

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- | | |
|----------------------|--|
| • Denumirea lucrării | Construire locuinta, casa de vacanta, anexe gospodaresti si imprejmuire, |
| • Amplasament | NC 61607; comuna Palanca, judetul Bacau |
| • Beneficiar | Chilea Elena, str. 9 Mai, nr 78/B/20, Bacau, judetul Bacau |
| • Proiectant | SC Urban Ark Studio SRL |
| • Data elaborării | aug 2025 |

1.2. Obiectul PUZ

• Solicitări ale temei-program

Lucrarea de față a fost realizată în baza temei de proiectare și are ca obiect modificarea reglementărilor urbanistice în vigoare pe lotul doamnei Chilu Elena amplasat în extravilanul comunei Palanca, la 60 m față de intravilanul satului Ciughes, în scopul construirii unei locuințe împreună cu o casă de vacanță, anexe gospodărești și împrejmuirea lotului.

S-a luat în studiu o suprafață de teren de 7.651 mp care include terenuri agricole situate în extravilan dar și parte din drumul satesc.

Terenul care a generat planul urbanistic zonal se află în proprietatea doamnei Chilea Elena și este înregistrat în evidențele Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară cu numărul cadastral 61607 din comuna Palanca, județul Bacău. Conform Extrasului de carte funciară pentru informare eliberat de O.C.P.I. Bacău, terenul are suprafața de 1.953 m² și are categoria de folosință „fâneată”.

Obiectul documentației constă în rezolvarea și aprofundarea problemelor funcționale, tehnice și urbanistice din zonă cu scopul de a schimba funcțiunea acestuia și de a stabili valorile maxime ale indicatorilor urbanistici pe terenul reglementat.

În vederea edificării obiectivelor solicitate 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. 9/12.05.2025 emis de Comuna Palanca și pentru care a fost obținut Avizul de oportunitate nr. 34/06.20.2025 emis de Consiliul Județean Bacău.

Planul urbanistic zonal va stabili/reglementa condițiile de amplasare și funcțiunile pentru care se va permite autorizarea de construirea obiectivelor, indicatorii urbanistici maximali, condițiile estetice, de calitate a locuirii, de circulație și de mediu, în corelare cu reglementările urbanistice din zonele învecinate.

• Prevederi ale programului de dezvoltare a localității

Conform Planului Urbanistic General al comunei Palanca amplasamentul studiat se află în extravilan, la sud-est de satul Ciughes și are accesul asigurat din drumul satesc (strada Fagului). Conform celor evidenciate în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG comuna Palanca pe terenurile din extravilan sunt permise: lucrări pentru rețelele magistrale, cai de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții/amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală, inundații, alunecări de teren, eroziunea solului, anexe gospodărești ale exploatarelor agricole, precum și construcții și amenajări speciale.

1.3. Surse documentare

- P.U.G. - comuna Palanca 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 igienă 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****Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Comuna Palanca a aparținut până în anul 1926 de comuna vecină Brusturoasa după care a devenit așezare independentă cu organizare proprie formată din satele: Palanca, Ciughes și Popoiu. În anul 1872 exista pe toată valea trotușului o singură comună cu numele de Trotuș ce cuprinde localitățile Palanca, Brusturoasa, Goioasa, Sulta cu 2515 locuitori ce aparținea de plasa Tazlăului de Sus, denumită în 1899 plasa Muntelui. Județul Bacău avea în anul 1825 254 așezări din care 223 cătune și sate printre ele apărând și Palanca cu 21 gospodării, Ciughes cu 43 gospodării și Popoiu cu 20 gospodării. Palanca este menționată ca punct vamal cu Ghimeșul, comuna ce făcea parte din județul Bacău, plasa Muntelui aproape de strămtoarea pe unde intră Trotușul în țară. Aici se afla urmele unui șant de-a lungul fortificațiilor ungare. Comuna Palanca cu satele sale au făcut parte din moșia lui Ghica Comăneșteanul. Moșia apare cu o întindere de 8860 ha în județul Bacău având punctul cel mai de vest localitatea Popoi. În dicționarul geografic al

românilor editat de Lahovary în anul 1899 se menționează despre satele comunei Palanca: - Satele Ciugheș și Popoiu din județul Bacău, plasa Muntelui, comuna Brusturoasa situate aproape de trecătoarea Ghimeșului cu o populație de 656 suflete, o biserică ortodoxă construită din lemn deservită de un preot, o școală mixtă frecventată de 32 elevi, 4 cârciumi, 2 mori apă și o piuă de batut sumane. Locuitorii comunei au fost la început pastori și forestier, cei din urmă angajați ca lucrători la societățile străine ce exploatau lemnul pădurilor din zonă, între cele două războaie mondiale. Odată cu dezvoltarea economică a văii Trotușului, mulți locuitori au devenit mineri, petroliști, angajați ai cailor ferate. Din primul război mondial 1916-1918 comuna are ca simbol al eroismului monumentul "Emil Rebreanu".

