(cutremure, inundatii, precipitatii extreme, modificari antropice, etc).

INTOCMIT

ing. geolog Mioara Lacramioara Paralescu
 - masterat in inginerie geotehnica -



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Onesti

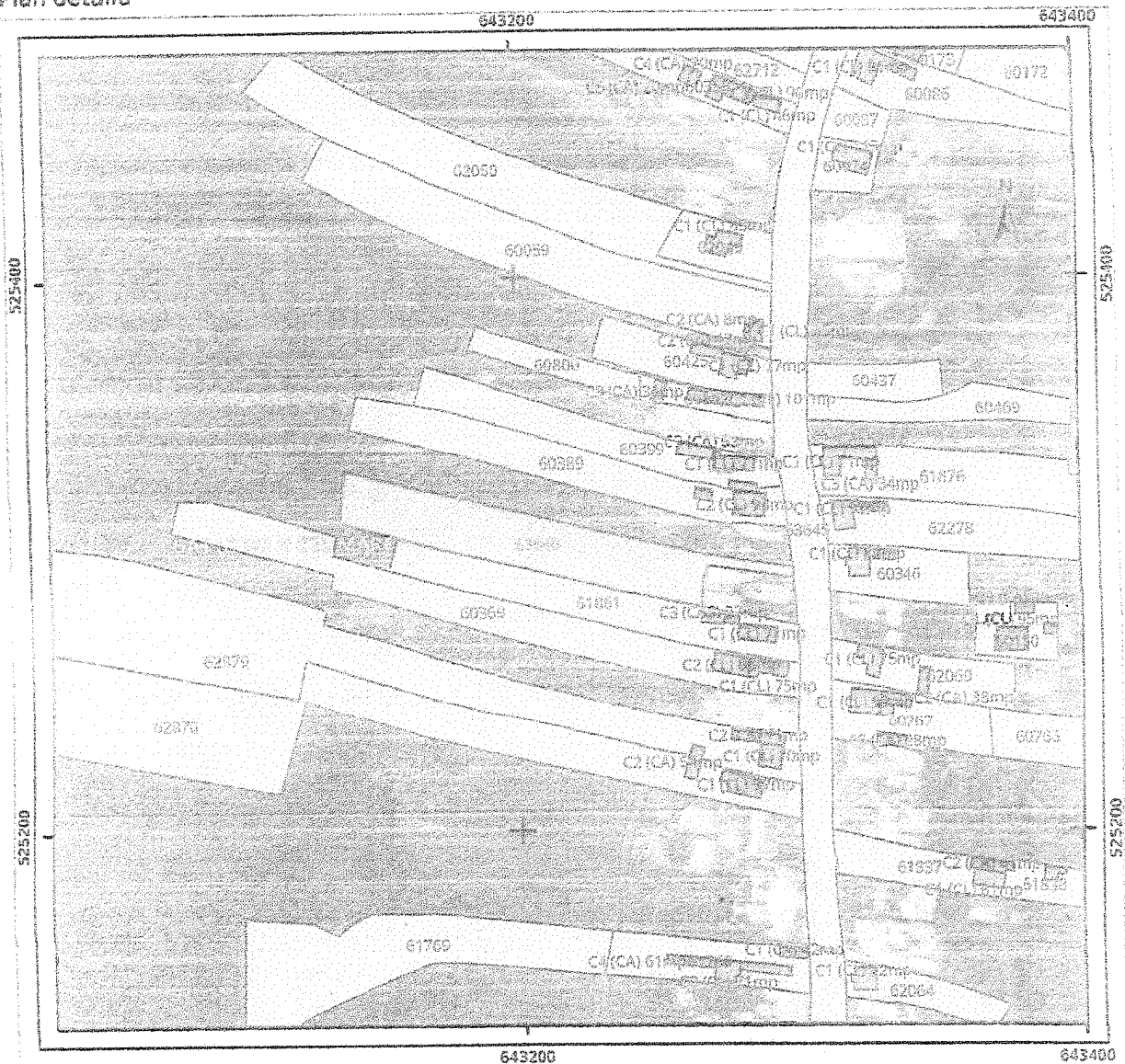


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

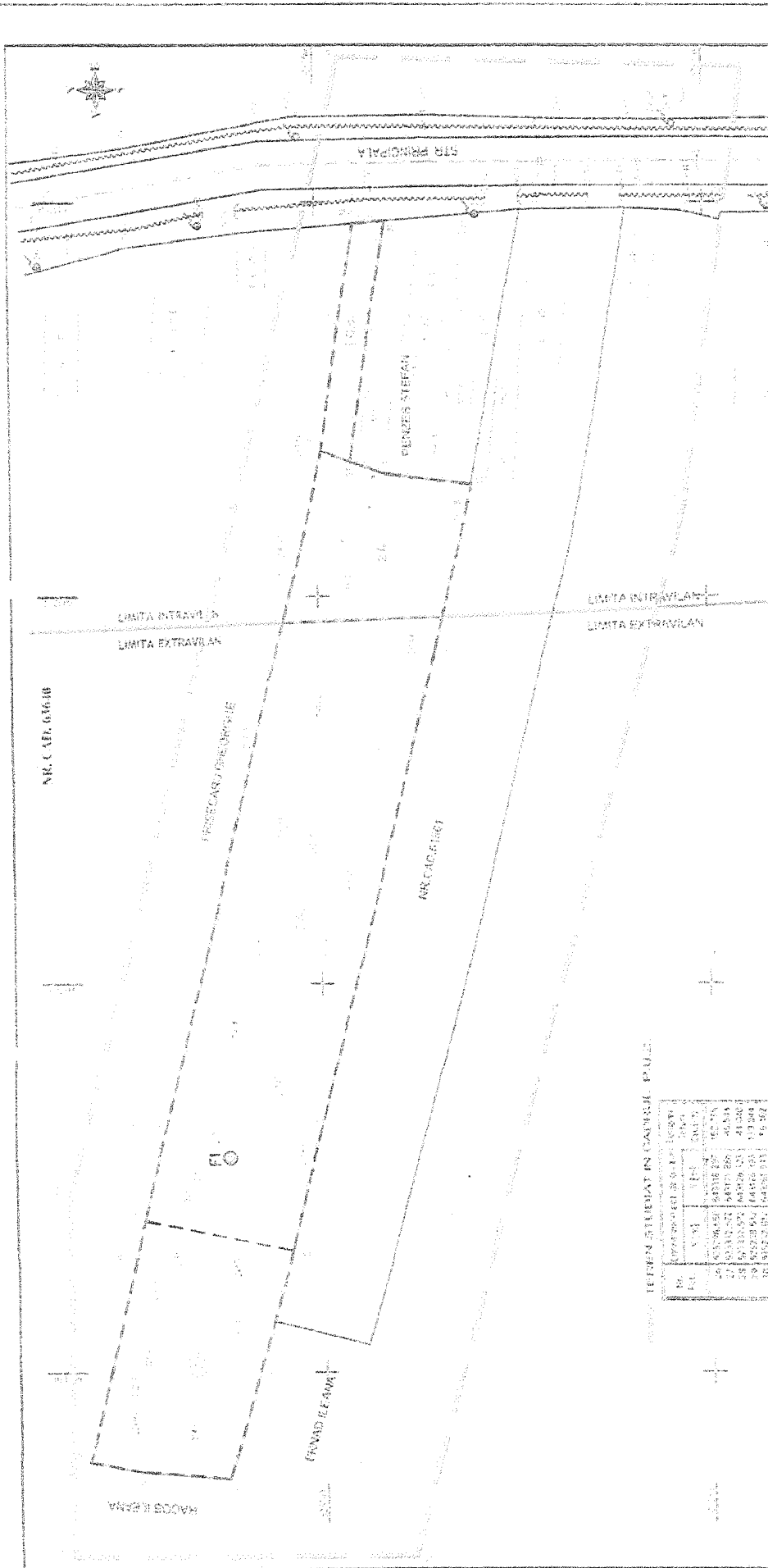
pentru imobilul cu IE 63640, UAT Ștefan Cel Mare /
BACAU, Loc. Ștefan Cel Mare

