
INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI ASEZAMANT MONAHAL - PROIECT NR. 33YD DIN 2025

INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI ASEZAMANT MONAHAL

*Extravilan Barnova, comuna Barnova, T57, P3374/2, judetul Iasi,
NC73442;*

Beneficiar:

Manastirea "Sfintii Apostoli Pentru si Pavel" Barboi

INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI ASEZAMANT MONAHAL - PROIECT NR. 33YD DIN 2025

FOAIE DE CAPAT

- | | |
|----------------------|---|
| 1. Denumire proiect: | INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI ASEZAMANT MONAHAL |
| 2. Adresa: | extravilan Barnova, comuna Barnova, T57, P3374/2, judetul Iasi |
| 3. Proiectant : | S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. – Iasi
master urbanist TIMOTEI FECIORU |
| 4. Beneficiar : | MANASTIREA "SFINTII APOSTOLI PETRU SI PAVEL"
BARBOI |
| 5. Data : | 2025 |

Sef de proiect

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

Proiectat

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

Desenat

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI ASEZAMANT MONAHAL - PROIECT NR. 33YD DIN 2025

CONTINUT

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL :

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor, situatia existenta
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General si RLU
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

I DISPOZITII GENERALE

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

III ZONIFICARE FUNCTIONALA

IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE SI A UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

ANEXE:

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 228 / 17.04.2025

PIESE DESENALE:

0.0	INCADRARE IN TERITORIU	SC. 1 : 20000/1:4000
0.1	INCADRARE IN ZONA	SC 1: 5000
0.2	INCADRARE IN PUG	SC 1: 10.000
U1.0	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	SC 1: 500/ 1:200
U2.0	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	SC 1: 500/ 1:200
U2.1	REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA	SC 1: 500

INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI ASEZAMANT MONAHAL - PROIECT NR. 33YD DIN 2025

U3.0 REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA
U4.0. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

SC 1: 500
SC 1: 500

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect: **INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI ASEZAMANT MONAHAL**
2. Adresa: extravilan Barnova, comuna Barnova, T57, P3374/2, judetul Iasi
3. Proiectant : **S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. – Iasi**
master urbanist TIMOTEI FECIORU
4. Beneficiar : **MANASTIREA "SFINTII APOSTOLI PETRU SI PAVEL" BARBOI**
5. Data : 2025

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de introducere teren proprietate din extravilan in intravilan (se introduce in intravilan 6.900mp. dintr-un total de 6.900mp.), in suprafata totala de 6.900 mp, format dintr-o singura parcela: - NC73442 – 6.900mp. - extravilan, pasune, in vederea construirii unui asezamant monahal, pentru care este necesar PUZ, conform certificatului de urbanism. Terenul este situat in extravilanul comunei Barnova, judetul Iasi, proprietate privata a beneficiarului conform extrasului de carte funciara.

In Certificatul de Urbanism nr. 228 / 17.04.2025 eliberat de Primaria comunei Barnova, jud. Iasi s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent. Conform prevederilor Legii nr.350/2001 republicata, realizarea de lucrari de construire care nu se incadreaza in reglementarile existente conform PUG se pot face doar in baza unei documentatii de urbanism PUZ si dupa obtinerea unui aviz de oportunitate.

Prin PUZ se vor stabili conditiile de amplasare si conformare a edificabilului propus; se va stabili functiunea dominanta si functiunile complementare alocate activitatii propuse, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale pe parcela, modul de asigurare cu utilitati pentru viitoare functiuni, indicatori urbanistici, inaltimea maxima admisa, retrageri edificabil fata de aliniament si limita posterioara si laterale ale parcelei. Suprafata terenului care face obiectul PUZ este de 6.900mp si este formata dintr-o singura parcela:

- NC73442 – 6.900mp. - extravilan, pasune

Odata cu aprobarea, PUZ capata valoare juridica constituindu-se in act de autoritate al administratiei publice locale.

Prevederile de dezvoltare a localitatii in zona studiata sunt de constituire a unei zone de locuinte si functiuni complementare.

INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI ASEZAMANT MONAHAL - PROIECT NR. 33YD DIN 2025

1.3 Surse documentare

- PUG comuna Barnova, Jud.Iasi si RLU aferent, avizat si aprobat prin HCL Barnova nr. 111/ 28.08.2020.
- Planurile de amplasament si delimitare a corpurilor de proprietate ;
- Extras de carte funciara
- Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia ;
- Informatii obtinute direct pe teren si de la beneficiar;
- Planul de situatie vizat OCPI;
- Tema de proiectare;

2 . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei:

In prezent, terenurile care fac obiectul PUZ se afla in extravilan.

Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii:

Zona in care este amplasata parcela studiata prezinta interes pentru investitorii privati. Avantajele locului sunt: se afla la limita intravilanului comunei Barnova, intr-o zona impadurita si disponibilitatea retelelor edilitare (retea electricitate).

Potential de dezvoltare:

Zona prezinta potential in a-si consolida caracterul de zona unitatilor de cult, intrucat se afla in imediata vecinatate a intravilanului existent si a unor paduri.