În prezent comuna are în componența sa satele: Palanca - reședința de comuna, Ciugheș, Popoiu, Cadarești și Pajistea cu o populație de aproximativ 3.000 de locuitori.

Comuna palanca este traversată de DN 12A care leagă municipiul Onesti de Miercurea Ciuc și de calea ferată Adjud-Comănești-Siculeni.

Legăturile zonelor rezidențiale din localitățile componente cu drumurile principale se realizează prin intermediul unei rețele de drumuri și străzi de interes local, care sunt asfaltate sau pietruite și ușor de accesat.

Zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare prezintă un fond construit nou, apărut după anul 1990, cu volumetrii comune așezărilor rurale care nu depășesc 2 niveluri. Gradul de ocupare a zonei de locuire din vecinătatea studiului prezent este în jur de 60%.

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

Terenul este situat într-o zonă tradițional agricolă în vecinătatea zonei destinată locuirii din intravilanul satului Ciugheș.

- **Potențial de dezvoltare**

Potențialul de dezvoltare al zonei este dat de prezența pădurilor și creșterea animalelor care au asigurat în mod continuu traiul localnicilor.

Satul Ciugheș a fost inclus în ghidul "Cele mai frumoase sate din România", care a ajuns în statele din UE, pentru a promova frumusețea nealterată a meleagurilor românești. Lansarea ghidului a avut loc la Muzeul Național al Satului "Dimitrie Gusti", în prezența reprezentanților Ambasadei Franței și Delegației Wallonie – Bruxelles.

În satul Ciugheș găsim următoarele dotări de interes public: școala primară (I-IV), școala gimnazială (I-VIII), două grădinițe, complex alimentar, mici spații comerciale particulare, moara, biserică cu cimitir.

Cea mai apropiată unitate de învățământ, Școala Primară Lunca Ciugheș, este la 1 km. Marea majoritate a străzilor satului Ciugheș sunt asfaltate.

2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată este situată în extravilanul comunei Palanca, într-o zonă reglementată prin PUG „terenuri agricole situate în extravilan” în vecinătatea intravilanului satului Ciugheș.

Terenul cu numărul cadastral 61607 are acces la drum satesc (strada Fagului).

Terenul care a generat planul urbanistic a fost dezmembrat dintr-un lot mai mare aflat în proprietatea dnei Chilea Elena, așa fel încât pe trei laturi este învecinat cu lotul cu NC 61606-teren agricol liber de construcții al cărui proprietar este Chilea Elena.

La sud-vest lotul se învecinează cu drumul satesc.

- **Relaționarea zonei cu localitatea**

Cel mai apropiat nod feroviar și aeronautic sunt în municipiul Bacău la o distanță de aprox 60 km.

Amplasamentul este adiacent intravilanului satului Ciugheș și va beneficia de toate echipamentele publice esențiale ale acestuia.

Situat la 60 m față de intravilanul satului Ciugheș, lotul cu nr cadastral 61607 este relativ aproape de dotările esențiale existente și necesare .

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 viitoarelor construcții este situat la nivelul terasei pârâului Ciugheș, unitate în care reprezentative sunt depunerile grosiere, ce se constituie într-un orizont uniform de bolovăniș cu pietriș și nisip, dezvoltat sub un strat fin sedimentar, de regulă argilos-prăfos, de vârstă Cuaternară.

Clima zonei cercetate este temperat – continentală, de tip montan. Temperaturile medii anuale variază între 2°-3°C pe culmile montane înalte și 6°-7°C în valea Trotușului. Cantitățile anuale de precipitații au valori de 580-670 l/mp. Trebuie remarcat caracterul torențial al precipitațiilor, în sezonul cald, fapt ce se reflectă în regimul scurgerii apei și în frecvența mare a viiturilor.

Tipul climatic după repartitia indicelui de umiditate Thorontwhite, conform STAS 1709-1/90 este III cu $Im > 20$.

Valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului, mediată pe 10 minute $q_b = 0.6 \text{ kPa}$, conform Indicativ CR 1-1-4/2012.

Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol $s_k = 2.0 \text{ kN/m}^2$ (IMR.= 50 ani), conform Indicativ CR 1-1-3/2012.