Nr. cerere	15160
Ziua	16
Luna	05
Anul	2024

Teren: 2.698 mp
Teren: Partial intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 1998mp, Curti Constructii 119mp, Vie 580mp
Plan detaliu



S.C. POLSA GEONET S.R.L.		LUCRAREA: STUDIU GEOTENNIC pentru CONSTRUIRE LOCUIMTA P+1, ANEXE (FOISOR, CAMERA CENTRALEI, GARAJ), PANOURI SOLARE SI IMPREJUMIURE TEREN BENEFICIAR: IACOB MARIUS		FAZA: SG
SCORTENI - JUDETEL BACAU CUI 31000249 ; IO4/1287/2012				PLANEA SG01
PROIECTAT	ING. MIOARA PARALESCU		SCARA	PLAN DE INCADRARE IN ZONA
DESEMAT	ING. MIOARA PARALESCU			
VERIFICAT	ING. MIOARA PARALESCU			
		DATA:		
		2025		



NR. C.A.F. 036/0

PREȘEDINTELE JURULUI

NR. CADAVRUI

FRANZI LEANA

RAOBIERANA

REZUMATUL STUDIULUI DE SITUATIE IN CAZULUI P.U.2

NO.	Y (m)	X (m)	Y (m)	X (m)	NO.	Y (m)	X (m)
1	1000000.00	1000000.00	1000000.00	1000000.00	1	1000000.00	1000000.00
2	1000000.00	1000000.00	1000000.00	1000000.00	2	1000000.00	1000000.00
3	1000000.00	1000000.00	1000000.00	1000000.00	3	1000000.00	1000000.00
4	1000000.00	1000000.00	1000000.00	1000000.00	4	1000000.00	1000000.00
5	1000000.00	1000000.00	1000000.00	1000000.00	5	1000000.00	1000000.00
6	1000000.00	1000000.00	1000000.00	1000000.00	6	1000000.00	1000000.00
7	1000000.00	1000000.00	1000000.00	1000000.00	7	1000000.00	1000000.00
8	1000000.00	1000000.00	1000000.00	1000000.00	8	1000000.00	1000000.00
9	1000000.00	1000000.00	1000000.00	1000000.00	9	1000000.00	1000000.00
10	1000000.00	1000000.00	1000000.00	1000000.00	10	1000000.00	1000000.00

REZUMATUL STUDIULUI DE SITUATIE IN CAZULUI P.U.4

NO.	Y (m)	X (m)	Y (m)	X (m)	NO.	Y (m)	X (m)
1	1000000.00	1000000.00	1000000.00	1000000.00	1	1000000.00	1000000.00
2	1000000.00	1000000.00	1000000.00	1000000.00	2	1000000.00	1000000.00
3	1000000.00	1000000.00	1000000.00	1000000.00	3	1000000.00	1000000.00
4	1000000.00	1000000.00	1000000.00	1000000.00	4	1000000.00	1000000.00
5	1000000.00	1000000.00	1000000.00	1000000.00	5	1000000.00	1000000.00
6	1000000.00	1000000.00	1000000.00	1000000.00	6	1000000.00	1000000.00
7	1000000.00	1000000.00	1000000.00	1000000.00	7	1000000.00	1000000.00
8	1000000.00	1000000.00	1000000.00	1000000.00	8	1000000.00	1000000.00
9	1000000.00	1000000.00	1000000.00	1000000.00	9	1000000.00	1000000.00
10	1000000.00	1000000.00	1000000.00	1000000.00	10	1000000.00	1000000.00

<p>S.C. POLSA GEONET S.R.L. SCATENI - JUDEUL BACAU CUI 31000248 ; IC4/1287/2012</p>		<p>LUCRAREA: STUDIUL GEOTEHNIC PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA P+1, ANEXE (FOISOR, CAMERA CENTRALEI, GARAJ), PANOURI SOLARE SI IMPREJMUIRE TEREN BENEFICIAR: IACOB MARIUS</p>		<p>FAZA SC PLANSA SC02</p>
<p>PROIECTAT ING. MIOARA PARALESCU</p>	<p>DESENAT ING. MIOARA PARALESCU</p>	<p>VERIFICAT ING. MIOARA PARALESCU</p>	<p>PLAN DE SITUATIE CU AMPLASAREA LUCRARIILOR GEOTEHNICE EFECTUATE</p>	
<p>SCARLA SOCIETATEA COMERCIALA POLSA GEONET S.R.L. BUCURESTI, ROMANIA</p>		<p>DATA 2025</p>		

MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

Dna. STROIA I. FLORICA IOANA

Cod Numeric Personal: 2486417400280

Profesiune: ING. GEOLING

ATESTAT

VERIFICATOR DE PROIECTE

În calitate de: Teant (AO)

Pentru aprobarea: cerințe: Rezistență și stabilitatea
terenurilor de fundare a construcțiilor și a masivelor de
pământ (AO)

Director,
Avoca GINAVAR

Valabilitate de la:
07.02.2025

Până la:
07.02.2028

Șef birou,
Adresa: UNICROP

Semnătura titularului:

Prezenta legitimație este valabilă însoțită de certificatul de alegere
conferit de către Verificatorul de proiecte

Data emiterii: 12.02.1998

J-MDLP/ Seria CA, Nr. C 02043 / 12.02.1998

S.C. PRODOMUS S.R.L.
BACAU

Pr. nr. 11 / 15.05.2024, FAZA: PUZ
Denumire: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+L
ANEXE (FOIȘOR, CAMERA CENTRALEI,
GARAJ), PANOURI SOLARE ȘI ÎMPREJMUIRE
TEREN
Amplasament: JUD. BACĂU, COM. ȘTEFAN
CEL MARE, SAT. ȘTEFAN CEL MARE

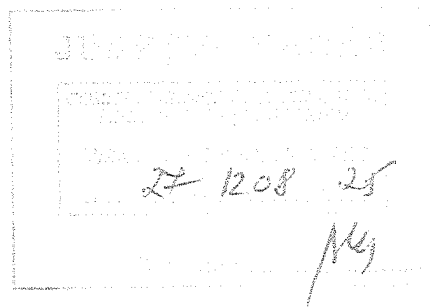
BORDEROU

Piese scrise:

1. Foaie de capăt
2. Listă de semnături
3. Borderou
4. Certificat de Urbanism
5. Ortofotoplan
6. Acte de proprietate
7. Documentație cadastrală
8. Copie CI
9. Studiu geotehnic
10. Memoriu de prezentare

Piese desenate:

1. U1 – Plan de încadrare în zonă, extras din PUG
2. U2 – Situație existentă
3. U3.1 – Reglementari urbanistice - Zonificare
4. U3.2 – Reglementari urbanistice – Ilustrare urbană
5. U4 – Reglementări echipare edilitară
6. U5 – Proprietate asupra terenurilor



Șef proiect:

arh. Marian CATUNEANU



Întocmit.

arh. Marian CATUNEANU



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 - DATE DE RECUNOSTERE A PROIECTULUI

- Denumirea lucrării:

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1, ANEXE (FOIȘOR, CAMERA CENTRALEI, GARAJ), PANOURI SOLARE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

- Amplasament : JUD. BACĂU, COM. ȘTEFAN CEL MARE,
SAT. ȘTEFAN CEL MARE

- Beneficiari: IACOB MARIUS

- Proiectant: S.C. PRODOMUS S.R.L. BACĂU

- Data elaborării: 2024

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 07 din 12.02.2024, emis de Primăria Comunei Ștefan cel Mare terenul reglementat prin P.U.Z. are o suprafață totală de 2698.00 mp. nr. cad. 63640; se află în jud. Bacău, comuna Ștefan cel Mare, sat Ștefan cel Mare, având următorul **regimul juridic**:

- Suprafata de 395 mp. avand categoria de folosinta arabil, situat in Satul Stefan cel Mare, in zona pentru locuinte si functiuni complementare;
- Suprafata de 1603 mp. avand categoria de folosinta arabil, situat in extravilanul Comunei Stefan cel Mare, in zona terenurilor agricole;
- Suprafata de 580 mp, avand categoria de folosinta vie, situat in extravilanul Comunei Stefan cel Mare in zona terenurilor agricole;
- Suprafata de 119 mp, avand categoria de folosinta curti-constructii, situat in Satul Stefan cel Mare, in zona pentru locuinte si functiuni complementare.

Pentru construirea unei „Construcții locuință” pe terenul cu suprafața de 2183mp, este necesară întocmirea unei documentații PUZ pentru introducerea terenului în intravilan.

Terenul este proprietatea lui Jacob Marius, conform extrasului de carte funciara pentru informare nr. 63640.

Terenul nu este grevat de servituți, nu este inclus în zona monumentelor istorice ori în zona de protecție a acestora”.

1.2 – OBIECTIVUL LUCRĂRII

Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este introducerea în intravilan și schimbarea destinației terenului din teren agricol în teren curți construcții a suprafeței de S=2.579.00 mp pentru realizarea următoarelor obiective de investiții:

LOCUINȚĂ (P+1), ANEXE (FOIȘOR, GARAJ, CAMERA CENTRALEI) ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN.

Întrucât amplasamentul pe care se dorește a fi realizate construcțiile este situat în mare parte în extravilanul comunei iar funcțiunea existentă este incompatibilă cu funcțiunea necesară în vederea

realizării obiectivului de investiție, se impune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal prin care va fi solicitată introducerea în intravilan a suprafeței de 2183,00mp (1603mp teren arabil și 580mp vie ambele situate în extravilan) cât și schimbarea funcțiunii acestor terenuri din **ARABIL respectiv VIE**, în **ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, astfel încât întreaga suprafață de teren (2697,00mp formata din 2578mp teren arabil + vie și 119mp teren curți construcții) să aibă funcțiunea **ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**.

Totodată vor fi reglementați indicii POT și CUT.

Teritoriul studiat măsoară suprafața totală de 10 465,08 mp din care, terenul inițiatorului Planului Urbanistic Zonal 2697,00 mp. (2698,00mp conform rotunjiri practice în extrasele de carte funciara) conform extrasului de carte funciara pentru informare nr. 63640.

