

URBAN ARK STUDIO S.R.L. BACĂU
CUI 49187123; J4/1823/2023
email: alex.tornghibel@gmail.com
Telefon: 0740 035 007

LISTA DE SEMNĂTURI

Proiectant general: URBAN ARK STUDIO S.R.L.

Proiectat: arh. ALEXANDRU ȚORNGHIBEL

Șef proiect: arh. ȘTEFAN V. BOICIUC



URBAN ARK STUDIO S.R.L. BACĂU
CUI 49187123; J4/1823/2023
email: urbanarkstudio@gmail.com
Telefon: 0740 035 007

BORDEROU

PIESE SCRISE:

- MEMORIU DE PREZENTARE
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE:

- PLANȘA U0 - ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
scara 1:5000
- PLANȘA U1 - SITUAȚIA EXISTENTĂ
scara 1:500
- PLANȘA U2 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE
scara 1:500
- PLANȘA U3 - REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ
scara 1:500
- PLANȘA U4 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
scara 1:500

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

• Denumirea lucrării	Construire Ansamblu De Locuințe Individuale, Dotări Publice, Extindere Rețele Edilitare Și Împrejmuire Teren
• Beneficiar	CASA VALITO S.R.L. Bacău
• Proiectant general	URBAN ARK STUDIO S.R.L. Bacău
• Coordonator urbanism	arh. Ștefan V. Boiciuc
• Faza	P.U.Z. – Avize/Acorduri
• Data elaborării	aprilie 2026

1.2. Obiectul PUZ

• Solicitări ale temei-program

Terenul care a generat planul urbanistic zonal se află în proprietatea beneficiarului și este înregistrat în evidențele Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară cu numerele cadastrale 60802, 60811, 63098 și 62064, fiind situat în extravilanul comunei Hemeiuș. Terenul este liber de construcții și are suprafața totală de 25.802 m² extravilan, după cum urmează:

- suprafața de 1139 m², teren arabil, situată în zona terenurilor agricole din extravilan, nr. cad. 60802,
- suprafața de 10538 m², teren arabil, situată în zona terenurilor agricole din extravilan, nr. cad. 60811,
- suprafața de 1025 m², teren arabil, situată în zona terenurilor agricole din extravilan, nr. cad. 63098,
- suprafața de 13100 m², teren arabil, situată în zona terenurilor agricole din extravilan, nr. cad. 62064,

Prezenta documentație a fost elaborată ca urmare a comenzii beneficiarului, acesta intenționând să parceleze terenul în vederea construirii unor locuințe individuale.

Planul urbanistic zonal a fost realizat în baza temei de proiectare și are ca obiect modificarea reglementărilor urbanistice în vigoare referitoare la terenul deținut de beneficiar în extravilanul comunei Hemeiuș, județul Bacău în scopul introducerii în intravilan a suprafeței de 25.497 m² (din totalul de 25.802 m²) și schimbarea destinației din „zonă terenuri agricole în extravilan” în „zonă pentru căi de circulație, zonă pentru spații plantate, agrement, sport, zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare și cedarea a unei suprafețe de 305 m² în vederea amenajării profilului stradal a drumurilor adiacente terenului reglementat.”. Documentația stabilește condițiile de amplasare și funcțiunile pentru care se va permite autorizarea construirii, indicatorii urbanistici maximali, condițiile estetice, de calitate a locuirii, de circulație și de mediu, în corelare cu reglementările urbanistice din zonele învecinate.

Pentru a face posibilă prezentarea unui plan director și de control al dezvoltării, s-a luat în studiu o suprafață de teren de 52.755 m² care include terenuri ale persoanelor fizice / juridice, situate în extravilanul comunei Hemeiuș, dar și căile de circulație care delimitează amplasamentul.

• **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Hemeiuș, proiect nr. 115/2012, aprobat prin H.C.L. Hemeiuș nr. 25/2021, zona luată în studiu este situată în extravilanul comunei Hemeiuș, în zona terenurilor agricole.

Utilizările permise prin Regulamentul Local de Urbanism al comunei Hemeiuș nu corespund cu cerința beneficiarului de a lotiza întregul amplasament în vederea construirii de locuințe individuale.

În vederea realizării acestei operațiuni este necesară schimbarea funcțiunii terenului. Această modificare asupra terenului va avea loc în urma aprobării prezentului studiu urbanistic, care a fost inițiat în baza Certificatului de urbanism nr. 319/26.11.2025 emis de Primăria comunei Hemeiuș și pentru care a fost obținut Avizul de oportunitate nr. 18/14.04.2026 emis de Consiliul Județean Bacău.

1.3. Surse documentare

- P.U.G. - comuna Hemeiuș și regulamentul local de urbanism aferent
- Tema de proiectare stabilită cu inițiatorul planului urbanistic zonal
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Codul civil
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completările și modificările ulterioare
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicată, cu modificările ulterioare
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,
- Ordinul nr. 13/N/1999 Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice «Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.», indicativ GM - 010-2000

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

• **Date privind evoluția zonei**

Comuna Hemeiuș este una dintre unitățile administrativ-teritoriale situate în jurul municipiului Bacău și, datorită acestei poziționări, a cunoscut o dezvoltare semnificativă a zonei de locuit în ultimii 20 de ani.

• **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Zona în care este situat amplasamentul studiat este caracterizată de coexistența a două funcțiuni principale: locuirea și agricultura, constatându-se o tendință de extindere a zonei de locuit în extravilan care s-a manifestat.

Teritoriul comunei cuprinde atât zone cu relief plat, cât și zone de versant, mai abrupte, în care realizarea unor drumuri de acces și amplasarea unor clădiri implică lucrări și costuri suplimentare.

Accesul la rețelele de utilități din capătul străzii Prisăcii, precum și posibilitatea de acces la dotări de interes public conduc la o creștere a interesului pentru a achiziționa o locuință în această zonă.

- **Potențial de dezvoltare**

Terenul reglementat se află într-o zonă cu acces la utilități, în apropierea altor locuințe individuale. Amplasamentul este situat la distanță de străzile intens circulate (drum național, drum județean) și de obiectivele industriale posibil generatoare de poluare.