2.2. Incadrarea in localitate

Plansa nr.U.0.1 " Incadrare in zona " -

Bârnova (în trecut, Bucium) este o comună în județul Iași, Moldova, România, formată din satele Bârnova (reședința), Cercu, Păun, Pietrăria, Todirel și Vișan.¹

Comuna se află în sudul județului, în vecinătatea sudică a municipiului Iași. Este străbătută de șoseaua națională DN24, care leagă Iașul de Vaslui. Din acest drum, la Păun, se ramifică șoseaua județeană DJ248D, care duce spre vest la Ciurea. Din DJ248D, la Bârnova se ramifică șoseaua județeană DJ247A, care duce spre nord în Iași unde se termină în același DN24 în cartierul Bucium.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna purta denumirea de Bucium, făcea parte din plasa Codrul a județului Iași și era formată din satele Bucium, Păun, Bârnova, Pietrăria, Vlădiceni și Socola, având în total 2287 de locuitori. În comună funcționau două mănăstiri, patru biserici, două școli de băieți cu 85 de elevi, o școală de fete cu 51 de eleve, și o moară cu aburi.^[8] Anuarul Socec din 1925 o consemnează ca reședință a plășii Codru, având 1845 de locuitori în satele Bârnova, Bucium, Păun, Pietrăria, Socola, Vlădiceni și Vișan.^[9]

După al Doilea Război Mondial, comuna a primit denumirea de Bârnova, întrucât satul Bucium a fost desființat și inclus în Iași. În 1950, comuna Bârnova a fost inclusă în orașul regional Iași, reședința regiunii Iași. În 1968, Bârnova a devenit comună suburbană a municipiului Iași, având componența actuală.^{[10][11]} În 1989, s-a renunțat la conceptul de comună suburbană, comuna fiind subordonată direct județului Iași.

INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI ASEZAMANT MONAHAL - PROIECT NR. 33YD DIN 2025

În comuna Bârnova se găsesc mănăstirile Bârnova (1626–1629) din satul Bârnova și Mănăstirea „Piatra Sfântă” (secolele al XVIII-lea–al XIX-lea) din satul Pietrăria, ambele ansambluri-monument istoric de arhitectură de interes național. Mănăstirea Bârnova cuprinde biserica „Sfântul Gheorghe” (1626–1629), chiliile (1728), ruinele din incintă, turnul de poartă și zidul de incintă (secolul al XVII-lea); iar mănăstirea Piatra Sfântă cuprinde în ansamblul său biserica „Adormirea Maicii Domnului” (1755).

În rest, trei alte obiective din comună sunt incluse în lista monumentelor istorice din județul Iași ca monumente de interes local, toate fiind clasificate ca monumente de arhitectură: sanatoriul TBC (secolul al XIX-lea) din satul Bârnova; biserica „Învierea Domnului” (secolul al XIX-lea) din satul Vișan; și Biserica „Sfinții Apostoli” (1812) din satul Păun.

Terenul studiat se afla in extravilan - categorie de folosinta pasune. Terenul este deservite de drum de acces local – Str. Ferdinand I - de categoria a IV-a. Terenul este amplasat in vecinatatea unor terenuri pasune, unor locuinte, paduri si in vecinatatea Siturilor Natura 2000 - ROSPA0092 - Padurea Barnova - la o distanta de 23.5 m.

Conform PUG si RLU aprobat prin HCL Barnova nr. 111/ 28.08.2020, parcela este situata in extravilan. Din punct de vedere al rețelilor edilitare, amplasamentul beneficiaza de acces la urmatoarele utilitatile urbane: electricitate.

Din punct de vedere al dotarii zonei cu echipamente urbane, in vecinatate nu se afla nici un echipament.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Zona studiată este încadrată, conform cu SR 11100/1-93 – “Zonarea seismică. Macrozonarea teritoriului României” – la gradul 8.1. pe scara MSK.

Normativul P100–1/2013 “Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe social-culturale, agrozootehnice și industriale” indică următoarele valori pentru coeficienții a_g și TC (a_g –coeficient seismic; TC–perioadă de colț [s]):

- $a_g = 0.25g$
- $TC = 1.0\text{ s}$

Din punct de vedere geologic, zona se află pe unitatea structurală majoră, Subcarpații de curbura.

Pentru studiul terenului, a caracteristicilor fizico-mecanice ale stratului de fundare și a condițiilor de fundare pentru fiecare obiect ce se va realiza în acest perimetru este necesar și obligatoriu întocmirea de studii geotehnice de detaliu. Aceasta obligație revine beneficiarilor construcțiilor respective.

La fazele urmatoare de proiectare studiul geotehnic se va executa pentru fiecare obiect cu solutia de fundare cea mai fiabila in concordanta cu proiectantul de specialitate.

Pentru proiectarea fundațiilor pe terenuri sensibile la umezire, compresibile, vor fi efectuate în prealabil studii geotehnice mai amănunțite decât la proiectarea pe terenuri obișnuite, care să pună în evidență stratificația detaliată și caracteristicile fizico-mecanice ale fiecărui strat de pământ și posibilitățile de umezire a terenului de fundare.

Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studiata, si este incadrat in categoria geotehnica 2 - risc geotehnic moderat.

INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI ASEZAMANT MONAHAL - PROIECT NR. 33YD DIN 2025

2.4 Circulatia

Amplasamentul studiat beneficiaza de acces din drum de interes local - Str. Ferdinand I - drum de categoria IV.

Drumul de interes local - Str. Ferdinand I existent are imbracaminte din pietris si nu este amenajata din punct de vedere al profilului transversal.

In plansa nr. 1" Analiza situatiei existente" se poate studia relatia parcelei din punct de vedere al accesului cu circulatiile din vecinatate.

2.5 Ocuparea terenurilor, situatia existenta

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studata

In plansa nr. 1. " Analiza situatiei existente " sc 1 : 500/ 1:200 este prezentat modul de utilizare a terenurilor pe parcela studata.

Terenul care face obiectul documentatiei PUZ este situat in **extravilanul** comunei Barnova, judetul Iasi si este format dintr-o singura parcela. Parcela care au generat PUZ este urmatoarea:

1. Parcela cu **S=6.900 mp** - teren liber de constructii, pasune, extravilan, NC 73442, si urmatorii vecini:
 - la Nord – NC76606
 - la Est – NC73686
 - la Sud – NC74046
 - la Vest – NC74046

In prezent, suprafata de teren care a generat PUZ (parcela proprietate a beneficiarului) nu este imprejmuita.

Categoria de folosinta a terenurilor este: pasune - extravilan.

Relationari intre functiuni

Funcțiunea propusa este compatibila cu celelalte functiuni existente in zonele vecine:
ZONA UNITATILOR DE CULT

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Aproximativ 5% Parcelele din vecinatatea amplasamentului studiat sunt construite - cu locuinte si anexe. Celalalte parcele sunt libere de constructii si se afla in intravilan/extravilan.