1.3 – SURSE DOCUMENTARE

- Certificatul de Urbanism nr. 07 din 12.02.2024 emis de Primărie com. Ștefan cel Mare
- Planul Urbanistic General al comunei Ștefan cel Mare, nr. 12/1999, aprobat prin HCL nr. 25 / 21.07.2010, prelungit prin HCL nr. 6 / 30.01.2013 – 29/04.04.2016, - 6 / 23.01.2019 până la 31.12.2023.
- Studiu geotehnic aferent proiectului: „Construire locuință P+1, anexe (foișor, camera centralei, garaj), panouri solare și împrejmuire teren” întocmit de ing. geolog Mioara Lăcrămioara Paralescu.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 – EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. Teritoriul de reglementare P.U.Z.

Prin prezenta documentație se definește teritoriul de reglementare PUZ. (terenul inițiatorului Planului Urbanistic Zonal în suprafață de 2698,00 mp, suprafața de teren propusă reglementării fiind de 2579,00mp conform ridicării topografice avizată de OCPI Bacău. Terenul este proprietatea privată a lui Iacob Marius.

2.1.2 Zona de studiu P.U.Z.

Planul Urbanistic Zonal definește o zonă de studiu, pentru a analiza situația urbanistică actuală pe un perimetru extins amplasamentului beneficiarului. Zona de studiu este delimitată în raport cu criteriile urbanistice care fac referire la elemente de zonificare funcțională, de utilizare a terenurilor cât și posibilitate de dezvoltare a circulațiilor rutiere.

2.1.3 Date privind evoluția zonei

Amplasamentul beneficiarului se află pe teritoriul administrativ al UAT Ștefan cel Mare.

În trecut terenurile aferente zonei studiate erau destinate pentru agricultură, viticultură, etc. Odată cu trecerea timpului și a dezvoltării economice a localității acestea au început să găzduiască tot mai mult unități individuale locative.

Majoritatea loturilor din zona studiată au funcțiunea „zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare”, ceea ce conduce la concluzia că funcțiunea propusă prin PUZ se pretează la contextul local.

2.1.4 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul a fost folosit pentru activități agricole. De-a lungul timpului zona a cunoscut o dezvoltare economică caracterizată prin realizarea de spații pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare.

2.1.5 Potențial de dezvoltare

Zona studiată în care este încadrat amplasamentul beneficiarului se poate dezvolta ca zonă rezidențială, un avantaj fiind dezvoltare economică regională.

2.2 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU

2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată se află pe teritoriul administrativ al comunei Ștefan cel Mare.

Amplasamentul beneficiarului în suprafață de 2698,00 mp. este situat atât în intravilanul cât și extravilanul comunei.

2.2.2 Relaționarea zonei cu localitatea

Zona de studiu, în suprafață de 10.465,08mp . este cuprinsă în teritoriul administrativ al comunei Ștefan cel Mare.

2.3 – ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Conform studiului geotehnic întocmit de ing. geolog Mioara Lăcrămioara Paralescu.

Comuna Ștefan cel Mare se extinde în cuprinsul Depresiunii Tazlău - Cașin, la poalele Dealului Pietros care aparține Subcarpaților Vrancei.

Satele componente ale unității administrative s-au dezvoltat pe văile unor cursuri de apă precum pârâurile Gutinaș, Bogdana și Garhovana , sau pe terasele râului Trotuș (terasa de 5 - 7 m altitudine, terasa de 8 - 20 m altitudine).

Terenul studiat este situat pe versantul vestic (stâng) al pârâului Bogdana. Are o înclinare relativ slabă spre est, spre albia pârâului.

Structura geologică pe care se găsește perimetrul studiat este reprezentată de flancul extern, necutat, al avântfosei Carpaților Orientali.

Zona este constituită din depozite de molasa, de vârstă Pleistocen inferior (Villafranchian), acumulate transgresiv din erodarea la sfârșitul Pliocenului și începutul Cuaternarului a catenei muntoase aflate la vest.

Litologic, aceste depozite cu structura torențială sunt constituite din conglomerate, pietrișuri, nisipuri, marne și argile cu intercalații de lignit. Pietrișurile au frecvente elemente formate din menilite, ceea ce le conferă un aspect roșiatic, generat de prezenta oxizilor de fier.

În zona teraselor Trotușului apar depozite prăfoase de vârstă pleistocen superioară (terasa de 170 - 180 m și terasa de 60 - 70 m) și depozite detritice aluviale de vârstă holocenă inferioară (terasa de 8 - 20)

Depozitele pleistocene sunt formate din prăfuri argiloase, local macroporice, iar acumulările holocene au compoziția litologică specifică structurilor de terasa, formată din succesiuni de roci coezive și necoezive cu granulometrie variabilă (argile prăfoase, nisipuri argiloase, nisipuri și pietrișuri cu bolovani).

Rocile detritice necoezive aparțin atât aluviumilor propriu-zise modelate de cursurile de apă, cât și rocilor pleistocene (villafranchiene) din formațiunea de Căndești, remaniate de pârâurile din bazinul hidrografic al Trotușului depuse împreună cu cele din proveniență din erodarea rocilor stâncoase din bazinul superior.

Subaerian, aceste depozite sunt acoperite de o cuvertură deluvială coezivă, reprezentată de argila prăfoasă sau nisipoasă.

În subteranul terasei de 8 - 20 m altitudine relativă circula un acvifer freatic continuu, cu dezvoltare medie pe verticală, grosimea colectorului fiind de 4,00 - 5,00 m. Alimentarea stratului se face în cea mai mare măsură dinspre terasele înalte ale Trotușului, circulația dinspre albia majoră fiind permisă în mod obișnuit numai la ape mari. Adâncimea nivelului hidrostatic în zona studiată este de la - 2,50 - - 5,00 m CTN în zona de terasa a râului Trotuș și în lunca pârâurilor Bogdana, Gutinaș, Garhovana, până la - 12,00 - - 16,00 m CTN pe versanți și pe culmile dealurilor. Spre capătul amonte al terasei acviferul freatic poate lipsi, apa fiind canalizată numai pe anumite direcții, pe care poate debușa sub formă de izvoare. Pe versanți se pot găsi fântâni cu nivelul apei la - 2,00 - - 3,00 m CTN (acvifere suspendate).

Rețeaua hidrografică a zonei este compusă din râul Trotuș și afluenții săi, pârâurile Gutinaș, Bogdana și Garhovana, cu afluenții lor permanenți sau torențiali.