Locuințele propuse se vor integra în zonă fără a ridica probleme de compatibilitate funcțională deoarece se înscrie firesc în direcția de extindere a intravilanului, având potențialul de a contribui la dezvoltarea controlată și organizată a arealului.

2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată este situată în extravilanul comunei Hemeiuș.

Accesul pe amplasament se face din drumurile de exploatare DE234 și DE410 situate la limita nordică și estică a proprietății, drumuri ce fac legătura cu strada Prisăcii, identificat cu numărul cadastral 65701.

Amplasamentul propus a fi reglementat are următoarele vecinătăți:

- la nord-vest: drum exploatare agricolă DE234 (balast),
- la nord-est: drum exploatare agricolă DE410 (balast),
- la sud-est: teren proprietate privată (teren liber de construcții situat în zona terenurilor agricole din extravilan),
- la vest: teren cu numărul cadastral 69136 (teren liber de construcții situat în zona terenurilor agricole din extravilan), teren cu numărul cadastral 69137 (teren liber de construcții situat în zona terenurilor agricole din extravilan), teren cu numărul cadastral 68093 (teren liber de construcții situat în zona terenurilor agricole din extravilan).

- **Relaționarea zonei cu localitatea**

Conform Certificatului de urbanism în zonă există rețele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, rețea centralizată de alimentare cu apă și canalizare (în curs de execuție prin programul POIM-CL11), localizate la est de amplasament, la o distanță de aproximativ 500 m, în capătul străzii Prisăcii.

Din punct de vedere al deservirii zonei cu instituții de interes general, locatarii locuințelor propuse vor beneficia de acces la unitățile învățământ (grădinița și școala gimnazială), sanitare, culturale, punctele comerciale și de servicii, instituțiile de cult (biserici) și primăria situate în apropiere, la o distanță de aproximativ 1,5 km., pe teritoriul comunei.

În cazul unor situații de urgență, locuințele propuse vor fi accesibile din drumul DE234 (balast).

2.3. Elemente ale cadrului natural

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale**

Amplasamentul reglementat nu prezintă diferențe de nivel și nu va necesita lucrări de sistematizare verticală.

Rețeaua hidrografică a zonei este reprezentată de râul Bistrița cu afluenți secundari din zonă.

Din punct de vedere climatic zona comunei Hemeiuș se încadrează în zona de extindere a climatului temperat continental propriu-zis, cu aspecte specifice culoarelor

depresionare și dealurilor joase din nord-vestul Podișului Moldovenesc, cu influențe scandinavo-baltice.

Temperatura medie multianuală este stabilită în jurul valorii de 9,2°C, luna cea mai călduroasă fiind iulie, cu o valoare medie multianuală de 21,2°C, iar luna cea mai rece ianuarie cu temperatura medie de -4,1°C. Numărul mediu al zilelor cu îngheț este de 126 pe an.

Vânturile predominante sunt din direcțiile nord și nord-vest, culoarul Siretului favorizând o dirijare mai mult nord-sud a curenților atmosferici. În timpul iernii viteza vântului poate depăși 70km/h, viteza medie având valori de până la 6m/s.

Amplasamentul ocupă o suprafață plană (cu denivelări ne semnificative la nivelul stratului superficial), practic orizontală, având stabilitatea generală și locală asigurată. Nu există pericol de inundare a zonei în condiții meteorologice normale și nici urme de fenomene morfogenetice active.

Stratul natural bun de fundare este constituit din praf argilos subordonat nisipos, cafeniu, umed, cu plasticitate mijlocie, îndesat, plastic vârtos, având compresibilitate mare.

Fundarea se va face direct în acest strat, la o adâncime minimă de -1,10m CTN. Se va asigura astfel depășirea zonei de variație sezonieră a umidității naturale a terenului și depășirea adâncimii maxime de îngheț.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona cu $a_g=0,35g$ și $T_c=0,7$ s, conform raionării din normativul P100/1-2013.

Adâncimea maximă de îngheț în zona Hemeiuș este de 0,80-0,90 m CTN, conform STAS 6054/77.

2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene**

În zona studiată circulația se desfășoară pe drumurile de exploatare DE234 și DE410, neavând un profil transversal definit, fără o circulația pietonală amenajată, cu un carosabil balastat de aproximativ 5 m și șanțuri pentru colectarea apelor pluviale, situate la limita nordică și estică a proprietății, drumuri ce fac legătura cu strada Prisăcii, identificat cu numărul cadastral 65701. Aceasta are un profil transversal de circa 11 m, fiind balastată până la intersecția cu drumul de exploatare DE234, pe lățimi variabile cuprinse în jur de 6 m.



Fotografia 1 – Vedere în lungul drumurilor de acces DE234 și DE410 și asupra terenului propus a fi reglementat.

Sursa: Google

2.5. Ocuparea terenurilor

• Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul care face obiectul planului urbanistic zonal este situat în zona terenurilor agricole din extravilan. Amplasamentul este liber de construcții și are folosința teren arabil.

Terenurile situate în vecinătate au destinații și categorii de folosință similare. În zona studiată există și terenuri ocupate de anexe gospodărești.

• Relaționări între funcțiuni

Zona analizată este amplasată într-un teritoriu cu caracter agricol, constituit din suprafețe arabile compacte, delimitate natural de masive forestiere în partea de nord și vest și de zone de locuire rurală în partea de sud și est

În zona sudică și estică se observă dezvoltări rezidențiale cu caracter rural, alcătuite predominant din locuințe individuale dispuse de-a lungul tramei stradale existente.

Alegerea acestui amplasament a fost fundamentată de următoarele aspecte:

- deținerea dreptului de proprietate asupra terenului;
- potențialul de extindere al zonei de locuit;
- poziționarea terenului într-o zonă accesibilă circulației rutiere,
- prezența rețelelor edilitare la o distanță de 500 m.

• Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona studiată este caracterizată printr-un grad redus de ocupare a fondului construit, ceea ce reprezintă un avantaj major pentru dezvoltarea urbanistică a zonei.



Fotografia 2 – Vedere asupra zonei.