Aspecte calitate ale fondului construit

In zona sunt construite preponderent locuinte individuale cu regim de inaltime cuprins intre P si P+M. Din punct de vedere al omogenitatii culorilor, materialelor si stilului arhitectural, nu se remarca o linie de stil omogena datorita lipsa fondului construit.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate

Din punct de vedere al retelelor edilitare, amplasamentul beneficiaza de acces la: electricitate.

INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI ASEZAMANT MONAHAL - PROIECT NR. 33YD DIN 2025

Din punct de vedere al dotarii zonei cu echipamente urbane, in zona nu se afla echipamente urbane.

Asigurarea cu spatii verzi

In zona nu exista un parc sau un spatiu verde public amenajat.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate

Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studiata.

Principalele disfunctionalitati

- dotarea cu echipamente edilitare corespunzatoare pentru functionarea in bune conditii a cladirilor propuse - este necesara bransarea la electricitate, fosa septica ecologica vidanjabila si put forat cu hidrofor.
- se vor prelua elemente de reglementare din PUG si RGU, pentru a integra investitia propusa in zona.

2.6 Echiparea edilitara

In vecinatatea amplasamentului studiat exista retea de electricitate disponibila. Se va o propune o platforma pubele pentru pre colectare deseuri menajere si racord la retelele edilitare.

Principalele disfunctionalitati identificate sunt:

- nu exista retea de canalizare, apa si gaz

2.7 Probleme de mediu

Relatia cadrulul natural - cadrulul construit

Din punct de vedere al afectarii factorilor de mediu nu se ridica probleme deosebite, chiar daca zona va fi echipata in sistem individual: fosa septica ecologica vidanjabila, indeplinindu-se conditiile impuse de Agentia pentru Protectia Mediului.

Un aspect care trebuie sa retina atentia beneficiarului este scurgerea apelor pluviale si rezolvarea corecta a sistematizarii verticale a terenului.

Gospodaria deșeurilor generate pe amplasament: investitia propusa nu este generatoare de deseuri cu un anumit regim.

Deseurile menajere se vor pre colecta pe platforma special amenajata (containere etanse), iar beneficiarii vor incheia contract cu o firma specializata in ridicarea si transportul acestora la groapa ecologica cea mai apropiata.

Se vor lua masuri corespunzatoare pentru a nu degrada terenurile si culturile din zona limitrofa.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studiata, si este incadrat in categoria geotehnica 2 - risc geotehnic moderat.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce reprezinta riscuri pentru zona.

INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI ASEZAMANT MONAHAL - PROIECT NR. 33YD DIN 2025

Este necesara dimensionarea adecvata a utilitatilor pentru a face fata necesarului gospodariei.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In zona studiata si in apropierea acesteia nu sunt zone construite protejate, sau elemente de patrimoniu natural care sa necesite protectie speciala.

Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz

Nu este cazul.

Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului, in conditii normale de functionare.

DIN ZONA UNITALOR DE CULT DE 6.900 mp, sunt propuse urmatoarele zone verzi:

ZONA UNITATILOR DE CULT	6.900 mp	
Suprafata minima spatii verzi constituite pe parcela	2.070 mp	30.00% din ZONA UNITATILOR DE CULT
TOTAL suprafata minima spatii verzi	2.070 mp	30.00% din ZONA UNITATILOR DE CULT*

* procentul de spatii verzi la suprafata totala reglementata este mai mic deoarece se include si o cale de acces in PUZ.

2.8 Optiuni ale populatiei

Comuna Barnova are o populatie inregistrata in anul 2021 de 7.913 locuitori (in crestere fata de recensamantul anterior). Datorita zonei si a accesibilitatii, beneficiariul doreste construirea urmatoarelor obiective: asezamant monahal.

Documentatia de urbanism va parcurge procedura de informare si consultare a publicului conform prevederilor Ordinului 2701/2010 (panou rezistent la intemperii amplasat pe parcela care a generat PUZ, vizibil din spatiul public, anunturi in mass media, avizier, etc), iar la finalul etapei de informare vor fi inregistrate observatii/comentarii din partea locuitorilor riverani.

Proiectantul aprecieaza oportuna realizarea investitiei propuse deoarece va influenta favorabil dezvoltarea localitatii prin completarea imaginii satului cu caracter viticol cu o arhitectura de calitate, dezvoltarea unei functiuni compatibile cu vecinatatile si imbunatatirea imaginii zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

La baza intocmirii documentatiei PUZ au stat urmatoarele studii de fundamentare: studiu geotehnic, studiu topografic, studiu de oportunitate. Studiile de fundamentare releva faptul ca terenul este stabil si propice functiunii propuse, avand ca vecinatati apropiate functiuni compatibile. Distantele prevazute in RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat si distantele impuse de Codul Civil actualizat sunt respectate.

INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI ASEZAMANT MONAHAL - PROIECT NR. 33YD DIN 2025

Analiza situatiei existente, disfunctionalitatile constatate la nivel teritorial si local au condus la urmatoarele concluzii cu privire la modalitatea de abordare a problematicilor constatate:

- asanarea zonei (taierea vegetatiei crescute haotic, spontan, fara valoare dendrologica);
- concomitent cu realizarea infrastructurii rutiere se impune sistematizarea corecta a terenului;
- amplasamentul care face obiectul PUZ va trebui structurat functional si configurativ – spatial astfel incat sa se obtina o compozitie unitara.
- respectarea aliniamentelor si a retragerilor minime prevazute in codul civil;
- rezolvarea corecta a sistematizarii terenului pentru scurgerea corecta a apelor pluviale;
- dotarea cu echipamente edilitare corespunzatoare pentru functionarea in bune conditii a cladirilor propuse;
- respectarea conditiilor (daca e cazul) impuse de avizatori si respectarea zonelor de protectie pe baza normelor sanitare.