Climatul din cursul inferior al văii Trotușului, din apropierea confluenței cu râul Siret, păstrează caracteristicile principale ale climatului temperat continental specific zonei, cu unele particularități generate de vecinătatea cu câmpia Siretului inferior, ca și de orientarea NW-SE a văii

râului.

Circulația maselor de aer se face predominant din direcția nord-vest și vest, urmate de cele din sud-est. Este prezent fenomenul de foehnizare a maselor de aer cu reducerea nebulozității și a cantității de precipitații în perioada caldă a anului.

Temperatura medie multianuală este de 9,5°C. Lunile cele mai calde sunt iulie și august, cu temperaturi medii de 23 - 24°C, iar lunile cele mai reci ianuarie și februarie, cu temperaturi medii de -9 - -10°C.

În conformitate cu prevederile normativului NP 074 / 2022, lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat :

- teren de fundare mediu (tabelul A 1.2. în cadrul NP 074/2022 - Pământuri fine cu plasticitate mare ($IP > 20\%$): argile nisipoase, argile prăfoase și argile, având $e < 1.1$ și $IC < 0.75$, în condițiile unei stratificații practic uniforme și orizontale) - 2 puncte;
- excavația nu coboară sub nivelul apei subterane - 1 punct;
- construcție de importanță normală (conform normativului P 100-92/96) - 3 puncte;
- fără risc de degradare a rețelelor sau construcțiilor învecinate - 1 punct;
- zona cu accelerația terenului $a_g > 0,25g$ ($a_g = 0,35g$ pentru $IMR=100$ ani conform normativului P 100-1/2013 - Figura 3.1.) - 3 puncte

PUNCTAJ 10

Nivelul hidrostatic este mai jos de - 6,00 m CTN și nu influențează fundațiile construcțiilor. Pe versanți se pot găsi fântâni cu nivelul apei la - 2,00 - - 3,00 m CTN (acvifere suspendate).

Atât zona studiată cât și amplasamentul nu sunt poziționate în interiorul sau în vecinătatea ariilor naturale protejate.

2.4 – CIRCULAȚIA

Drumul comunal 119E (nr. cad. 63645) (asfalt), din care se face accesul pe amplasament, are o capacitate normală din punct de vedere al traficului rutier, având o lățime de 6,05m.

Trama stradală nu dispune de trotuare, are rigole de preluare a apelor meteorice și canalizare.

Trama stradală dispune de iluminat public; rețele de utilitate publică (alimentare cu apă, energie electrică, telefonizare).

Noua investiție nu va influența semnificativ capacitatea traficului rutier din zonă.

Vor fi asigurate pe amplasamentul beneficiarului, 2 locuri de parcare (5,00 x 2,50m).

Nu sunt necesare lucrări pentru modernizarea drumului de acces

2.5 – OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1 – Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Conform P.U.G. Ștefan cel Mare, zona studiată cuprinde următoarele funcțiuni: zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, extravilan - arabil, intravilan - arabil, extravilan – vie, zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente.

Din punct de vedere al vecinătăților, spre latura de sud a terenului se regăsesc câteva locuințe individuale, restul vecinătăților fiind libere de construcții.

În ceea ce privește zona propusă reglementării, folosința actuală a terenului este: teren cu categoria de folosință vie – (580,00mp), arabil – (1998,00m), curți construcții (119,00mp).

Destinația stabilită prin P.U.G. Ștefan cel Mare: teren extravilan (arabil, vie), (vie) iar pentru terenul intravilan – zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, și arabil.

2.5.2 – Relaționări între funcțiuni

Zona de studiu este dominată de zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, cu tendința de a câștiga tot mai mult teren.

Nu se înregistrează alte relații cu potențial disfuncțional în zona studiată.

2.5.3 – Gradul de ocupare a zonei cu fondul construit

Este de remarcat faptul că gradul de construire și de ocupare cu fond construit a zonei este moderat, cu tendința de creștere, ceea ce conturează posibilitatea extinderii zonei aferente locuințelor individuale.

2.5.4 – Aspecte calitative ale fondului construit

Zona studiată dispune de clădiri destinate locuințelor individuale, arhitectura lor fiind una specifică acestui program.

2.5.5 – Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.

Zona se dezvoltă pentru locuințe individuale.

2.5.6 – Asigurarea cu spații verzi

Prezența spațiilor verzi (ex: parcuri, grădini sau alte spații publice) este redusă.

2.5.7 – Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu există riscuri naturale majore în zonă întrucât nu au fost înregistrate alunecări de teren, inundații sau furtuni care să producă pagube materiale.

Pentru zona studiată cutremurele de pământ se pot manifesta similar cu cele pentru comuna Ștefan cel Mare. Nu au fost raportate pagube materiale sau umane ale cutremurelor din anii 1940 respectiv 1977, care au afectat în întregime spațiul național.

2.5.8 – Principalele disfuncționalități

Zona studiată prezintă un set de elemente ce se constituie în disfuncționalități:

DOMENIU	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRORITĂȚI
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	Amplasamentul este situat într-un mic procent în intravilan, restul fiind situat în extravilanul comunei Ștefan cel Mare	Suprafața de 2183.00mp (reprezentând 80.94% din total) a amplasamentul va fi introdusă în intravilanul comunei, prin întocmirea și aprobarea PUZ-ului.
	Funcțiunea existentă în PUG este incompatibilă cu funcțiunea necesară în vederea realizării obiectivului de investiției.	Prin realizarea PUZ-ului funcțiunea zonei va fi schimbată din „arabil” (1998.00mp), vie (580.00mp) în „zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare”.
REȚELE ȘI UTILITĂȚI	Zona nu dispune de rețea de canalizare	Se propune realizarea unui bazin vidanjabil închis etanș

2.6 – ECHIPARE EDILITARĂ

Conform Certificatului de Urbanism nr. 07 din 12.02.2024 emis de Primăria Comunei Ștefan cel Mare, zona este echipată cu rețele de utilități (alimentare cu apă, rețea de energie electrică și telefonie). Pentru racordarea la ele (alimentare cu apă, cu energie electrică, rețea de telefonizare) vor fi necesare lucrări de racordare realizându-se pe cheltuiială beneficiarului.

Din cauza faptului că zona nu dispune de rețea de canalizare, se propune realizarea unui bazin vidanjabil închis etanș.