Studiile geotehnice executate anterior în zonă au pus în evidență faptul că terenul natural de fundare este reprezentat prin aluviuni grosiere (pământuri practic incompresibile, cu capacitate portantă ridicată, reprezentate de bolovănișuri, pietrișuri, nisipuri și argile nisipoase cu fragmente de gresie).

În zona amplasamentului nivelul pânzei freatice este situat la adâncimi de 6.00-8.00 m. față de C.T.N.

Adâncimea maximă de îngheț în zona teritoriului comunei Palanca este de 1,00 – 1,10 m față de C.T.N. conform STAS 6054/77.

Concluzia este că perimetrul construibil prezintă o zonă relativ plană sau cu medie înclinare (în general conformă cu panta de curgere a pârâului Ciugheș), stabilă, neafectată de fenomene fizico-geologice active precum alunecări de teren, eroziuni, prăbușiri).

În subteranul zonei nu sunt prezente săruri solubile sau nisipuri lichefiabile care, în condiții specifice (dizolvări în contact cu apele subterane sau lichefierii la șocuri seismice) ar putea să dea deformații nedorite la suprafață.

Din punct de vedere geotehnic pe amplasamentul cercetat și în jurul acestuia nu au fost identificate fenomene de instabilitate locală a terenului care să pună în pericol stabilitatea obiectivului.

Prin urmare, elementele de geomorfologie observate și analizate pe teren, conferă zonei investigate, un caracter stabil din punct de vedere geodinamic, fără a se impune necesitatea efectuării unor analize de stabilitate detaliate.

Detalii suplimentare se pot consulta în studiul întocmit de inginer geolog Tătărașcu Gheorghe de la S.C. GEBRALDOR S.R.L. Comănești

2.4. Circulația

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

Circulația rutieră se desfășoară pe drumul satească din sud-vestul care face legătura cu satul Ciughes și cu satul reședință de comuna Palanca.

Această stradă este neasfaltată și are lățimi variabile ale carosabilului cuprinse în jur de 4,50 iar distanța între limitele de proprietate aflate de o parte și de alta a drumului este 8,65m.

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Terenurile care intră în alcătuirea zonei studiate sunt loturi libere de construcții, cu folosință de „fanete” aflate în proprietate privată și a căror funcțiune stabilită prin PUG este „terenuri agricole situate în extravilan”.

- **Relaționări între funcțiuni**

Zona reglementată are caracter agricol dar cu potențial de dezvoltare a funcțiunii de locuire având în vedere că amplasamentul este adiacent unei zone de locuire aflate în intravilanul satului Ciughes.

Având în vedere că lotul ar putea fi o extindere a zonei de locuire existentă în intravilan se considera că funcțiunea solicitată se va integra în zonă fără a ridica probleme de incompatibilitate funcțională.

Căile de comunicație rutieră permit accesul la lotul studiat și, implicit, legătura cu zonele rurale/urbane din apropiere: satul Ciughes aflat la 60m și Palanca (5km).

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Amplasamentul este situat în vecinătatea intravilanului satului Ciughes, în care, există coagulată zona de locuire care conține locuințe cu regim mic de înălțime.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Locuințele existente din vecinătate sunt dezvoltate pe un singur nivel.

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

Amplasamentul este în vecinătatea satului Ciughes și va beneficia de toate echipamentele publice esențiale ale acestui sat.

În intravilanul satului Ciughes există o școală primară (clasele I-IV) și una gimnazială (I-VIII), un complex alimentar, mai multe spații comerciale, magazine mixte și două

biserici.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Nu este cazul.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Nu este cazul. Vezi studiul geologic anexat.

- **Principalele disfuncționalități**

DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
• CIRCULATII	
-strada nesistematizata (str. Fagului) -cai pietonale insuficiente / inexistente -imbracaminti existente necorespunzatoare: pietris/ pamant -profil necorespunzator traficului	- Amenajarea caii de circulatie existente (carosabil+pietonal) conform legislatiei in vigoare - modernizarea zonei de circulatie existenta - reglementarea unui prospect corect al strazistrazilor cf. legislatiei
• FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	
- destinatia stabilita prin P.U.G.: zona teren agricol situat in extravilan -functiunea existenta nu permite construirea de locuinte -lipsa spatii inierbate	- intocmire PUZ in vederea identificarii reglementarilor necesare pentru a se permite reglementarea unei zone de locuit - Schimbarea regimului economic (folosinta si destinatia terenului) - schimbarea functiunii existente in zona locuire
• PROBLEME DE MEDIU	
- lipsa retea de alimentare cu apa, - lipsa canalizare	Rezolvarea alimentarii cu apa potabila si evacuarea apelor menajere in sistem individual

2.6. Echipare edilitară

- **Stadiul echiparii edilitare in corelare cu infrastructura localitatii**

Pe strada Fagului exista retea de alimentare cu energie electrica.