Sursa: Google

Țesutul construit existent este reprezentat de zone de locuire individuală dezvoltate în partea de sud și est, ceea ce evidențiază tendința naturală de extindere a localităților către interiorul arealului agricol.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Zona beneficiază de o calitate ambientală ridicată datorită proximității pădurii, prezenței suprafețelor verzi extinse, nivelului redus de trafic, gradului scăzut de poluare și a perspectivelor ample asupra cadrului natural.



Fotografia 3 – Vedere în lungul drumului de acces DE234.

Sursa: Google

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

În zona studiată nu există prevăzute echipamente publice esențiale (școală, grădiniță, farmacie, cabinete medicale), însă acestea există în comuna Hemeiuș și pot fi accesate de locatarii clădirilor propuse.

În localitatea Hemeiuș se găsesc următoarele dotări publice necesare locuințelor propuse:

- Centru de echitație „Decebal”, pe strada Prisăcii (0,5 km),
- Primăria Hemeiuș – pe strada Primăriei (1,8 km),
- Teren de sport – pe strada Primăriei (1,8 km),
- Biserica ortodoxă „Hemeiuș” – pe strada Primăriei (1,8 km),
- Școala ”Grigore Tăbăcaru” și grădiniță cu program prelungit –DJ 119B (2,1 km).

- **Asigurarea cu spații verzi**

În zona studiată nu există spații verzi amenajate. Fondul forestier reprezintă elementul natural dominant al cadrului peisager

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Studiile și planurile elaborate până la această dată nu au evidențiat zone expuse riscurilor naturale în vecinătatea amplasamentului studiat.

- **Principalele disfuncționalități**

Disfuncționalitățile identificate sunt specifice zonelor aflate în proces de dezvoltare. Astfel, se constată necesitatea dezvoltării și modernizării infrastructurii rutiere locale, lipsa unei structuri urbanistice coerente în zona și valorificarea insuficientă a potențialului peisager oferit de proximitatea pădurii.

2.6. Echipare edilitară

- **Stadiul echipării edilitare in corelare cu infrastructura localității**

Conform Certificatului de urbanism nr. 319/26.11.2025 eliberat de Primăria comunei Hemeiuș, în zona studiată există rețele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, rețea centralizată de alimentare cu apă și canalizare (în curs de execuție prin programul POIM-CL11), localizate la est de amplasament, la o distanță de aproximativ 500 m, în capătul străzii Prisăcii.

- **Principalele disfuncționalități**

Cu privire la echiparea edilitară a fost identificată ca disfuncționalitate lipsa rețelilor edilitare pentru susținerea noilor funcțiuni.

2.7. Probleme de mediu

- **Relația cadru natural - cadrul construit**

Terenul reglementat este utilizat în prezent pentru agricultură.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

În zonă nu sunt semnalate riscuri naturale și antropice.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă**

Circulația pietonală pe drumurile de exploatare DE234 și strada Prisăcii nu este delimitată față de cea rutieră, prezentând un risc de producere a accidentelor.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Amplasamentul nu este situat în zona de protecție a unui obiectiv înscris în Lista monumentelor istorice.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Propunerea de amenajare urbanistică nu face parte din strategia generală de dezvoltare a comunei Hemeiuș, dar inițiativa este susținută de faptul că amplasamentul reglementat beneficiază de relații funcționale și de accesibilitate favorabilă, fiind situat într-un areal cu caracter predominant deschis, cu densitate redusă a construcțiilor și cu un cadru natural valoros.

Comunitatea va fi informată despre investiția propusă și consultată cu privire la oportunitatea acesteia, în baza prevederilor Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism al comunei Hemeiuș. Documentația va fi pusă la dispoziția publicului înainte de a fi aprobată, la sediul primăriei, conform prevederilor regulamentului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Anterior elaborării planului urbanistic zonal au fost întocmite:

- ridicarea topografică a zonei la scara 1:500, care evidențiază atât terenul reglementat cât și vecinătățile acestuia,
- Studiul de oportunitate, întocmit de Urban Ark Studio S.R.L., în baza căruia a fost obținut

Avizul de oportunitate nr. 18 din 14.04.2026, aprobat de președintele Consiliului Județean Bacău,

- propunere de lotizare a amplasamentului, în cadrul căreia a fost studiată posibilitatea de realizare a unui drum de acces care să poată fi utilizat pentru circulația carosabilă și amplasamente posibile pentru viitoarele locuințe, astfel încât să poată fi respectate condițiile privind însorirea locuințelor din Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare,

- Studiul geotehnic, în cadrul căruia sunt prezentate concluzii și recomandări pentru amplasarea noilor clădiri.

Conform studiilor de fundamentare elaborate rezultă că amplasamentul are potențial pentru dezvoltarea zonei pentru locuințe individuale.

3.2. Prevederi ale PUG și ale Strategiei de dezvoltare locală

Conform Planului Urbanistic General al comunei Hemeiș și al Regulamentului local de urbanism aferent, zona studiată se află în extravilanul comunei Hemeiș, în zona terenurilor agricole.

Informații pe larg privind prevederile legislației și ale Planului urbanistic general al comunei Hemeiș referitoare la condițiile de amplasare a construcțiilor în cadrul zonei menționate pot fi consultate în Certificatul de urbanism, la punctul 3. Regimul tehnic.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul este situat într-un cadru natural plăcut, caracterizat de relief cu o suprafață plană (cu denivelări nesemnificative la nivelul stratului superficial), practic orizontală și de vecinătatea zonei agricole. Suprafața reglementată nu face parte dintr-o zonă naturală protejată.

La amplasarea viitoarelor obiective se va urmări încadrarea acestora cât mai armonios cu cadrul natural și construit existent, fără intruziuni brutale, atât din punct de vedere urbanistic, cât și arhitectural.

După edificarea construcțiilor se va proceda la replantarea spațiilor adiacente cu specii adecvate zonei.