Suprafata terenului, buna legatura rutiera cu vecinatatile, existenta in zonele adiacente (locuinta) permit si favorizeaza realizarea investitiei private propuse.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general

Conform PUG si RLU aprobat prin HCL Barnova nr. 111/ 28.08.2020, parcela este situata in extravilan comunei Barnova, T57, P3374/2, judetul Iasi. Accesul la amplasament se realizeaza direct din drum de interes local - Str. Ferdinand I - drum de categoria IV.

Pentru suprafata de teren studiata nu exista indicatori urbanistici prestabiliti: REGIM DE INALTIME MAXIM , POT si CUT.

Conform PUG si RLU aferent coroborat cu prevederile Legii nr.350/2001 republicata privind amenajarea teritoriului si urbanismul, pentru realizarea de lucrari de construire care nu se incadreaza in reglementarile PUG este necesara elaborarea unei documentatii de urbanism PUZ, dupa obtinerea unui aviz de oportunitate.

3.4 Valorificarea sitului construit si amenajat

Terenul studiate in cadrul documentatiei de urbanism PUZ prezentata au o declivitate pe directia Est – Vest. Spatiul natural si antropic in care urmeaza a se integra obiectivul propus nu ofera in prezent conditii desosebite de cadru natural, intreaga suprafata fiind acoperita cu plantatii de vita de vie.

Parcela care face obiectul PUZ nu se afla in zona de protectie a unui monument istoric sau sit arheologic inscris in Lista LMI din 2010 si nu prezinta riscuri naturale semnalate prin studiul geotehnic – studiu de fundamentare ce a stat la baza elaborarii PUZ.

Gradul de echipare cu infrastructura al zonei (in regim public si privat) face posibila realizarea investitiei fara afectarea mediului inconjurator.

Prin modul de ocupare si utilizare a terenului se poate imbunatati imaginea urbana a zonei.

Conform studiului geotehnic, terenul este constructibil. Conditile de fundare impun o adancime minima de fundare de 1.10m fata de nivelul terenului natural.

INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI ASEZAMANT MONAHAL - PROIECT NR. 33YD DIN 2025

3.4 Modernizarea circulatiei

In plansa nr. 2. " Reglementari urbanistice - Zonificare" si plansa nr.4. " Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa" este prezentata solutia de organizare a circulatiei pe parcela privata a beneficiarului.

- **Accesul carosabil si pietonal pe parcele** se asigura din drum de interes local - Str. Ferdinand I - drum de categoria IV. cu o lungime de 7m .

Poarta (portile) de acces de pe amplasamente vor fi de tip glisant sau se vor deschide spre interiorul parcelei.

- **Parcarea autovehiculelor** se va asigura in totalitate pe parcela studiata.

Prin Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcarea/stationarea autovehiculelor in asteptare pe drumul public.

- **Modernizarea circulatiei** – nu este cazul.

3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul care face obiectul PUZ-ului, proprietate privata a beneficiarului MANASTIREA "SFINTII APOSTOLI PETRU SI PAVEL" BARBOI, in suprafata de **6.99 mp compus dintr-o singura parcela de 6.900 mp – NC73442**, se structureaza conform plansei nr. 2. - «REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE» si conform plansei nr. 3 « REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA», astfel:

- **Se propune introducerea terenului in intravilan (se introduce in intravilan 6.900mp. dintr-un total de 6.900).**
- **Se stabileste zona - ZONA UNITALILOR DE CULT**
- Se defineste **edificabilul maxim al cladirilor propuse**; constructiile care se vor realiza sunt in totalitate noi, cu regim de inaltime maxim **S/D+P+1E+M, H max = 16m**
- Se propune **POT 35% si CUT 1.5**
- Se propune introducerea in intravilan in vederea construirii unei asezamant monahal.
- Amplasarea edificabilului propus fata de limitele proprietatii :

regim de aliniere lateral si posterior

- regimul de aliniere lateral dreapta (sud) va fi de 2,00 m;
- regimul de aliniere lateral stanga (nord) va fi de 2,00 si 8,50 m;
- regimul de aliniere posterior (est) va fi de 2,00 m;

regim de aliniere front stradal

- regimul de aliniere frontal stradal (vest) va fi de 2,00 m si de 35,00m, respectarea Codului Civil

- Constructia propusa - va avea fatadele de sud, est si nord tratate ca fatada principala.
- Circulatia carosabila impreuna cu zonele de parcare/ stationare sunt organizate, astfel incat fluxurile sa nu fie stanjenite – se amenajeaza o parcare cu 7 locuri de parcare (vezi plansa nr. 2.- Reglementari urbanistice – Zonificare si plansa nr.3. - Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa).
- Toata incinta, cu exceptia echipamentelor edilitare, a aleilor, constructiilor propuse si a edificabilului propus, se amenajeaza cu spatii verzi plantate si o perdea de protectie din arbori.
- Se amenajeaza platforma pentru pre colectarea deseurilor menajere

INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI ASEZAMANT MONAHAL - PROIECT NR. 33YD DIN 2025

■ **BILANT TERITORIAL PROPUȘ**

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	6900	100	6900	100
EXTRAVILAN	6900	1000.00	0	0.00
ZONA UNITATILOR DE CULT	0	0.00	6900	100.00

(NC73442)				
INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	6900	100	6900	100.00
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA*	-	-	2415.00	35
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA*	-	-	3622.5	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	2070	30
REGIM DE INALTIME	-		S/D+P+1E+M	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		16 m.	
POT	-		35%	
CUT	-		1.5	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	
FUNCTIUNE	EXTRAVILAN		ZONA UNITATILOR DE CULT	
* In prezent terenul studiat prezinta constructii - Ac=Acđ=0mp. Pe coloana existent sunt calculate suprafetele maxime construite si desfasurate posibile conform indicatorilor urbanistici avizati in PUG				

In plansa nr. 2. – “Reglementari urbanistice – Zonificare” si plansa nr. 3 - "Reglementari – Mobilare exemplificativa" sunt prezentate reglementarile stabilite pentru parcela care face obiectul PUZ.