- **Principalele disfunctionalitati**

Principala disfunctionalitate este lipsa retelei de alimentare cu apa si lipsa retelei de canalizare.

2.7. Probleme de mediu

- **Relatia cadru natural - cadrul construit**

Amplasamentul ofera intimitate si liniste fiind retras de zona caii de circulatie rutiera principala a satului Ciughes (DC 137).

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

În zonă nu sunt semnalate riscuri naturale și antropice. Nu se cunoaste existenta

unor accidente subterane (beciuri, hrube).

În general, pe teritoriul comunei Palanca se înregistrează un nivel redus de poluare a solurilor și subsolurilor, monitorizarea poluantului „pulberi sedimentabile” nu a înregistrat depășiri ale limitelor maxime admise.

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

Nu este cazul

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

Terenul reglementat nu este grevat de condiții speciale impuse de zone de **protecție** sau **protejate** privind valorile de patrimoniu.

Pe teritoriul comunei Palanca există monumente incluse în Lista Monumentelor Istorice din județul Bacău. Acestea sunt:

BC-IV-m-A-00939	Mormantul sublocotenentului erou Emil Rebreanu	Sat Palanca, comuna Palanca	1921
BC-II-a-B-00811	Ansamblu de instalații tehnice	sat Ciugheș; comuna Palanca	Inc. sec. XX
BC-II-a-B-00811.01	Moara	sat Ciugheș; comuna Palanca	Inc. sec. XX
BC-II-a-B-00811.02	Fierastrau hidraulic	sat Ciugheș; comuna Palanca	Inc. sec. XX

Cel mai apropiat monument este Ansamblul de instalații tehnice (moara și fierastraul hidraulic) aflat la 5km față de amplasamentul studiat.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Nu este cazul

2.8. Opțiuni ale populației

În prezent se parcurg etapele legale privind informarea și consultarea publicului, cu privire la elaborarea PUZ, în conformitate cu Ordinul nr.2701/2010 al MDRT care va fi urmată de un Raport al informării populației.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Anterior elaborării PUZ au fost întocmite următoarele studii:

- PUG Comuna Palanca
- studii privind ridicarea topografică a zonei Sc:500 care evidențiază atât terenul reglementat cât și vecinătățile acestuia,
- Studiu geotehnic preliminar în cadrul căruia sunt prezentate concluzii și recomandări pentru amplasarea noilor clădiri/construcții.

Conform studiilor de fundamentare elaborate rezultă că zona studiată are potențial pentru includerea ei în intravilanul satului Ciugheș ca și trup independent.

Interesul pentru zona este in crestere, cererea de terenuri pentru investitii este din ce in ce mai mare, construirea de areale dedicate locuirii si de alta factura este o trasatura a ultimilor ani. Exista in zona un interes investitional in usoara crestere pentru case de vacanta.

3.2. Prevederi ale PUG și ale Strategiei de dezvoltare locală

Conform Planului Urbanistic General al comunei Palanca si al Regulamentului aferent zona studiată se află în extravilan.

Pentru suprafata de teren ce urmeaza a fi reglementata, functiunea stabilita de PUG este „zona terenuri agricole situate in extravilan”.

Conform celor evidentiate in Certificatul de Urbanism emis de Primaria Palanca pe terenurile din extravilan sunt permise: lucrari pentru retelele magistrale, cai de comunicatie, imbunatatiri funciare, retele de telecomunicatii ori alte lucrari de infrastructura, constructii/amenajari pentru combaterea si prevenirea actiunii factorilor naturali distructivi de origine naturala, inundatii, alunecari de teren, eroziunea solului) anexe gospodaresti ale exploatatiilor agricole, precum si constructii si amenajari speciale.

Pentru edificarea constructiilor dorite de investitor este necesara extinderea intravilanului existent cu suprafata lotului care a generat planul urbanistic zonal ca si trup independent.

In vederea inceperii demersurilor legale privind elaborarea planului urbanistic zonal a fost emis de catre Consiliul Local Magura Certificatul de Urbanism nr. 9/12.05.2025 si de catre Consiliul Judetean Bacau Avizul de oportunitate nr. 34 din 06.10.2025.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural nu prezinta particularitati, fiind specific zonei rurale de munte. La amplasarea viitoarelor obiective se va urmări încadrarea acestora cât mai armonios cu cadrul natural si construit existent, fara intruziuni brutale, atat din punct de vedere urbanistic, cat si arhitectural.