Alimentarea cu apă potabilă și igienico – sanitară

Alimentarea cu apă potabilă și igienico sanitară se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zona.

Evacuarea apelor menajere

Evacuarea apelor menajere se va face într-un bazin vidanjabil închis etanș.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă.

Alimentarea cu gaze naturale:

Nu există rețea de alimentare cu gaze naturale.

Asigurarea încălzirii se va realiza cu centrala electrică și pompe de caldura.

Rețea de telefonizare

Serviciile de telefonizare se vor face prin racordarea la rețeaua existentă.

2.7 – PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată nu este afectată de poluare, în zonă neexistând surse – agenți economici poluatori. Funcțiunea propusă nu prezintă aspecte deosebite din punct de vedere al protecției mediului.

Relația cadru construit - cadru natural se definește prin următoarele:

- investiția se integrează perfect în cadrul natural, respectând posibilă dezvoltare urbanistică a teritoriului.

2.8 – OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

În urma realizării obiectivului de investiție, zona își va continua dezvoltarea prin conturarea unei zone rezidențiale, ceea ce o va face atractivă. Se vor crea noi locuri de muncă doar în timpul execuției obiectivelor de investiție.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 – CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Planul Urbanistic Zonal a fost inițiat cu scopul realizării următoarelor obiective de investiții: locuință (P+1), anexe (foișor, garaj, camera centralei) și împrejmuire teren. Întrucât amplasamentul pe care se dorește a fi realizate construcțiile este situat în mare parte în extravilanul comunei iar funcțiunea existentă este incompatibilă cu funcțiunea necesară în vederea realizării obiectivului de investiție, se impune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal prin care va fi solicitată introducerea în intravilan a suprafeței de 2184,00mp cât și schimbarea funcțiunii din ARABIL în ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE pentru suprafața de 1998,00mp și VIE (EXTRAVILAN) tot în ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE pentru suprafața de 580,00mp, astfel încât întreaga suprafață de teren (2698,00mp) să aibă funcțiunea ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.

Ridicarea topografică realizată confirmă condițiile beneficiarului:

- terenul este liber de construcții
- terenul prezintă o declivitate medie, unde se înregistrează o diferență de nivel de cca. 4.00m între zona superioară (vestul amplasamentului) și zona inferioară (estul amplasamentului).

Încurajarea acestui tip de investiții poate crea:

- continuitate a dezvoltării de unități individuale de locuire
- standardul urbanistic al zonei să fie modernizat în funcție criteriile actuale, în sistem european

3.2 – PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform Planul Urbanistic General al comunei Ștefan cel Mare, nr. 12/1999, aprobat prin HCL nr. 25 / 21.07.2010, prelungită prin HCL nr. 6 / 30.01.2013 – 29/04.04.2016, - 6 / 23.01.2019 până la 31.12.2023., amplasamentul care a generat Planul Urbanistic Zonal este compus din: teren

extravilan și teren intravilan, confort P.U.G.: zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, intravilan – arabil, extravilan – arabil, extravilan – vie.

Funcțiunea predominantă: zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

3.3 – VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Noua investiție se va organiza în mod specific incintelor locuințelor individuale, cu spații plantate cu arbuști pentru menținerea în limitele optime a parametrilor de mediu.

Soluțiile propuse încearcă să armonizeze elementele și zonele funcționale solicitate prin tema de proiectare, într-o compoziție urbanistică unitară.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

În urma studiului de fundamentare P.U.Z. sunt definite măsuri preliminare pentru diminuarea/eliminarea disfuncționalităților, raportându-ne la factorii de mediu potențial a fi afectați (apă, aer, sol) în concordanță cu zonele de regulament local de urbanism.

Zone incluse în zonarea funcțională	Factori de mediu potențial afectat	Propunere de diminuare / eliminare
Zonă locuință	Apă Sol Aer	<ul style="list-style-type: none">• În contextul schimbărilor climatice, prin optimizarea consumului de apă se propune recircularea apei pluviale pentru udarea spațiilor verzi• Construirea unitară pe parcele pentru evitarea construirii haotice a halelor pentru a preveni tasarea solurilor• Colectarea selectivă a deșeurilor în europubele• Deșeurile provenite din spațiile verzi vor fi transformate în compost printr-o pubele specifică, amplasată pe amplasamentul beneficiarului

Depozitarea controlată a deșeurilor

În urma activității desfășurate vor fi generate o serie de deșeuri nepericuloase, urmând să fie colectate selectiv și preluate, în baza unui contract, de firme specializate. Categoriile de deșeuri generate de amplasament sunt:

- deșeuri menajere
- deșeuri / ambalaje din hârtie / carton
- deșeuri / ambalaje din plastic
- ambalaje din sticlă

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone de protecție

Nu este cazul

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Nu este cazul

3.4 – MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Drumul comunal 119E (nr. cad. 63645) (asfalt), din care se face accesul pe amplasament, are o capacitate normală din punct de vedere al traficului rutier, având o lățime de 6.05m.

Trama stradală nu dispune de trotuare, are rigole de preluare a apelor meteorice și canalizare.

Trama stradală dispune de iluminat public; rețele de utilitate publică (alimentare cu apă, energie electrică, telefonizare).

Noua investiție nu va influența semnificativ capacitatea traficului rutier din zonă.

Vor fi asigurate pe amplasamentul beneficiarului, 2 locuri de parcare (5,00 x 2,50m).

Nu sunt necesare lucrări pentru modernizarea drumului.

27.12.08 JS

MS

3.5 – ZONIFICARE FUNCIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Suprafata zonei studiate este de 10465,08, din care suprafata zonei de amplasament 2698,00mp, cu încadrarea de folosință actuală: teren arabil – 1998mp, vie 580mp, curți construcții – 119mp potrivit Extrasului de Carte Funciară pentru informare nr. 63640.

Poziția clădirii în teren, conform planșei U3.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE, respectă condițiile de construire cu privire la amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară.