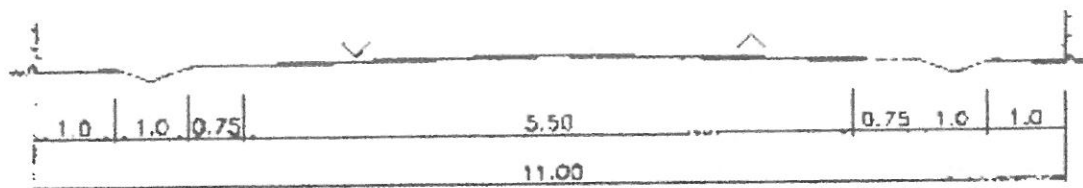
3.4. Modernizarea circulației

• Organizarea circulației și a transportului în comun

Terenul reglementat este situat la nord de drumul de expoatare DE234. Se propune ca accesul pietonal și carosabil pe amplasament să fie amenajat din această stradă, printr-un drum în indiviziune propus.

Drumul de expoatare DE234 are un profil transversal de circa 5 m, drum ce face legătura cu strada Prisăcii, identificat cu numărul cadastral 65701. Aceasta are un profil transversal de circa 11 m, fiind balastată până la intersecția cu drumul de exploatare DE234, pe lățimi variabile cuprinse în jur de 6 m. Acesta include carosabilul și șanțurile pentru colectarea apelor pluviale, fără a fi amenajate trotuare.

Se propune ca, pe viitor, drumul de exploatare DE234 să atingă un profil transversal de 11 m, astfel încât să poată fi amenajată și zona destinată circulației pietonale. Deoarece în comuna Hemeiș nu există canalizare pluvială, se propune, de principiu, profilul de 11 m conform cu prevederile privind drumurile principale ale Ordinului nr. 50/1998 emis de Ministerul Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.



Profil de stradă principală (11m) în localități rurale, preluat din Ordinul nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.

Pentru a asigura accesul la locuințele propuse se va construi o nouă cale de circulație pe latura nordică a amplasamentului. Drumul propus va avea un profil transversal de 9 m, configurat în formă de „U”, cu un carosabil de 5,5 m (câte o bandă pe sens) și trotuar de 1,0 m pe ambele laturi. Apele pluviale vor fi colectate într-o rigolă îngropată, amplasată sub trotuar, și vor fi direcționate către canalul de colectare a apelor pluviale aferent drumului de exploatare DE234.

Pentru locuințele individuale se propune asigurarea a câte 1-2 locuri de parcare pe fiecare lot, în garaj sau în exterior.

În zona studiată nu există trasee de transport în comun.

- **Organizarea circulației feroviare**

Nu este cazul.

- **Organizarea circulației pietonale**

Vezi „Organizarea circulației și a transportului în comun”.

3.5. Zonificare funcțională – categorii de intervenție, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

În vederea reglementării suprafeței de 25.802 m² care face obiectul prezentei documentații a fost studiată suprafața de 52.755 m².

Se propune parcelarea terenului în vederea construirii de locuințe individuale. În acest scop este necesară introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 25.497 m² din cadrul imobilului cu numărul cadastral 60802, 60811, 63098 și 62064 și schimbarea destinației stabilite prin Planul urbanistic general al comunei Hemeiș din zonă pentru terenuri agricole în zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Organizarea funcțională a terenului reglementat va rezolva următoarele obiective principale:

- asigurarea accesului carosabil și pietonal la nivelul cerințelor actuale,
- amplasarea clădirilor propuse cu respectarea indicatorilor urbanistici maxim admiși prevăzuți prin Planul Urbanistic General al comunei Hemeiș pentru zonele destinate construirii de locuințe,
- constituirea cadrului arhitectural - urbanistic adecvat,
- asigurarea accesului construcției propuse la rețelele tehnico-edilitare.

Se propune parcelarea terenului, identificat cu numerele cadastrale 60802, 60811, 63098 și 62064 în 60 loturi pentru locuințe individuale, 1 lot pentru terenul destinat spațiului de agrement și sport, 1 lot pentru terenul destinat căii de circulație și cedarea a unei suprafețe de 305 m² pentru a facilita profilul stradal adiacent drumurilor de exploatare DE234 și DE410. Acestea respectă prevederile H.G. nr. 525/1996 privind loturile construibile.

Zonele edificabile vor fi retrase la o distanță de 4 m față de drumul propus, la 0 m față de limitele laterale și la 0 m față de limita posterioară de proprietate. Locuințele și anexele gospodărești vor putea fi amplasate numai în interiorul zonei edificabile, cu respectarea indicatorilor urbanistici propuși și a retragerilor față de limitele de proprietate prevăzute în Codul Civil. La poziționarea clădirilor propuse față de limitele laterale și posterioare ale lotului

se vor respecta prevederile Codului Civil, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu precum și distanțele prevăzute în normele sanitare.

În urma edificării clădirilor, care vor ocupa maxim 40% din suprafața amplasamentului, va rezulta o suprafață de teren de peste 50% din suprafața lotului care va fi ocupată de spații plantate și alei pietonale și carosabile ce vor fi trasate și dimensionate la următoarea fază de proiectare, în funcție de poziționarea exactă a clădirii propuse. Această suprafață satisface necesarul de spații verzi impus de H.G. nr. 525/1995 Regulamentul general de urbanism, care prevede spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

Pe fiecare dintre cele 60 loturi pentru locuințe se va amenaja cel puțin un loc de parcare cu dimensiunile 2,50 x 5,00 m. Locurile de parcare necesare locuințelor vor putea fi amenajate doar în interiorul terenului reglementat.

Clădirile vor fi amplasate astfel încât să fie asigurat accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență.

INDICATORI URBANISTICI

La stabilirea indicatorilor urbanistici propuși s-a ținut cont de reglementările actuale ale Planului Urbanistic General al comunei Hemeiș, urmărindu-se menținerea acestora cu scopul de a încadra locuința propusă într-o zonă cu caracteristici similare.

Valorile indicatorilor urbanistici propuși pentru amplasamentul studiat (zona pentru locuințe și funcțiuni complementare) sunt prezentate în tabelul următor, în paralel cu valorile aprobate prin Planul Urbanistic General al comunei Hemeiș pentru amplasamentul propus a fi reglementat:

Indicatori urbanistici	Valori reglementate prin PUG aprobat	Valori propuse pe terenul NC 68395
Regimul de înălțime maxim admis	P+1	S+P+1
Înălțimea maximă admisă a clădirii	12	14 m
Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) maxim admis	30%	40%
Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis	0,9	1,2

Luând în considerare solicitarea beneficiarilor, pe loturile aflate în proprietatea lor se vor atinge valori ale indicatorilor urbanistici care se încadrează în limitele maxime propuse.