3.4. Modernizarea circulației

- **Organizarea circulației si a transportului in comun**

Zona cailor de comunicatie rutiera de importanta locala existenta, strada Fagului, necesită modernizare pentru a asigura un profil transversal regulamentar și o îmbrăcăminte rutieră corespunzătoare unei circulații – preconizat – intensificate.

Se propune amenajarea strazii existente ca stradă cu dublu sens de circulatie carosabila, cu trotuare si santuri pentru colectarea si dirijarea apelor pluviale din intreaga zona de circulatie rutiera, conform OG 43/1997.

Prospectul propus va rezolva atat circulatia carosabila cat si cea pietonala. Se propune un prospect care sa asigure 4,50m din axul strazii pana la imprejuririle loturilor.

- **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

Prezentul studiu a fost întocmit pentru a analiza posibilitatea de schimbare a destinației lotului cu nr cadastral 61607 din „terenuri agricole situate în extravilan” în „zona locuințe și funcțiuni complementare” – funcțiuni care ar permite autorizarea celor solicitate de doamna Chilu Elena: locuința, casa de vacanță, anexe gospodărești și împrejurimi lot.

Cea mai apropiată clădire este locuința situată la vest de lotul ce urmează a fi reglementat la 80m m față de limita de proprietate.

Zona edificabilă este propusă conform planșei <<Reglementări urbanistice>> la o distanță de 2,00 m față de limitele laterale de proprietate și la 25m față de limita dinspre strada a proprietății. Numai în această zonă se permite amplasarea clădirilor cu condiția de respectare a indicatorilor maximali reglementați corelați cu prevederile PUG Comuna Magura: POT max=40% și CUT max=0,8.

Locurile de parcare necesare familiei vor fi rezolvate în interiorul lotului, în afara domeniului public.

INDICATORI URBANISTICI

POT maxim admis	40%
C.U.T. maxim admis	0,8
RH maxim admis	P+1; 10 M

BILANȚ TERITORIAL

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
LOCUIRE din care: Spatii înierbate	-	-	1.953,00 max. 1.170,00	100,00
AGRICOLA	1.953,00	100,00	-	-
TOTAL	1.953,00	100,00	1.953,00	100,00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- **Alimentare cu apă**

Se propune construirea unui put în vederea asigurării alimentării cu apă potabilă.

- **Canalizare**

Evacuarea apelor menajere se va face la o fosa septică ecologică vidanjabilă amplasată la limita proprietății dinspre strada și la 10 m față de oricare locuință din zonă.

Apele pluviale colectate pe amplasament vor fi direcționate în incintă către suprafața de teren liberă de construcții.

- **Alimentare cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurata prin extinderea rețelei de alimentare cu energie electrica existenta in strada Fagului la distanta de 60m (PTA 3 Ciughes).

- **Telecomunicatii**

Se vor folosi telefoanele mobile ale rețelelor prezente in zona

- **Alimentare cu caldura**

Beneficiarul doreste ca prepararea apei calde menajere și încălzirea spațiilor interioare sa fie asigurate de o centrala pe lemne.

- **Alimentare cu gaze naturale**

Nu este cazul

- **Gospodarie comunală**

Deseurile menajere vor fi depozitate in interiorul lotului, in pubele etanse si vor fi evacuate periodic prin serviciile de salubritate abilitate pentru astfel de activitati in baza unui contract ferm.

a) Deseuri rezultate din faza constructie:

- pietris, beton, tencuieli, etc
- diferite ambalaje din hirtie, carton, plastic
- resturi metalice

Deseurile rezultate din activitatea de constructie vor fi colectate separat si transportate de catre executantul lucrarilor la unitati autorizate in colectare/valorificare.

b) Deseuri menajere:

Deseurile menajere se vor colecta selectiv, pe categorii in containere amplasate in interiorul lotului si apoi vor fi evacuate prin unitatile autorizate din zona. Deseurile vor fi lichidate prin agenti economici autorizati sa desfasoare activitati de colectare, transport, valorificare si eliminare a deseurilor.

Va fi respectata legislatia de mediu privind regimul deseurilor.

3.7. Protecția mediului

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

Investiția ce urmează a se realiza nu prezintă pericol de poluare a solului sau 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.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul. Terenul este stabil și este aproape plat.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Apele uzate menajere vor fi colectate în bazinul vidanjabil, etans iar cele pluviale vor fi directionate prin rigole către spațiul verde al incintei.