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 2,00m față de limita de proprietate vest
- la o distanță variabilă cuprinsă între 0,30m și 1,00m față de limita de proprietate nord
- la o distanță variabilă cuprinsă între 0,70m și 1,00m față de limita de proprietate sud
- la o distanță de 1,00m față de limita de proprietate est

Funcțiunile propuse sunt:

- ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Suprafața de 539,60 mp reprezentând 20% din suprafața terenului va fi alocată spațiilor verzi

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului:

- Regimul de înălțime maxim admis → Parter + 1 Etaj
- POT maxim admis → 40,00%
- CUT maxim admis → 0,7

27 12.08 25

Alc,

BILANT TERITORIAL / ZONĂ STUDIATĂ				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață (mp)	Procent % din total	Suprafață (mp)	Procent % din total
1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare	2 225,09	21,26	4186,03	40,00
2. Arabil (Intravilan)	1 051,99	10,08	656,99	6,27
3. Arabil (Extravilan)	4 611,92	44,06	3625,98	34,64
4. Vie (Extravilan)	1 934,84	18,48	1 354,84	12,97
5. Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	641,24	6,12	641,24	6,12
TOTAL ZONĂ STUDIATĂ	10 465,08	100,00	10 465,08	100,00

BILANT TERITORIAL / ZONĂ FUNCIONALĂ AMPLASAMENT				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață (mp)	Procent % din total	Suprafață (mp)	Procent % din total
1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare	119,00	4,41	2 697,00	100,00
2. Arabil (Intravilan) Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare	395,00	14,64	0,0	0,0
3. Arabil (Extravilan)	1 603,00	59,45	0,0	0,0
4. Vie (Extravilan)	580,00	21,50	0,0	0,0
TOTAL ZONĂ AMPLASAMENT	2 698,00	100,00	2 698,00	100,00

	Suprafață (mp)	Procent % din total
Construcții propuse	162.00	6.00
Parcări	25.00	0.92
Circulație pietonală	95.30	3.53
Circulație auto	593.62	22.00
Spațiu verde	1821.08	67.55
TOTAL	2698,00	100,00

Suprafata de 539,60 mp reprezentând 20% din suprafata terenului va fi alocată spatiilor verzi

3.6 – DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordarea la rețeaua de apă existentă în zonă.

Canalizare

Evacuarea apelor uzate se va realiza printr-un bazin vidanjabil închis etanș.

Alimentare cu energie electrică

Obiectivele vor fi alimentate cu energie electrică din rețeaua existentă în zonă, conform unui proiect de specialitate întocmit de o firmă acreditată. Pentru aceasta va fi prevăzut un bloc de măsură și protecție trifazat, B.M.P.T.

Instalațiile electrice interioare vor fi proiectate pentru a deservi funcțiunile propuse, cu asigurarea unei siguranțe maxime în exploatare și în conformitate cu normativele în vigoare.

Instalațiile electrice cuprind:

- racord electric și telefonic;
- instalații electrice și de iluminat, prize
- instalații de telefonie

Instalația electrică de iluminat și prize se va realiza cu conductor din cupru tip FY protejat în tub IPEY pozat îngropat în pereți. Prizele vor fi cu contact de protecție, tip CN. Acționarea iluminatului se va face prin secționarea circuitelor de lumină cu întrerupătoare și comutatoare.

Iluminatul se va realiza cu corpuri de iluminat omologate echipate cu lămpi tip led. Se vor respecta nivelurile de iluminare în funcție de destinația încăperii impuse de normativ.

Protecția împotriva tensiunilor de atingere accidentale și a curentilor de defect se va face prin legarea la nulul de protecție și la pământ a tuturor părților metalice ale instalației electrice, care în mod normal nu sunt sub tensiune, dar pot fi puse în mod accidental, datorită unui defect de izolație.

Instalațiile incalzire

Intrucat in zona nu exista retea de alimentare cu gaze naturale, incalzirea locuitei va fi rezolvata prin utilizarea ventilconvectoarelor electrice.

Telecomunicații

Se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zonă

Gospodărirea comunală

Preluarea deșeurilor menajere se va realiza pe bază de contracte de prestări servicii între beneficiar și o firmă locală specializată pe acest tip de activitate.

Racordarea la utilități se va face pe cheltuiala beneficiarului conf. Prevederilor HG 525/1996, art. 13, alin. 2, conf. Art. 91 din legea 18/1991.

3.7 – PROTECTIA MEDIULUI

- deșeuri menajere. Aceste deșeuri vor fi colectate selectiv în containere ecologice și depozitate pe o platformă betonată, situată la o distanță minimă de 10m de cel mai apropiat geam. Vor fi preluate periodic de o firmă locală specializată, pe baza de contracte de prestări servicii. Evacuarea deșeurilor se va face zilnic în perioada caldă (aprilie - octombrie) și maxim la trei zile în perioada rece (octombrie - aprilie).

Funcțiunea propusă nu prezintă surse de poluare pentru mediul înconjurător (sol, apă, aer), astfel încât nu sunt necesare măsuri de supraveghere a calității factorilor de mediu și monitorizare a activităților destinate protecției mediului. Pe amplasament nu vor exista substanțe toxice sau periculoase ce ar necesita măsuri de asigurare a condițiilor de protecția a factorilor de mediu și a sănătății populației.

În caz de incendiu, accesul autospecialelor pompierilor este asigurat.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiul geotehnic și se va acorda o atenție deosebită sistematizării verticale. Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperiș și de pe terenul amenajat să nu afecteze proprietățile învecinate.

Mentținerea calității mediului între limitele acceptabile, cu tendința de aducere la parametrii naturali, constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

De aceea, orientarea strategiei de management al mediului trebuie să se facă către:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului, la nivel național și local;
- implementarea unui sistem de monitorizare al calității mediului.

APE

Ape de suprafață

Singura sursă de poluare a apelor este apa uzată menajeră. Se vor lua măsuri de etanșizare a canalizării care nu permit poluarea apelor subterane și de suprafață.

AER

Activitățile și utilitățile propuse nu produc poluări ale aerului.

Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor în containere închise, saci menajeri în locuri special amenajate care să nu permită răspândirea lor în mediul înconjurător.

SOL

Singura sursă de poluare a solului este apa uzată menajeră iar lucrările de etanșizare a bazinului vidanjabil exterioare asigură protecția mediului.

NIVELUL FONIC

Activitățile desfășurate nu sunt surse de producere a zgomotelor și vibrațiilor care să polueze mediul.