Prin amplasarea constructiilor si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate indiferent de tipul de proprietate.

Se recomanda plantarea de arbori cu rol de protectie si ambiental.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare (plansa nr. 5)

In plansa nr. 5 "Reglementari echipare edilitara" este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea obiectivului propus cu utilitatile necesare. Amplasarea obiectivului propus nu are caracter de "pionierat", in sensul ca vis-à-vis de amplasament exista alte locuinte ce isi asigura utilitatile in sistem public.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului propus se va asigura din rețeaua existenta printr-un cablu subteran si/sau suprateran de joasa tensiune ingropat si racordat la rețeaua electrica existenta..

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a obiectivului propus se va asigura din put forat cu hidrofor. Se vor lua probe constant

INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI ASEZAMANT MONAHAL - PROIECT NR. 33YD DIN 2025

Canalizarea menajera

Evacuarea apelor uzate menajere se va face in sistem individual prin montarea unui bazin vidanjabil hidroizolat ecologic, etans.

Alimentarea cu gaze

Nu este cazul.

Alimentarea cu caldura

Incalzirea cladirilor propuse se va realiza prin pompa de caldura aer apa si prin centrala cu lemne.

Telecomunicatii, transfer de date si supraveghere

Acest tip de utilitati vor fi montate pe stalpii electrici de folosinta comuna din domeniul public existenti.

Gospodaria comunala

Se va amenaja o platforma speciala pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere pe fiecare lot.

Proprietarul vor incheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deseurilor menajere ritmic, la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

3.7 Protectia mediului

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere in fose septice ecologice vidanjabile; deseurile menajere vor fi pre colectate si depozitate temporar in pubele amplasate pe fiecare lot; beneficiarul va incheia contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

Se vor amenaja spatiile verzi ca prim element de protectie a mediului.

Se interzice deversarea apelor uzate menajere la teren.

Se vor lua masuri pentru echiparea corecta cu echipamente tehnico edilitare.

Lucrarile de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafata, fiind astfel proiectate incat sa conduca la conservarea gradului de stabilitate generala si locala din zona si sa asigure drenarea corecta a apelor meteorice.

In cadrul activitatii propuse vor rezulta emisii in admosfera si praf de la autovehiculele utilizate in constructie. Conform estimarilor, debitele masive ale poluantilor emisi in atmosfera de la utilajele folosite la realizarea investitiei propuse (tractor, buldo-excavator, remorca) si cele utilizate la punerea in functiune a obiectivului propus sunt total nesemnificative.

La utilajele folosite in vederea realizarii obiectivului propus se va evita repararea si alimentarea acestora cu carburanti si lubrifianti pe parcela proprietate private care a generat PUZ. Eventualele uleiuri uzate provenite de la utilaje vor fi colectate in recipienti metalici si predate spre valorificare la unitati de profil. Se vor lua masuri pentru indepartarea petelor de ulei cu ajutorul unor material absorbante. Materialele absorbante imbibate cu ulei vor fi colectate intr-un butoi metalic si eliminate prin incinerare.

Activitatea propusa nu va produce modificari ale echilibrului ecologic din perimetru prin deranjarea habitatului speciilor acvatice, intrucat nu este cazul. Terenul din zona studiata este bun pentru constructii. Emisiile de poluanti care pot afecta vegetatia si fauna din zona, sunt

INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI ASEZAMANT MONAHAL - PROIECT NR. 33YD DIN 2025 gazele de combustie rezultate de la utilajele si autovehiculele care lucreaza pe santier, precum si praful (pulberi in suspensii) rezultate in urma transportului cu mijloace de transport.

Nu sunt necesare lucrari speciale pentru protectia asezarilor umane si a obiectivelor de interes public.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Se vor respecta indicatiile din studiul geotehnic. Lucrarile de realizare ale proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafata, fiind astfel proiectate incat sa conduca la conservarea gradului de stabilitate generala si locala din zona si sa asigure drenarea corecta a apelor meteorice.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi deversate in fosa septica ecologica vidanjabila. Nu este necesara preepurarea apelor uzate.

Depozitarea controlata a deseurilor

Se interzice depozitarea deseurilor in locuri necontrolate de administratia publica locala.

Se interzice depozitarea/imprastierea deseurilor in spatiul public al drumurilor publice.

Deseurile menajere vor fi pre colectate si depozitate temporar in pubele amplasate pe lot; beneficiarul va incheia contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc

Terenul care ramane liber in urma lucrarilor de construire cladire, alei, locuri de parcare, platforma betonata depozitare pubele, se va amenaja cu spatii verzi plantate. Spatiile verzi plantate vor ocupa cel putin 30% din ZONA UNITATILOR DE CULT.

Nu sunt necesare interventii pentru recuperarea terenurilor degradate.

Nu sunt necesare consolidari de maluri.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Procentul de spatiu verde propus prin PUZ asigura caracterul suburban al zonei.

Terenul care ramane liber in urma lucrarilor de construire cladire, alei, locuri de parcare, platforma betonata depozitare pubele, se va amenaja cu spatii verzi plantate. Spatiile verzi plantate vor ocupa cel putin 30% din ZONA UNITATILOR DE CULT

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

In zona nu se afla bunuri de patrimoniu. Terenul studiat are o suprafata de 6.900mp. foramt dintr-o singura parcela, iar zona reglementata prin PUZ are suprafata de 6.900mp.

Refacere peisagistica si reabilitare urbana

In urma curatarii terenului se vor planta specii de arbori, arbusti si flori pe terenul ramas liber de constructii. 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. Cladirile propuse nu vor afecta imaginea urbana a zonei prin volumetrie, materiale si culori utilizate.

INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI ASEZAMANT MONAHAL - PROIECT NR. 33YD DIN 2025

Valorificarea potentialului turistic si balnear- dupa caz

Nu este cazul.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu este cazul.

Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului. Din punct de vedere al structurii urbane, aceasta se integreaza printr-un tesut nou, ordonat si functional.

3.8 Obiective de utilitate publica

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu sunt afectate proprietatile riverane (proprietati private) amplasamentului.

Nu se propun schimbari ale regimului juridic asupra terenurilor.

Pentru a facilita prevederea si urmarirea realizarii obiectivelor de utilitate publica sunt necesare urmatoarele operatiuni:

- Listarea obiectivelor de utilitate publica:
 - Circulatiile publice carosabile
 - Retele edilitare
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) din zona, conform Legii 213/1998 prin culoare:
 - Terenuri proprietate publica (de interes national, judetean si local)
Circulatiile carosabile sunt proprietate publica de interes local, strazile zi padurile.
 - Terenuri proprietate privata (de interes national, judetean si local)
Nu este cazul.
 - Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
Terenul care face obiectul PUZ este proprietatea privata a persoanelor fizice. Terenurile invecinate sunt de asemenea proprietatea privata persoanelor fizice sau juridice.
- Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse (prin hasuri):
 - Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in proprietatea publica a unitatilor administrativ teritoriale
Nu este cazul.
 - Terenuri aflate in proprietatea privata, destinate concesiunii
Nu este cazul.
 - Terenuri aflate in proprietate privata, destinate schimbului
Nu este cazul.

4. CONCLUZII

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG

Conform prevederilor PUG, terenul care face obiectul PUZ este situat in extravilan. Insa, pentru a pastra caracterul zonei s-au preluat indicatorii urbanistici din modul de ocupare a terenurilor invecinate, pentru a avea aceeasi unitate morfologica si de ocupare a terenului.

Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

- interventii asupra retelelor edilitare - utilitatile se vor rezolva in regim individual si public.
- interventii asupra regimului juridic al terenurilor – nu este cazul.
- interventii de lucrari de constructii: construire asezamant monahal.
- interventii de lucrari de amenajare peisagistica: plantarea si amenajarea spatiilor verzi, precum si propunerea unei perdele de vegetatie perimetrala terenului.

Sunt necesare urmatoarele tipuri de interventii:

- brasament retea electricitate, put forat cu hidrofor si fosa septica ecologica vidanjabila
- construire asezamant monahal
- plantarea si amenajarea spatiilor verzi, precum si propunerea unei perdele de vegetatie perimetrala terenului.

Prioritati de interventie

1. brasament retea electricitate, put forat cu hidrofor si fosa septica ecologica vidanjabila
2. construire asezamant monahal
3. plantarea si amenajarea spatiilor verzi, precum si propunerea unei perdele de vegetatie perimetrala terenului.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

● Proiectantul apreciaza ca oportuna investitia propusa, fiind vorba de o investitie compatibila cu functiunile existente in zonele adiacente.

● Prezentul PUZ propune este de introducere in intravilan a unui teren aflat in extravilan (se introduce in intravilan 6.900mp. dintr-un total de 6.900), in suprafata totala de 6.900 mp, format dintr-o singura parcela:

- NC73442 – 6.900mp. - extravilan, pasune

ZONA UNITATILOR DE CULT, in vederea construirii unui asezamant monahal.

Sunt evidentiata urmatoarele restrictii:

● **Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ : POT = 35 % ; CUT = 1.5; regim maxim de inaltime maxim S/D+P+1E+M – 16m**

● Parcela se va agrementa cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in proportie de cel putin 30% din ZONA UNITATILOR DE CULT.

INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI ASEZAMANT MONAHAL - PROIECT NR. 33YD DIN 2025

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	6900	100	6900	100
EXTRAVILAN	6900	1000.00	0	0.00
ZONA UNITATILOR DE CULT	0	0.00	6900	100.00

(NC73442)				
INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	6900	100	6900	100.00
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA*	-	-	2415.00	35
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA*	-	-	3622.5	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	2070	30
REGIM DE INALTIME	-		S/D+P+1E+M	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		16 m.	
POT	-		35%	
CUT	-		1.5	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	
FUNCTIUNE	EXTRAVILAN		ZONA UNITATILOR DE CULT	
* In prezent terenul studiat prezinta constructii - Ac=Acd=0mp. Pe coloana existent sunt calculate suprafetele maxime construite si desfasurate posibile conform indicatorilor urbanistici avizati in PUG				

Categoriile de costuri:

Toate costurile privind asigurarea utilitatilor in regim privat revin in totalitate investitorului – MANASTIREA "SFINTII APOSTOLI PETRU SI PAVEL" BARBOI.

Toate costurile privind construirea locuintei si amenajarea parcelei cu alei pietonale, carosabile, parcuri si spatii verzi revin in totalitate investitorului – MANASTIREA "SFINTII APOSTOLI PETRU SI PAVEL" BARBOI.

Toate categoriile de costuri revin in sarcina beneficiarului.

Intocmit,
Mst. Urb. Timotei Fecioru

INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI ASEZAMANT MONAHAL - PROIECT NR. 33YD DIN 2025

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ " INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI ASEZAMANT MONAHAL "

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 impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI ASEZAMANT MONAHAL (suprafata de 6.900 mp) IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ASEZAMANT MONAHAL" extravilan comuna Barnova, Jud. Iasi, CF73442; si zona reglementata de 6.900 mp, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CL (Consiliul Local al comunei Barnova).

1.4. Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial, fara acordul proiectantului.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

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

- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată 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;
- **PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT** pentru comuna Barnova, judet Iasi aprobat prin HCL.

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

3.1.1. o suprafata de **6.900mp. dintr-un total de 6.900**, conform extrasului de carte funciara, destinata introducerii in intravilan in vederea construirii unui asezamant monahal, cu indicatori urbanistici POT si CUT: POT propus = 35%, CUT propus=1.5 si regimul de inaltime maxim S/D+P+1E+M.