- **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 etanș, 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 menajere rezultate pe amplasament (după edificarea construcțiilor) vor fi depozitate în recipiente speciali, separați pentru fiecare tip deșeu, 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 și culturile din zona limitrofă, prin depozitarea de materiale ori deșeu de piatră, moloz, nisip, prefabricate, elemente metalice, reziduuri, resturi menajere și altele asemenea.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Se propune asigurarea unui maxim de spații/zone înierbate în interiorul lotului (cu funcțiune este „locuire”) de 60% din suprafața lotului cu numărul cadastral 61607, adică maxim 1.170 mp. Amplasarea de noi clădiri nu presupune tăierea de arbori, terenul fiind fanecată.

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

Nu este cazul.

Suprafețele terestre aparținând domeniului privat, luate în studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care să necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca să rămână în proprietate publică și să dobândească regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute în legislație.

- **Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana**

Nu este cazul.

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear**

Nu este cazul.

- **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore**

Zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil accesul făcându-se din strada Fagului, o strada pietruită. Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere dar și din cel al prezentei rețelelor tehnico-edilitare. În acest scop s-a prevăzut un nou prospect al cailor de comunicatie rutiera în concordanta cu legislatia în vigoare.

În „Strategia de dezvoltare a comunei Palanca” se prevede modernizarea cailor de comunicatie rutiera și extinderea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare în toate satele. În prezent aceste rețele sunt prezente, parțial, pe intravilanele satelor Palanca și Ciughes.

3.8. Obiective de utilitate publică

- **Listarea obiectivelor de utilitate publica**

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ					
OBIECTIVE PROPUSE SITUATE ÎN ZONA STUDIATĂ	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	Național	Județean	Local	Suprafața	Lungimea
- Reconfigurarea strazii Fagului în vederea obținerii unui prospect de 9m		•		540,00 mp	60,00 m
Extinderea rețelei de alimentare cu energie electrica pana în dreptul lotului			•		60,00 m

- **Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor**

Terenurile din zona studiată se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.

Zonele aferente circulației publice (strada Fagului) se află în proprietatea UAT Palanca.

- **Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori in vederea realizarii obiectivelor**

Pentru trasarea corecta a prospectului cailor de circulatie rutiera aflata la sud-vestul lotului studiat nu este necesara circulatia terenurilor din proprietatea privata a doamnei Chilea Elena in domeniul public UAT Palanca.

3.9. Plan de actiune

PUZ Construire locuinta, casa de vacanta, anexe gospodaresti si imprejmuire, comuna Palanca, judetul Bacau

12

URBAN ARK STUDIO BACAU**CUI 49187123; J4/1823/2023**

Tel: 0740.035.007; email: alex.tornghibel@gmail.com

În vederea implementării investițiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal „Construire locuința, casa de vacanță, anexe gospodărești și împrejurimi, comuna Palanca, județul Bacău” generat de imobilul identificat prin nr. cadastral 61607 este necesar a se respecta următorul plan de acțiune:

Nr. crt.	Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor	Responsabilul finanțării	Perioada preconizată
2	Amenajarea străzii Fagului	Primăria Palanca	Conform deciziei C.L. Palanca
3	Elaborarea proiectelor la fazele DTAC și PT, avizarea și obținerea Autorizației de construire pentru locuința și anexa propuse	Beneficiar	2 luni
4	Organizare șantier	Beneficiar	2 ani
5	Construirea locuinței, casei de vacanță, anexelor gospodărești, împrejurimii și racordarea la utilități	Beneficiar	
6	Realizarea aleilor carosabile și pietonale din incintă	Beneficiar	
7	Amenajarea spațiilor plantate din incintă	Beneficiar	
8	Recepția lucrărilor executate	Beneficiar	2 luni
9	Intabularea construcțiilor	Beneficiar	

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație s-a întocmit în scopul stabilirii condițiilor de construibilitate a terenului - în vederea realizării obiectivului propus în concordanță cu solicitările investitorului.

Planul urbanistic de zonă are un caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate. P.U.Z.-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției. Prezenta documentație asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu prevederile planului urbanistic general al comunei.

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 construibilitate ale parcelelor, au condus la soluțiile urbanistice prezentate.

Se consideră că volumele propuse se înscriu corect în cadrul construit existent, constituind în același timp premiza realizării unui regim de aliniere și a unei volumetrii reprezentative.

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

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

În prezenta documentație s-a studiat zona în vederea introducerii în intravilan P.U.Z. Construire locuința, casa de vacanță, anexe gospodărești și împrejurimi, comuna Palanca, județul Bacău

URBAN ARK STUDIO BACAU

CUI 49187123; J4/1823/2023

Tel: 0740.035.007; email: alex.tornghibel@gmail.com

a lotului, obținerii dreptului de construire și găsirea unei soluții optime de realizare 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.