Viitoarele clădiri se vor amplasa astfel încât să nu creeze probleme de însorire pentru vecinătăți, cu respectarea condițiilor impuse de Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014.

BILANȚ TERITORIAL

Bilanț teritorial teren reglementat					
Zona funcțională		Existent		Propus	
		m ²	%	m ²	%
Teren agricol extravilan		25.802	100	-	-
Locuințe și funcțiuni complementare	Construcții: max. 40%	-	-	21.397	83
	Spații verzi: min. 2m ² /loc.				
	Alei, parcare				
Căi de circulație		-	-	4.405	17
Total		25.802	100	25.802	100

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- **Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă a obiectivelor ce vor fi edificate pe amplasament se va face prin extinderea rețelei existente în zonă, localizate la est de amplasament, la o distanță de aproximativ 500 m, în capătul străzii Prisăcii. Instalația de alimentare cu apă se va executa în baza unui proiect de specialitate.

- **Canalizare**

Racordul de canalizare a obiectivelor ce vor fi edificate pe amplasament se va face prin extinderea rețelei existente în zonă, localizate la est de amplasament, la o distanță de aproximativ 500 m, în capătul străzii Prisăcii.

Apele pluviale colectate pe loturile pentru locuințe vor fi direcționate către spațiile verzi din incintă. Apele pluviale colectate de pe suprafața drumului propus vor fi direcționate, printr-o rigolă, către șanțurile de colectare ale profilului stradal adiacent drumurilor de exploatare DE234.

- **Alimentare cu energie electrică**

Locuințele propuse vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zona amplasamentului, la o distanță de aproximativ 500 m, în capătul străzii Prisăcii. În vederea racordării, la faza de proiectare D.T.A.C. se va obține avizul administratorului rețelei de alimentare cu energie electrică existente, iar instalațiile interioare și exterioare se vor executa în baza unui proiect de specialitate.

- **Telecomunicații**

Beneficiarii vor putea opta pentru racordarea la rețeaua de telefonie fixă sau abonamente la una dintre rețelele de telefonie mobilă care operează în zonă.

- **Alimentare cu căldură**

Pentru încălzirea spațiilor interioare și pentru prepararea apei calde se va putea opta pentru centrale termice individuale pe gaz.

- **Alimentare cu gaze naturale**

Locuințele propuse vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu gaze naturale existentă în zonă, localizată la est de amplasament, la o distanță de aproximativ 500 m, în capătul străzii Prisăcii. În vederea autorizării lucrărilor de racordare, la faza de proiectare D.T.A.C. se va obține avizul administratorului rețelei de alimentare cu gaz existente, iar instalațiile interioare și exterioare se vor executa în baza unui proiect de specialitate.

- **Gospodărie comunală**

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv și vor fi depozitate în pubele etanșe, urmând a fi evacuate periodic în baza unui contract cu serviciile de salubritate.

a) Deșeurile rezultate din faza de construire:

- pietriș, beton, tencuieli, etc.,
- diferite ambalaje din hârtie, carton, plastic,
- resturi metalice.

Deșeurile rezultate din activitatea de construire vor fi colectate separat și transportate de către executantul lucrărilor la unități autorizate în colectare/ valorificare.

b) Deșeurile menajere

Deșeurile menajere se vor colecta selectiv, pe categorii, în containere amplasate pe o platformă betonată care va fi amplasată pe terenul reglementat și apoi vor fi evacuate periodic prin unitățile de salubritate din zonă. Deșeurile vor fi lichidate prin agenți economici autorizați să desfășoare activități de colectare, transport, valorificare și eliminare a deșeurilor.

Va fi respectată legislația de mediu privind regimul deșeurilor.

3.7. Protecția mediului

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)**

Investiția ce urmează a se realiza nu prezintă pericol de poluare a apelor de suprafață.

Se interzice deversarea pe sol a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.). Constructorul va deține și utiliza rezervoare/recipienți etanși pentru depozitarea temporară a materialelor și substanțelor periculoase.

Utilajele și mijloacele de transport folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă din punct de vedere tehnic, pentru a evita poluarea mediului cu noxe rezultate din combustie.

Mașinile și utilajele folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă cerințelor tehnice de nivel acustic.

Lucrările de construire și organizare de șantier se vor executa cu afectarea unei suprafețe minime de teren.

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezultă că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa activități sau funcțiuni poluante.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul. Terenul nu este încadrat într-o zonă cu riscuri naturale.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua de canalizare propusă.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Constructorul va asigura:

- colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construcții;
- depozitarea temporară corespunzătoare a fiecărui tip de deșeu rezultat (depozitare în recipiente etanși, cutii metalice/PVC, butoaie metalice/PVC etc.);
- efectuarea transportului deșeurilor în condiții de siguranță la agenții economici specializați în valorificarea deșeurilor.

Este interzisă arderea/neutralizarea și abandonarea deșeurilor în instalații, respectiv locuri neautorizate acestui scop.

Deșeurile rezultate din activitatea desfășurată pe amplasament (după edificarea construcțiilor) vor fi depozitate în recipiente speciali, separati pentru fiecare tip deșeurii, și vor fi evacuate în mod regulat de o firmă de salubritate, în baza unui contract.

Beneficiarul va lua măsurile corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de construire desfășurată pe amplasament.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.**

Nu este cazul recuperării terenurilor degradate sau consolidări de maluri.

La executarea lucrărilor de construire se vor lua măsurile necesare pentru a nu degrada terenurile din zona limitrofă, prin depozitarea de materiale ori deșeurii de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, elemente metalice, reziduuri, resturi menajere și altele asemenea.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Amplasarea locuințelor nu presupune tăierea de arbori protejați.

Se propune un spațiu verde conceput ca o zonă multifuncțională destinată recreerii, socializării și activităților în aer liber, integrând suprafețe plantate, zone de relaxare și un teren de sport destinat utilizării de către locuitorii ansamblului, în special pentru activități recreative și sportive de proximitate.