3.8 – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu vor fi realizate lucrări de utilitate publică

Tipul de proprietate al terenurilor

În ceea ce privește tipul de proprietate a terenurilor, în zona studiată regăsim:

- terenuri proprietate publică de interes local
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

3.9 – CATEGORII DE COSTURI

Toate categoriile de costuri pe care le implica amenajarea terenului, a drumurilor și acceselor, a lucrărilor impuse de eventuale devieri de rețele, de extinderea rețelelor de utilități și executarea

27 12 08 25

Alley

racordurilor acestora, precum și costurile aferente obținerii Avizelor, acordurilor și a Autorizației de construire, vor fi suportate în exclusivitate de beneficiar.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Scopul prezentei documentații este introducerea în intravilan a suprafeței de 2184,00mp cât și schimbarea funcțiunii din ARABIL în ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE pentru suprafața de 1998,00mp și VIE (EXTRAVILAN) tot în ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE pentru suprafața de 580,00mp, astfel încât întreaga suprafață de teren (2698,00mp) să aibă funcțiunea ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.

Totodată, în urma realizării investiției, zona va fi sistematizată pentru crearea de soluții optime care să satisfacă opțiunile factorilor locali de decizie și implicit a beneficiarului, precum și îmbunătățirea aspectului arhitectural – urbanistic al zonei, în vederea stabilirii categoriilor de investiții, a reglementărilor impuse de:

- încadrarea în Planul Urbanistic General / Zone funcționale
- circulația și echiparea edilitară
- tipul de proprietate asupra terenurilor

5. ANEXE

- U1	- Plan de încadrare în zona - Extras din P.U.G.	Scara 1:5000
- U2	- Situație existentă	Scara 1:500
- U3.1	- Reglementari urbanistice - Zonificare	Scara 1:500
- U3.2	- Reglementari urbanistice – Ilustrare urbană	Scara 1:500
- U4	- Reglementari echipare edilitară	Scara 1:500
- U5	- Proprietatea asupra terenurilor	Scara 1:500

3.8. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul P.U.Z. se propune următoarea eșalonare în timp a lucrărilor:

1. Prima etapă constă în întocmirea proiectului pentru autorizarea lucrărilor de construire.
2. După obținerea Autorizațiilor de construire se va proceda la realizarea organizării de șantier. La nivelul amplasamentului se vor stabili locurile pentru platforma de depozitare a materialelor precum și locurile pentru parcare utilajelor. Timpul estimat pentru această etapă va fi de o săptămână.
3. A cincea etapă este construirea propriuzisă a obiectivelor propuse, operațiune estimată a dura 24 luni.
4. După terminarea construcțiilor se vor realiza branșamentele la utilități, etapă estimată a dura două luni de zile.
5. Etapa a șaptea va consta în realizarea căilor de acces și a trotuarelor, etapă ce va dura trei luni de zile.

8. În a opta etapă se vor realiza zonele de spații verzi propuse.

9. Ultima etapă a proiectului va fi recepția lucrărilor realizate.

NR. ETAPA	Denumire investiție	Valoare estimată	Surse de finanțare	Durata estimată
1	Întocmire proiect faza D.T.A.C.	250.000	proprii	9 luni
2	Realizarea organizării de șantier	120.000	proprii	Isăptămână
3	Construirea propriuzisă a	15.750.000	proprii	24 luni
4	Bransamentele la utilități	650.000	proprii	2 luni
5	Realizarea căilor de acces și a	150.000	proprii	2 luni
6	Realizarea spațiilor verzi propuse	80.000	proprii	1 lună
7	Recepția lucrărilor realizate			

Șef proiect:

arh. Marian CATUNEANU

Întocmit.

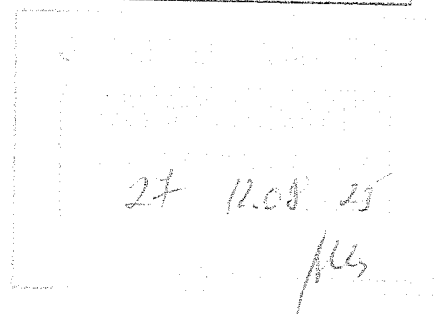
arh. Marian CATUNEANU



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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 împrejmui

III. - Zonificarea funcțională

- 3.1 - Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

V. - Unități teritoriale de referință

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 nr. 12/1999, aprobat prin HCL nr. 25 / 21.07.2010, prelungită prin HCL nr. 6 / 30.01.2013 – 29/04.04.2016. - 6 / 23.01.2019 până la 31.12.2023.

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau în principal Legea nr. 50/1991 republicată și Hotărârea 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 planșa 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.

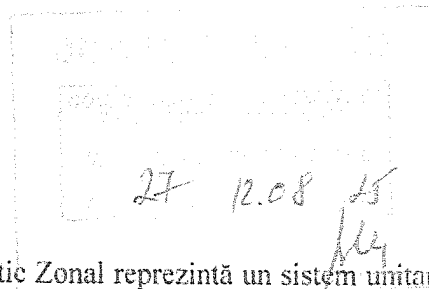
II. - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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 unităților productive 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 prin racordare la rețelele edilitare publice, dacă zona beneficiază de echipare completă. Racordarea la utilități se va 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 bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim admis poate fi P+1

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

Aspectul exterior al construcțiilor

Pentru asigurarea unei ambiante 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 poate 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 PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

POT max admis = 45,0 %,

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.

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

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.

Împrejuriri

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

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

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

a) împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejuriri 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 împrejuririlor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III. - Zonificarea funcțională

3.1 - Unități și subunități funcționale

ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

IV. - Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Funcțiuni complementare admise ale zonei

- comerț, servicii și alte activități nepoluante și servicii compatibile
- spații verzi amenajate
- staționare autovehicule (parcaje, garaje)
- echipare tehnico edilitară

Utilizare funcțională:

- modernizări, reparații și întrețineri la clădirile existente
- construcții aferente echipării tehnico – edilitare
- amenajări aferente imobilului: căi de acces carosabile și alei pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate

Utilizări interzise

- modificări ale spațiilor în clădirile existente care ar periclita stabilitatea construcțiilor
- imobile pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate
- construcțiile care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii
- orice fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei

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