Pentru ca acest studiu să devină un instrument de lucru în vederea urmăririi 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 Palanca.

Intocmit,

arh. Tornghibel Alexandru

Alexandru
Tornghibel

Digitally signed by
Alexandru Tornghibel
Date: 2025.10.17
19:07:33 +03'00'

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenului proprietate a initiatorului PUZ si realizarea construcțiilor propuse explicitând prevederile documentației de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru proiectarea in faza de DTAC (POT maxim, CUT, regim de aliniere, regim de construire, aliniament reglementat) si autorizarea executării construcțiilor.

2. Baza legala a elaborarii

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Codul civil
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completările si modificările ulterioare
- H.G. 584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban
- O.G 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicata, cu modificările ulterioare
- H.G. 540/2000 privind aprobarea încadrării in categorii funcționale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privata deschise circulației publice, cu modificările ulterioare
- Legea 137/1995 protecției mediului, republicata, cu modificările ulterioare
- Legea apelor 107/1996
- H.G. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si mărimea zonelor de protecție sanitara
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Ordinul ministrului lucrărilor publice si amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne si al directorului Serviciului Roman de Informații 34/N/M.30/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor
- Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare
- Ordinul nr. 13/N/1999 Ministerul Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului pentru aprobarea reglementarii tehnice « Ghid privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al PUZ », indicativ GM - 010-2000
- Legea 18/1991 privind Fondul funciar, actualizata;
- Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea 10 /1995 privind calitatea in construcții
- Legea 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;

- Legea 84 /1996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea 106/1996 privind protectia civila

Regulamentul Local de Urbanism detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu conditiile specifice ale zonei.

3. Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe suprafata de teren indicata a fi reglementata in plansa U2-„Reglementari urbanistice-zonificare”.

In vederea realizării obiectivului dorit (locuinta, casa de vacanta, anexe gospodaresti si imprejmuire) se va urmări:

- proiectarea obiectivelor la faza urmatoare cu respectarea indicatorilor urbanistici maximali prevazuti in documentatie si, ulterior, aprobati de catre autoritatea competenta in teritoriul administrativ
- imprejmuirea terenurilor respectand zonele necesare dezvoltarii zonei de circulatie majora, daca este cazul;
- imbunatatirea nivelului de echipare edilitara, prin executarea retelelor noi si prin extinderea celor existente;
- asigurarea accesului auto si pietonal;
- utilizarea de structuri moderne sau materiale traditionale la inchideri exterioare si acoperisuri (invelitori);
- protejarea conditiilor de mediu;

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Se va consulta Ordinul 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei. Bazinul vidanjabil ecologic se va amplasa la minim 10m fata de oricare locuinta din zona.

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

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Se interzice autorizarea producerii, preparării, experimentării, deținerii sau depozitarii materialelor explozibile in clădiri cu locuințe sau in spatii neamenajate corespunzător.

Autorizarea executarii constructiilor care presupun cheltuieli ce depasesc posibilitățile financiare ale administratiei publice locale ori ale investitorilor sau nu beneficiaza de fonduri de stat este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita

prin prezenta documentatie de urbanism aprobata.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicatorilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin prezenta documentatie de urbanism
Indicatori urbanistici POT si CUT

P.O.T. stabilit pentru o zona este valabil si obligatoriu in cadrul zonei reglementate. Pentru zona de locuit P.O.T.max= 40,00% arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate.

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat) mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime.

Pentru zona de locuit valoarea C.U.T. maxim admis este 0,8.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale (Anexa nr. 3-R.G.U.): „Se vor autoriza constructiile ce respecta urmatoarele conditii: asigura confortul psihologic si insorirea camerelor minim 1-1/2 h la solstițiul de iarna”.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii zonei edificabile si a regimului de aliniere prevazut in prezenta documentatie de urbanism (vezi plansa „Reglementari urbanistice-zonificare - U2).

Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei

Se vor respecta distantele prevazute in plansa U2 - „Reglementari urbanistice – Zonificare”.

Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeasi parcela

Distantele dintre cladirile nealaturate, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism etc. Distantele minime acceptate sunt egale cu jumătate din inaltime la cornișa a cladirii celei mai inalte (H/2), dar nu mai puțin de 3,0 m. Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau cu limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor –v. art. 25 si Anexa nr. 4 - R.G.U

In eventualitatea unei parcelari, este interzisa autorizarea constructiilor ce nu au posibilitati de acces la drumurile publice direct sau prin servitute (pentru a permite interventia pompierilor).