Terenul rămas liber după realizarea construcțiilor va fi plantat cu vegetație joasă și pomi fructiferi sau arbuști decorativi. Se propune ca pe fiecare lot rezultat să fie asigurată o suprafață plantată cât mai mare, care va deservi locuințele propuse și va compensa lipsa unor spații verzi publice în zona învecinată.

În urma edificării clădirilor, care vor ocupa maxim 40% din suprafața amplasamentului, va rezulta o suprafață de grădină de peste 50% din suprafața lotului. Această suprafață satisface necesarul de spații verzi impus de H.G. nr. 525/1995 Regulamentul general de urbanism, care prevede spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

Suprafețele de teren privat luate în studiu nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care să necesite instituirea unui regim de protecție.

- **Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană**

Nu este cazul.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear**

Nu este cazul.

- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore**

Se propune ca, în perspectivă, să fie amenajată o zonă destinată circulației pietonale pe drumul de exploatare DE234. Propunerile de organizare a circulațiilor din zona amplasamentului au fost detaliate în capitolul 3.4, iar modul de asigurare a utilităților a fost descris în capitolului 3.6.

Constructorul va avea în vedere ca execuția lucrărilor să nu creeze blocaje ale căilor de acces particulare sau ale căilor rutiere învecinate amplasamentului lucrării.

3.8. Obiective de utilitate publică

- **Listarea obiectivelor de utilitate publica**

Obiectivele de utilitate publică din zona amplasamentului sunt căile de circulație și rețelele de utilități existente (alimentare cu energie electrică, gaze naturale, rețea centralizată de alimentare cu apă și canalizare).

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ					
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ EXISTENTE/PROPUSE ÎN ZONA STUDIATĂ	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI în zona studiată	
	Național	Județean	Local	Suprafața	Lungimea
Amenajarea circulației pe drumurile de exploatare			•	280 m ²	200 m
Amenajarea drumului de acces propus în interiorul ansamblului			•	4100 m ²	
Amenajarea spațiilor verzi și a zonei de agrement/sport pentru locuitori			•	905 m ²	
Cedarea unei suprafețe de teren pentru lărgirea profilului stradal al drumurilor existente			•	305 m ²	
Extinderea rețelelor edilitare: apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale			•		500 m

• **Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor**

Terenurile din zona studiată se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice și a U.A.T. a comunei Hemeiș.

Zonele aferente circulației publice se află în proprietatea publică de interes local.

• **Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor**

Pentru trasarea corectă a prospectului căii de circulație rutieră aflată la nord și estul loturilor studiate este necesară circulația terenurilor din proprietatea privată a societății CASA VALITO S.R.L. în domeniul public UAT comunei Hemeiș.

3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse

În vederea implementării investițiilor propuse prin prezenta documentație se propune următorul plan de acțiune:

Nr. crt.	Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor	Responsabilul finanțării	Perioada preconizată
1	Amenajarea drumurilor de exploatare DE234	Primaria Hemeiș	Conform deciziei Consiliului Local Hemeiș
2	Introducerea rețelelor edilitare pe drumul de exploatare DE234	Primaria Hemeiș	Conform deciziei Consiliului Local Hemeiș
3	Realizarea operațiunilor cadastrale privind parcelarea terenului reglementat	Beneficiar	10.2026 – 12.2026
4	Extinderea rețelelor de utilități existente pe drumul în diviziune propus	Beneficiar	02.2027 – 03.2027
5	Amenajarea drumului propus	Beneficiar	04.2027 – 07.2027
6	Elaborarea proiectelor la fazele DTAC și PT, avizarea și obținerea Autorizației de construire pentru primele locuințe propuse	Beneficiar	09.2026– 03.2027
7	Organizare șantier	Beneficiar	07.2026 – 10.2030
8	Construirea locuințelor și racordarea la utilități		
9	Realizarea aleilor carosabile și pietonale din incinte		
10	Amenajarea spațiilor plantate din incinte		
11	Recepția lucrărilor executate	Beneficiar	10.2026 – 12.2030
12	Intabularea construcțiilor		

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

• Înscriserea amenajării urbanistice propuse în prevederile PUG

Prezenta documentație asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității. Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică pentru dezvoltarea urbanistică a unei zone din UAT. Planul urbanistic zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prezenta documentație a fost întocmită în scopul stabilirii condițiilor de constructibilitate a terenului în vederea realizării obiectivului propus în concordanță cu solicitările beneficiarului.

Prin documentația de urbanism s-au stabilit obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată. Condițiile existente în teren, ca și condițiile de constructibilitate ale lotului, au condus la soluțiile urbanistice prezentate.

Organizarea funcțională propusă pentru zona studiată nu este prevăzută în Planul urbanistic general al comunei Hemeiș, fapt ce determină necesitatea introducerii sale ca prioritate după obținerea aprobării.

Profilul construcțiilor propuse va fi detaliat pe fiecare specialitate la faza următoare de proiectare (D.T.A.C.).

• Categoriile principale de intervenție

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, permisiunilor și restricțiilor impuse, au stat reglementările actuale și cerințele obiective ale dezvoltării prezente și de perspectivă a zonei.

Principalele categorii de intervenții necesare în zona studiată sunt:

- extinderea intravilanului,
- amenajarea circulației pietonale aferente drumurilor de exploatare DE234 și DE410,
- amenajarea drumului în diviziune propus,
- completarea dotării cu rețele tehnico-edilitare.

• Priorități de intervenție

La nivelul zonei studiate prioritățile de intervenție vizează lucrări necesare pentru dezvoltarea zonei:

- extinderea intravilanului,
- amenajarea căilor de circulație cu asigurarea unui profil conform legislației și normativelor în vigoare, care va include și trotuare,
- extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, alimentare cu apă și canalizare.

Realizarea lucrărilor necesare la drumurile de exploatare DE234 și extinderea rețelelor de utilități în zona extravilanului propus este de competența Primăriei comunei Hemeiș, rămânând la latitudinea Consiliului Local să decidă asupra alocării fondurilor necesare lucrărilor.