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelei care fac obiectul PUZ, proprietate privata este "pasune - extravilan " si este situata in extravilan comunei Barnova, judetul Iasi.

3.2. Functiunea propusa pentru amplasamentul care face obiectul PUZ este « ZONA UNITATILOR DE CULT».

3.3. Spatiul in care este situat amplasamentul care a generat PUZ are o functiune compatibila cu cea propusa prin documentatia PUZ.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism, precum si altor prevederi legale, specifice ce vor apare pe parcursul viabilitatii documentatiei.

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

4.2. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile **art. 4.** din RGU si prevederilor plansei nr. 3. "Reglementari urbanistice - Zonificare", a plansei nr. 4. "Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa", si altor prevederi legale ce vor apare ulterior elaborarii documentatiei.

4.3. Amplasamentul studiat in PUZ este situat in proximitatea altor spatii cu destinatie zona locuinte. In consecinta, din acest punct de vedere nu exista incompatibilitati de ordin functional.

4.4. In vederea protectiei corecte a mediului, incinta obiectivului va fi prevazuta cu gospodarie de apa (retea apa si canalizare), platforma pre colectare deseuri menajere si retele edilitare.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri antropice - se interzice.

Utilizari permise cu conditii

a. Toate tipurile de constructii propuse prin PUZ cu conditia respectarii zonelor de protectie conform conditiilor impuse prin avizele de specialitate pentru utilitati, a zonelor de protectie a echipamentelor tehnico – edilitare, a exigentelor Legii nr.10/1995 cu modificarile si completarile ulterioare privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

5.2. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile **art. 13** 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.

Amplasarea fata de drumuri publice

6.2 In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- a)** constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- b)** parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c)** conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

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 In sensul prezentului regulament, prin functiuni de locuire se intelege: locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare, cum ar fi: camine pentru batrâni, camine de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoana.

Amplasarea fata de aliniament

6.6 Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

- a)** in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- b)** retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

6.7 In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

6.8 Fac exceptie de la prevederile alin. (2) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

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

Amplasarea in interiorul parcelei

6.10 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- a)** distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b)** distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

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.

Accese pietonale

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

7.4 In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege 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.

7.5 Accesesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Parcaje

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

7.7 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.

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

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, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

8.2 De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, 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.

INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI ASEZAMANT MONAHAL - PROIECT NR. 33YD DIN 2025

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

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

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

8.7 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.

9.2 Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile art.

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

Spatii verzi si plantate

10.1 Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Imprejmuiri

10.2 In conditiile prezentului regulament, 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.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Teritoriul studiat in PUZ este incadrat in urmatoarea functiune: EXTRAVILAN

11.1 Teritoriului studiat in **PUZ** i se propune introducerea in intravilan (se introduce in intravilan 6.900mp. dintr-un total de 6.900) in vederea construirii unui asezamant monahal. Se propun indicatorii POT=35%, CUT=1.5 si regim inaltime – S/D+P+1E+M. Functiunea propusa este ZONA UNITATILOR DE CULT

INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI ASEZAMANT MONAHAL - PROIECT NR. 33YD DIN 2025

11.2 In plansa nr. 3. REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE si plansa nr.4. REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA, este prezentata organizarea urbanistica propusa pentru parcelele rezultate care fac obiectul PUZ.

REGLEMENTARI URBANISTICE

CLADIRI PROPUSE: regim de inaltime maxim S/D+P+1E+M

CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA: publica (in afara loturilor) si pe loturi: circulatii, parcaje, platforma betonata, trotuare de garda.

SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA CU ROL AMBIENTAL SI DE PROTECTIE

ECHIPAMENTE EDILITARE PE PARCELA: fosa septica ecologica vidanjabila, electricitate si put forat cu hidrofor, platforma precolectare deseuri menajere (cu pubele).

ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

CAP. 1 GENERALITATI

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

12.1. Subzona aferenta ansamblului de constructii – locuinte individuale

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

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

13. Functiunea dominanta a zonei care face obiectul PUZ :

ZONA UNITATILOR DE CULT E

14. Functiuni propuse:

Sunt admise:

- metoc
- lacas de cult
- arhondaric
- parcare supraterane si subterane,
- dotări, anexe si alte funcțiuni complementare funcțiunii unitatilor de cult;
- servicii pentru culte;
- activități sociale ale asociațiilor religioase;
- activități complementare pentru biserici (de exemplu capele pentru priveghi la ritul ortodox);
- mănăstiri.
- spatiu comercial vanzare produse manastiresti, carte si obiecte de cult, atelier manastiresc (croitorie, etc)
- utilități și amenajări aferente funcțiunii unitatilor de cult : căi de circulatie auto și pietonale private, parcaje, garaje, platforma gospodareasca, spații plantate, etc.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

15. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor de pe parcela studiata cu functiune “
ZONA UNITATILOR DE CULT”

- toate utilizarile stabilite in PUZ, conform art. 14

INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI ASEZAMANT MONAHAL - PROIECT NR. 33YD DIN 2025

16. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

16.1. In cazul in care se schimba functiunea dominanta a zonei stabilita in PUZ se intocmeste alta documentatie PUZ pentru definirea zonelor edificabile in acord cu noile functiuni.

17. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor

17.1. Se interzice localizarea de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

17.2. Se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic.

17.3. Se interzice mentinerea lucrarilor de organizare de santier dupa darea in folosinta a obiectivului propus.

17.4. Se interzice orice lucrare de terasament care poate provoca scurgerea necontrolata a apelor pluviale si afectarea terenurilor invecinate.

CAP.3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

18. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT (ALINIERE)

- regimul de aliniere frontal stradal (vest) va fi de 2,00 m si de 35,00m, respectarea Codului Civil

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

19.1. Cladirea/cladirile propusa/propuse in incinta se amplaseaza fata de limita laterale ale proprietatii la o distanta minima 2m, respectiv 8.5m – conform plansa (latura de nord si sud), respectand si reglementarile codului civil. Cladirea/cladirile propusa/propuse in incinta se

INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI ASEZAMANT MONAHAL - PROIECT NR. 33YD DIN 2025 amplaseaza fata de limita posterioara a proprietatii la o distanta minima 2m (latura de est), respectand si reglementarile codului civil.