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatia urbanistica PUZ. Eventuala parcelare/dezmembrare ulterioara va tine cont de asigurarea accesului carosabil si pietonal din drumul public existent si de crearea unor loturi construibile.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

PUZ „Construire locuinta individuala, anexa, foisor si imprejmuire teren” com Magura, judetul Bacau:
Beneficiar: Mihaila-Cavaleru Grigore-Vladut si Csianna, str. Mioritei 14/A/1, municipiul Bacau, judetul Bacau

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se face racordarea consumatorilor la retele existente conform art. 27 - R.G.U.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 - R.G.U.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitori/beneficiari/initiatori PUZ.

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare este stabilita ca fiind proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel, conform art. 20 - R.G.U.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectarii prevederilor art.30- RGU. Vezi planşa „Reglementari urbanistice-zonificare” – U2.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime prevazut in planşa „Reglementari urbanistice-zonificare: - U2”.

Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - v. art. 32-R.G.U.

Se vor executa finisaje cu materiale moderne si durabile.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Spatii verzi si plantate

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sa se asigure plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp

Imprejmuiri

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile art. 35-R.G.U.

Este permisa autorizarea tuturor categoriilor de imprejmuiri: opace, transparente, decorative sau gard viu.

Prin detalieri se pot urmari cateva reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda imprejmuiri cu inaltimea intre 0,60 m si 1,80 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).
- imprejmuirile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de maxim 2,00 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor
- Se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban jardiniere, banchete, panouri publicitare).
- pentru unitatile care desfasoara activitati sau servicii publice se recomanda garduri cu baza plina pana la o inaltime de 0,60 m spre circulatia publica sau garduri opace fata de limitele laterale si posterioare, cu o inaltime de 2,20 -2,60 m pentru asigurare impotriva intruziunilor.

Recomandari privind organizarea circulatiei, parcaje

Pentru asigurarea realizarii unei circulatii fluente si eficiente se vor asigura urmatoarele:

- Amplasarea constructiilor fata de caile de circulatie trebuie sa respecte profilele transversale caracteristice si regimul de aliniere propus in planşa „Reglementari urbanistice-zonificare” – U2;

- Lucrarile de strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico-edilitare subterane;
- Executia strazilor si lucrarilor de sistematizare verticala se vor face pe baza unui proiect corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice din normative si standarde.

PARCAJELE aferente oricarei functiuni se vor asigura in afara spatiului public.

II. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

In situatia de fata nu este cazul.

Acest studiu reglementeaza doar organizarea lotului impreuna cu zona caii de circulatie rutiera in scopul argumentarii schimbarii functiunii existente.

LOCUINTE si FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Se propun: locuinta, casa de vacanta, anexe gospodaresti max P+1; 10m cu respectarea:

- P.O.T.max admis – 40,00%;

- C.U.T.max admis – 0,8

- functiuni complementare
 - comerț, servicii; (AD < 100mp)
 - spatii verzi amenajate
 - accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje
 - retele tehnico-edilitare si constructii aferente
- utilizari permise
 - locuințe individuale în regim de construire discontinuu (izolat):
 - comerț, servicii – cu suprafete reduse, tratate ca si functiuni complementare zonei de locuit;
 - modernizari, supraetajari, intretinere
- utilizari permise cu conditii;
 - comerț, servicii – cu suprafete de maxim 100 mp AD,
 - se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților;
 - activitati nepoluante care nu necesita un volum mare de transport.
 - constructii de locuinte amplasate cu respectarea zonei de siguranta si protectie a retelelor tehnico-edilitare.
- utilizari interzise:
 - unitati de producție poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
 - locuințe izolate sau cuplate construite pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de front minim la strada de 12 m;
 - locuințe înșiruite care nu îndeplinesc condițiile de front minim la strada de 8m;

- orice fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei;
- locuințe pe parcele reconfigurate ce nu îndeplinesc condiții de construibilitate
- unitati poluante sau cu riscuri tehnologice
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, cu program prelungit după orele 22.00, care produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care incomodează prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile ce sunt colectate la o perioada mai mare de o saptamana;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- 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 rapidă a apelor meteorice.
- construcții care prezintă pericol tehnologic sau a caror poluare depășește limitele parcelei
- amplasare de construcții cu aspect inestetic din punct de vedere urbanistic

Întocmit,
arh. Tornghibel Alexandru

Alexandru
Tornghibel

Digitally signed by
Alexandru Tornghibel
Date: 2025.10.17
19:07:11 +03'00'