Așa cum am arătat în cadrul prezentului studiu, obiectivele propuse de beneficiar pot funcționa într-o primă etapă și în lipsa modernizării căii de circulație, astfel că nu se impune amânarea soluționării cererii beneficiarului până la realizarea acestora.

• Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate

În prezenta documentație s-a studiat zona în vederea introducerii în intravilan a suprafeței de 25.497 m², parcelării terenului, obținerii dreptului de construire și găsirea unei soluții optime organizare a zonei funcționale care să corespundă opțiunilor factorilor de decizie și totodată să permită soluționarea cererii beneficiarului, în condițiile creării unui cadru arhitectural - urbanistic armonios și unitar.

URBAN ARK STUDIO BACĂU

CUI 49187123; J4/1823/2023

Tel. 0740.035.007; email: urbanarkstudio@gmail.com

Pentru ca acest studiu să devină un instrument de lucru în vederea urmării aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliate, documentația este însoțită de un regulament local de urbanism.

Prevederile Planului urbanistic zonal devin aplicabile și operaționale numai după aprobarea sa de către Consiliul local al comunei Hemeiș.



Întocmit:

arh. Alexandru Țornghibel



Verificat:

arh. Ștefan V. Boiciuc

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenului care a inițiat planul urbanistic zonal (suprafața de teren de 25.802 m² reprezentând loturilor cu numerele cadastrale 60802, 60811, 63098 și 62064), explicând prevederile documentației de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru proiectarea în faza D.T.A.C. și autorizarea executării construcțiilor.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care menționăm:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
- Codul civil,
- Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății,
- Legea 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară,
- Legea 107/1996 privind apele

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și pe cele ale Regulamentului Local de Urbanism al comunei Hemeiuș în conformitate cu condițiile specifice ale zonei.

3. Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe suprafața de teren de 25.802 m², a cărei destinație va fi modificată în urma aprobării prezentei documentații din „zonă terenuri agricole în extravilan” în „zonă pentru căi de circulație; zonă pentru spații plantate, agrement, sport; zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare”.

Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Hemeiuș și constituie act de autoritate al Administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și acordurilor prevăzute în lege.

Prin prevederile prezentului studiu se modifică funcțiunea inițială a terenului aprobată prin P.U.G. al comunei Hemeiuș.

Pentru construirea în această zonă se vor urmări:

- schimbarea funcțiunii terenului;
- asigurarea accesului auto și pietonal și a necesarului de locuri de parcare;
- asigurarea accesului la utilități, prin extinderea racordurilor realizate pentru clădirea existentă;
- proiectarea obiectivelor de investiție propuse la faza D.T.A.C. cu respectarea indicatorilor urbanistici maximi prevăzuți în documentație;
- abordarea unui stil arhitectural și utilizarea de materiale de construcții care să nu deprecieze aspectul zonei;
- respectarea condițiilor de mediu;
- respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor față de drumul propus.

În vederea organizării terenului prin prisma funcționalității, sunt necesare anumite măsuri de promovare a lucrărilor și a operațiunilor urbanistice:

- instituirea zonei funcționale pentru căi de circulație; spații plantate, agrement, sport; zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare;
- respectarea zonei edificabile;
- asigurarea locurilor de parcare și spațiilor verzi necesare desfășurării în condiții normale a activităților propuse.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Se vor respecta prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și cele ale O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Se vor respecta prevederile Ordinului 119/2014 al Ministrului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică - depreciază valoarea peisajului este interzisă conform art. 8 din R.G.U.

În cazul în care, în timpul desfășurării lucrărilor de construire și amenajare a terenului vor fi identificate vestigii arheologice, beneficiarul va informa Direcția Județeană pentru Cultură Bacău.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Se interzice autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de rețelele tehnico-edilitare, presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentațiilor de urbanism aprobate.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi admisibili P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) și C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului) stabiliți prin prezenta documentație.

Pentru zona destinată locuințe și funcțiuni complementare – s-au reglementat: P.O.T. maxim admis 40,00%, C.U.T. maxim admis 1,20, regimul de înălțime maxim admis S+P+1 și înălțimea maximă admisă 14 m.

Se interzice autorizarea producerii, preparării, experimentării, deținerii sau depozitării materialelor inflamabile și explozibile în clădiri și în spații neamenajate corespunzător.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Aliniamentul reprezintă, în cazul de față, limita dintre terenul reglementat și cel public. Terenul reglementat prezintă aliniament pe limita estică și nordică.

Clădirile vor fi amplasate doar în interiorul zonei edificabile, așa cum este reprezentată în planșa U2. Zona edificabilă este situată la 4,00 m față de aliniament.

Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Clădirile vor fi amplasate la cel puțin 4,00 m față de drumul propus, la 0 m față de limitele laterale și de limita posterioară de proprietate. Autorizarea executării clădirilor este

permisă numai dacă se respectă distanțele obligatorii față de limitele proprietății conform Codului civil, asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (vezi art. 24 din RGU), precum și distanțele prevăzute în normele sanitare.

Distanțele minime obligatorii față de limitele parcelei rezultă din amplasarea zonei edificabile (vezi planșa U2 „Reglementări urbanistice - zonificare”).

Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc. Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțime la cornișă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puțin de 3,0 m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor, conform art. 25 și Anexa nr. 4 la R.G.U.

Este interzisă autorizarea construcțiilor ce nu au posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică P.U.Z., existând posibilitate de acces direct din drumul de exploatare DE234.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul parcelării terenului se vor respecta prevederile R.G.U. privind drumurile de acces.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de consumatori la rețele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică conform art. 27 - R.G.U.

Beneficiarul va opta pentru rețeaua de telefonie fixă existentă în zona străzii sau o rețea de telefonie mobilă. Clădirile ce vor fi amplasate pe terenul reglementat vor fi racordate la utilități prin extinderea racordurilor existente.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza de către investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale, conform art. 28 - R.G.U.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform art. 20 - R.G.U.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Autorizarea executării parcelărilor este permisă în condițiile respectării prevederilor art.30 din R.G.U.

Regim de înălțime

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentația urbanistică P.U.Z. (maxim S+P+1 și 14 m).