Retragerile minime impuse se regasesc in plansa nr. 3. "Reglementari urbanistice zonificare".

20. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

20.1 Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

20.2 In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

20.3 Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

20.4. Inaltimea maxima admisa va fi **S/D+P+1E+M (subsol/demisol + parter + 1 etaj+ mansarda), H max = 16m**

20.5. Inaltimea maxima se masoara pe perpendiculara, de la cota cea mai inalta a terenului natural (CTN) in aria construibila.

21. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

21.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

21.2 Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

21.3. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate.

21.4. Fatadele laterale si fatada posterioara vor fi tratate arhitectural la celasi nivel cu fatada principala.

21.5. Se interzic culorile stridente in dezacord cu peisajul natural si materiale precare.

21.6. Se permite deopotriva realizarea unui acoperis de tip terasa sau tip sarpanta.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

22. CIRCULATII SI ACCESE

22.1. Toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese carosabile si pietonale.

22.2. Caile rutiere si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza(ansamblu).

22.3. Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind stingerea in caz de incendiu si de protectie civila.

22.4. Accesul carosabil si pietonal pe parcela se asigura din drumurile publice existente - prin intermediul unor racorduri private, realizate pe cheltuiala investitorilor. Accesul de pe strada se face direct.

22.5. Spatiile destinate circulatiilor (alei interioare, acces auto si spatiu de intoarcere) trebuie sa permita accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (**minim 4,0 metri**) si a mijloacelor de transport grele.

Se propune ca incinta (in afara edificabilului propus, a spatiilor verzi si amenajarilor aferente, echipamente edilitare) sa fie betonata/pavata pentru asigurarea fluxurilor de circulatie corecte.

22.6. Circulatia rutiera in incinta se va dezvolta in jurul constructiilor propuse, in functie de destinatia acestora.

INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI ASEZAMANT MONAHAL - PROIECT NR. 33YD DIN 2025

23. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

23.1. 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.

23.2. Calculul necesarului minim de locuri de parcare a fost dimensionat conform prevederilor Anexei 5 – Parcaje din RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat.

23.3. Au fost propuse locuri de parcare pentru autoturisme, adiacent laturii nord vestice a amplasamentului.

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

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

25. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

25.1. Investitia propusa va fi racordata la retelele tehnico – edilitare realizate in sistem centralizat ale zonei, conform avizelor obtinute de la gestionarii de utilitati.

25.2. Este obligatorie asigurarea investitiei propuse cu utilitati, dupa disponibilitatea existenta in zona: energie electrica din panouri fotovoltaice si centrala eoliana, apa din put forat cu hidrofor, incalzire prin pompe de caldura si termosemineu, canalizare cu fosa septica ecologica vidanjabila.

25.3. 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).

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

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

26.1. Activitatea propusa ZONA UNITATILOR DE CULT - va ocupa integral parcela si nu propune divizarea acesteia.

26.2. Pentru a fi construibila o parcela trebuie sa satisfaca concomitant 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.

26.3. Orientarea spatiului propus va tine seama de prevederile OMS nr.119/2014 privind sanatatea populatiei: asigurarea unui necesar de lumina adecvat:

- amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ora si 30 de minute la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladirea propusa si din locuintele invecinate.

- alimentare cu apa si canalizare

- respectarea normelor sanitare privind colectarea si indepartarea deseurilor solide.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

27. SPATII LIBERE SI PLANTATE

27.1. 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.

INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI ASEZAMANT MONAHAL - PROIECT NR. 33YD DIN 2025

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

27.3. 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.

27.4. 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.

27.5. 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 foioase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mesteacanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc.

27.6. Suprafata minima de spatii verzi este de 30% din ZONA UNITATILOR DE CULT

28. IMPREJMUIRI

28.1. 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.

28.2. 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.

28.3. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioara ale proprietatii sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei impotriva intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

28.4. Elementele ce caracterizeza imprejmuirile sunt **elemente functionale**: porti de acces carosabile si pietonale, ziduri sau panouri despartitoare si **elemente formale**: inaltime, forma, latime, material de constructii, elemente decorative, culoare.

28.5. Imprejmuirea catre domeniul public (strazile de distributie) va fi prevazuta cu porti glisante sau care se vor deschide spre interiorul proprietatii. Imprejmuirea va fi amplasata in interiorul parcelei, pe limita de proprietate. Imprejmuirea va fi obligatoriu prevazuta cu soclu opac de minim 30cm.

28.6. Imprejmuirea pe latura posterioara, laterala si frontala, va fi transparenta sau optional opaca si va avea Hmax = 1,8 m.

29. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	6900	100	6900	100
EXTRAVILAN	6900	1000.00	0	0.00
ZONA UNITATILOR DE CULT	0	0.00	6900	100.00

INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI ASEZAMANT MONAHAL - PROIECT NR. 33YD DIN 2025

(NC73442)				
INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	6900	100	6900	100.00
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA*	-	-	2415.00	35
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA*	-	-	3622.5	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	2070	30
REGIM DE INALTIME	-		S/D+P+1E+M	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		16 m.	
POT	-		35%	
CUT	-		1.5	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	
FUNCTIUNE	EXTRAVILAN		ZONA UNITATILOR DE CULT	
* In prezent terenul studiat prezinta constructii - Ac=Acđ=0mp. Pe coloana existent sunt calculate suprafetele maxime construite si desfasurate posibile conform indicatorilor urbanistici avizati in PUG				

29.1.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)= 1.5, regim maxim de inaltime S/D+P+1E+M, H max=16m, suprafata minima spatii verzi 30% ;

Intocmit,
Master urbanist **Timotei Fecioru**