

CONSILIUL JUDETEAN BACAU  
[autoritatea administrației publice emitente\*)]

**Arhitect-șef**

Avand in vedere cererea adresata de **FILIP MARIA, MOCANU CATINCA, TALABA MIHAI SI TALABA ELENA**, cu sediul în municipiul **BACAU**, strada [înregistrată la nr. **16611** din **20.06.2023**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul

**AVIZ**  
**Nr. 29 din 29.06.2023**

pentru **Planul urbanistic zonal** pentru<sup>3)</sup> ” **HALA PRODUCTIE SI PLATFORMA TEHNOLOGICA**”, generat de imobilul<sup>4)</sup> terenul reglementat, S = 11.843,00 mp, este proprietatea beneficiarilor Filip Maria, Mocanu Catinca, Talaba Mihai si Talaba Elena, fiind pozitionat in extravilanul comunei Luizi Calugara, destinatia stabilita prin PUG – zona terenuri agricole in extravilan.

Vecinatatile proprietatii cu nr. cadastral 63463, sunt urmatoarele:

- la Nord – Vest – drumul judetean DJ 119 cu nr. cadastral 62951;
- la Nord –Est - proprietate privata Butacu Gheorghe;
- la Sud – Est – drum de exploatare DE 169;
- la Sud – Vest – proprietate privata Tulbure Ion.

Suprafata studiata prin PUZ: **11. 843, 00 mp**

Inițiatori:**FILIP MARIA, MOCANU CATINCA, TALABA MIHAI SI TALABA ELENA**

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

Specialist cu drept de semnătură **RUR: ARH. Marian Catuneanu**

**Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:**

Terenul reglementat este situat in extravilan.

Pe terenurile din extravilan, in conditiile Legii si ale art.90 -103 din legea fondului funciar nr.18/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, se pot executa lucrari pentru retele magistrale, cai de comunicatie, imbunatatiri funciare, retele de comunicatii si alte lucrari de infrastructura, constructii/amenajari pentru combaterea si prevenirea factorilor naturali distructivi de origine naturala(inundatii, alunecari de teren, eroziunea solului), anexe gospodaresti ale exploatatii agricole, precum si constructii si amenajari speciale.

Potrivit Legii nr. 50 din 1991, republicata si actualizata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, anexa 2- Anexele gospodaresti ale exploatatii agricole sunt constuctiile situate in zone izolate in extravilan si indepartate de localitate de resedinta a lucrarilor agricole, menite sa adaposteasca masini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum si spatii pentru cazare temporara pe timpul campaniilor agricole. Functiuni complementare ale zonei; institutii si servicii nepoluante care ridica nivelul functiunii de baza al zonei, comert.

Indicatori aprobați conform P.U.G.:

P.O.T. max = .....

C.U.T. max = .....

RH maxim = .....

Distante fata de limite: .....

**Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:**

Prin documentatia PUZ se va avea in vedere reglementarea terenului cu nr. cadastral 63463, prin schimbarea functiunii din ZONA TERENURI AGRICOLE - EXTRAVILAN in ZONA MIXTA: ACTIVITATI INDUSTRIALE, PRODUCTIVE SI DEPOZITARE.

Suprafata zonei studiate este de 38.419, 042 mp, din care suprafata zonei de amplasament este de **11.841 mp**, teren arabil situat in extravilanul comunei Luizi Calugara.

Pozitia cladirilor in teren respecta conditiile de construire cu privira la amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara.

Zona edificabila este delimitate spre interiorul parcelei astfel:

- la o distanta de 1,00 m fata de limita de de proprietate nord-est;
- la o distanta de 4,00 m fata de limita de proprietate nord - vest;
- la o distanta de 2,00 m fata de limita de proprietate sud - est;
- la o distanta de 0,90 m fata de limita de proprietate sud - vest.

P.O.T. maxim admis = 75%;

C.U.T maxim admis = 1,50;

H max = 6,50 m / Regim de inaltime maxim admis P+1, propus P

Drumul de acces are latimea partii carosabile de 6, 29 m, cu suprafata de rulare auto din bitum, cat si cele doua acostamente cu latime de 4,38 m, respective 5,43 m. Accesul in incinta amplasamentului se face din drumul judetean - DJ119 ( Bacau - Luizi Calugara). Au fost prevazute 10 locuri de parcare terenul beneficiarilor.

In vederea unei bune functionare a obiectivului de investitie propus se va realiza un put si un bazin vitanjabit.