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei, conform art. 32 din R.G.U.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public și de aceea examinarea caracteristicilor proiectului în vederea identificării modului în care acesta urmează a se înscrie în specificul zonei va urmări respectarea principiilor de estetică arhitecturală precum și tradițiile locale.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Parcaje

Locurile de parcare aferente funcțiunii propuse vor fi asigurate în afara spațiului public, în conformitate cu normativele în vigoare și cu respectarea prevederilor art.33 și Anexa nr. 5 din R.G.U.

Pentru locuințele propuse vor fi amenajate câte 1-2 locuri de parcare care vor fi amplasate în interiorul loturilor, în garaj sau în exterior, pe o platformă.

Spații verzi și plantate

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform art. 34 și Anexa nr. 6 – R.G.U.

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor, conform Regulamentului general de urbanism - anexa 6. Astfel, pentru deservirea acestui ansamblu, se propune realizarea unui lot destinat spațiului de agrement și sport cu suprafața de 905 m².

Se recomandă ca pe suprafața neocupată cu clădiri să se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp.

Împrejurii

Pentru realizarea împrejuririlor se vor respecta prevederile art. 35 din R.G.U.

Porțile împrejuririlor situate la limita proprietății se vor deschide spre interiorul parcelei.

Prin detalieri se pot urmări câteva reguli preluate din Regulamentul local de urbanism al comunei Hemeiuș, în vederea asigurării unui aspect unitar al zonei de locuit:

- împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, din gard viu sau după modul tradițional de realizare al împrejuririlor din zonă;
- împrejuririle realizate pe limitele laterale și posterioare vor fi de preferință opace, cu o înălțime de 2,00 m;
- aspectul exterior al împrejuririlor nu trebuie să fie în contradicție cu aspectul general al zonei.

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Ca urmare a aprobării prezentei documentații de urbanism, suprafața reglementată (de 25.802 m²) va fi inclusă în intravilanul satului Hemeiuș și va fi împărțită din punct de vedere funcțional în următoarele:

- zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare,
- zonă pentru spații plantate, agrement, sport
- zonă pentru circulații.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (L)

Funcțiunea dominantă: locuințe individuale cu caracter permanent, izolate pe lot, cu regim de înălțime maxim S+P+1;

Funcțiunile complementare admise:

- comerț și servicii;
- spații verzi amenajate;
- agrement, sport;
- circulație pietonală și carosabilă;
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente;

Utilizări permise:

- locuințe cu caracter permanent și sezonier (case de vacanță) cu max. S+P+1,
- anexe gospodărești,
- spații plantate amenajate,
- platforme, terase (ne)acoperite amenajate ca spații de odihnă,
- împrejurimi,

Utilizări permise cu condiții:

- construcții și amenajări pentru funcțiuni compatibile:
 - comerț și servicii de proximitate pentru locuitorii din zonă (comerț alimentar și nealimentar și servicii profesionale și sociale), în limita unei suprafețe utile de 100 m², cu condiția ca acestea să nu genereze poluare (inclusiv poluare fonică) și cu respectarea prevederilor Regulamentului general de urbanism și a distanțelor față de locuințe prevăzute în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății,
 - agrement și sport, cu respectarea prevederilor Regulamentului general de urbanism privind asigurarea accesurilor, a locurilor de parcare și a necesarului de spații verzi și cu condiția protejării zonei de locuit de poluarea fonică pe care o poate genera,
- circulații pietonale și carosabile, parcaje, garaje, care să nu genereze fluxuri de trafic care nu sunt necesare, de natura să influențeze prin zgomotul și noxele produse calitatea locuirii în zona învecinată;
- rețele tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a zonei de locuit, poziționate de preferință în subteran;

Utilizări interzise:

- construcții sau amenajări incompatibile cu funcțiunea zonei;
- activități poluante.

Aspectul exterior al clădirilor: volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI	
P.O.T.* maxim admis	40%
C.U.T.* maxim admis	1,20
Regim de înălțime maxim admis	S+P+1; 14m

* Indicatorii urbanistici P.O.T. (procent de ocupare a terenului) și C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului) se calculează conform prevederilor Legii nr. 350/2001, Anexa 2 – Definierea termenilor utilizați în lege.

Condițiile de amplasare a clădirilor și construcțiilor pe parcelă, asigurare a accesurilor, a echipării tehnico-edilitare, aspect exterior al clădirilor, parcare, spații verzi și împrejurimi pot fi consultate în capitolele anterioare.

Clădirile pot fi amplasate numai în interiorul zonei edificabile, așa cum a fost aceasta delimitată în piesele desenate ale prezentei documentații.

ZONA SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT (P)

Funcțiunea dominantă: Zona verde propusă: parc, spații verzi, amenajări pentru sport, agrement/loisire, perdele de protecție;

Funcțiunile complementare admise:

- circulație pietonală și carosabilă;
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente;
-

Utilizări permise:

- agrement/loisire,
- parc, scuar, spații de joacă,
- spații plantate amenajate,
- agrement, sport;
- platforme, terase (ne)acoperite amenajate ca spații de odihnă,
- perdele de protecție,
- împrejmuiri,

Utilizări permise cu condiții:

- construcții și amenajări pentru funcțiuni compatibile:
 - comerț și servicii de proximitate pentru locuitorii din zonă (comerț alimentar și nealimentar și servicii profesionale și sociale), în limita unei suprafețe construite de 90 m², cu regimul de înălțime parter, cu condiția ca acestea să nu genereze poluare (inclusiv poluare fonică) și cu respectarea prevederilor Regulamentului general de urbanism și a distanțelor față de locuințe prevăzute în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății,
- rețele tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a zonei de locuit;

Utilizări interzise:

- construcții sau amenajări incompatibile cu funcțiunea zonei;
- activități poluante.

ZONA CIRCULAȚII (C)

Funcțiunea dominantă: căi de comunicație rutieră și pietonală;

Funcțiunile complementare admise:

- echipare tehnico-edilitară;

Utilizări admise:

- circulații pietonale și carosabile, cu respectarea legislației și normativelor în vigoare;
- rețele de utilități și racorduri la rețele;

Utilizări interzise:

- orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a circulațiilor.

Întocmit,

arh. Alexandru Tornghibel

Verificat,

arh. Ștefan V. Boiciuc