Implementarea proiectului nu are impact semnificativ asupra mediului, in conditiile respectarii conditiilor impuse.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.06.2023 se emite avizul **favorabil** Planului Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: **respectarea prevederilor emise prin avizele/acordurile prevăzute de lege cat și cele solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate; utilitățile necesare unei bune functionari vor fi asigurate de catre beneficiar sau investitor; beneficiarul are obligatia de a prezenta la secretariatul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism hotararea Consiliului Local al Comunei Luizi Calugara, privind aprobarea documentatiei P.U.Z. pentru care s-a eliberat prezentul aviz.**

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

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

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

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

Prezentul punct de vedere este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 6 din ~~28.04.2022~~, emis de **Primaria Comunei Luizi Calugara.**

PRIMAR

Edmond ~~Leac~~ David

COMPARTIMENTUL

URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI **CRISTINA RACOVEANU**

Ing. Eugen Dumbrave

S.C. /3 ex.

p. Arhitect-șef,

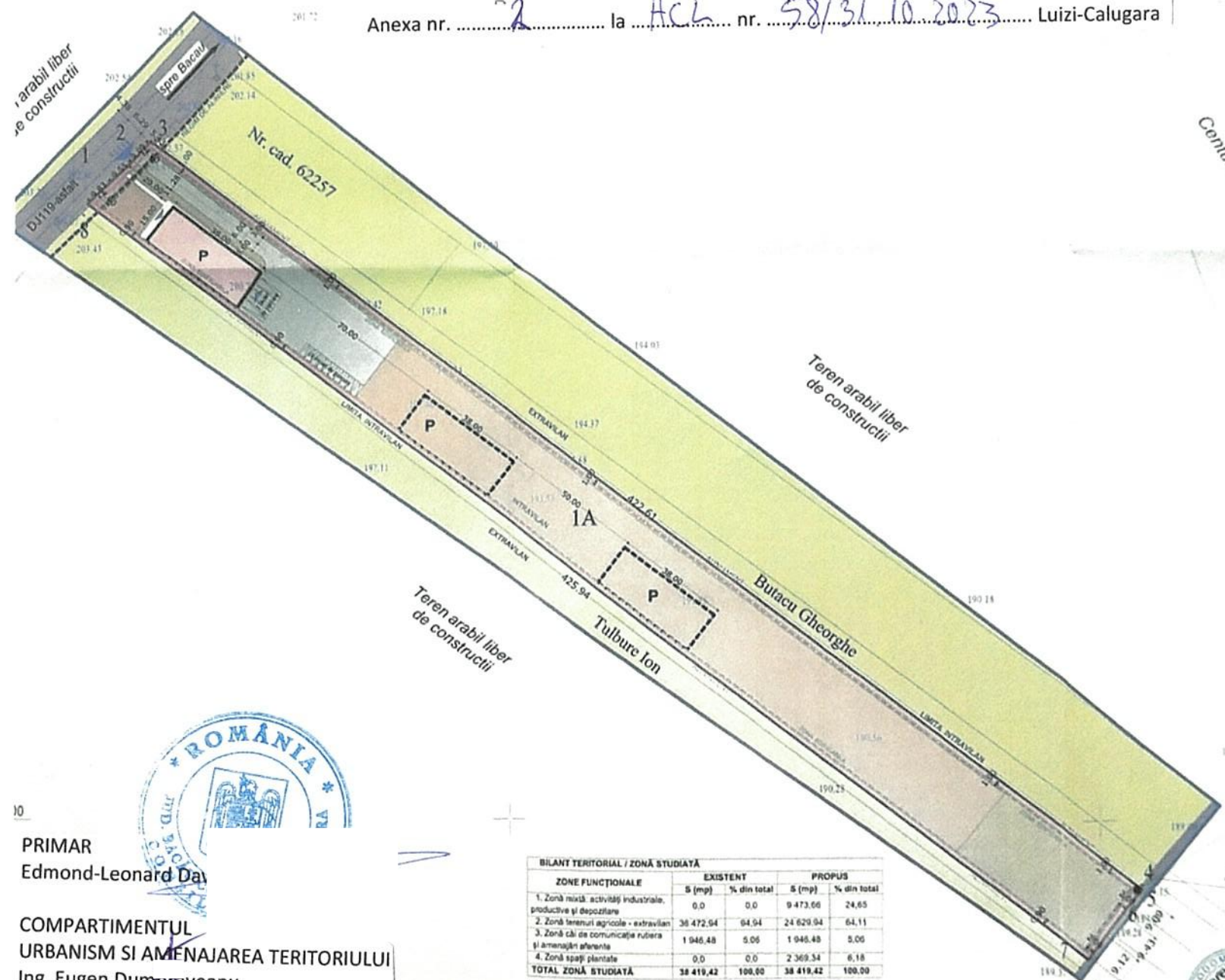


Anexa nr. 2 la HCL nr. 58/31.10.2023 Luizi-Calugara

P.U.Z. PLAN URB ZON.

JUDEȚUL BACĂU, COM. LUZI  
COM. LUZI CĂLUGĂRA  
REGLEMENTĂRI UR  
- ILUSTRARE UR  
4.2  
Suprafață teren  
amplasament propus = 111

- LEGENDĂ**
- LIMITE
  - LIMITA AMPLASAMENT
  - LIMITA INTRAVILAN
  - SCARA DE ALTIMETRIE
  - ALTIMETRIE
  - ZONA EDIFICABILA
- FUNCTIUNI**
- ZONA TERENURI AGRICOL
  - ZONĂ MIXTĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI DEPOZIT
  - CONSTRUCTII EXISTENTE
  - CONSTRUCTII PROPUSE
  - SPATII PLANTATE
- CIRCULATI**
- ZONA CĂI DE COMUNICAT AMENAJARI APERENTE
  - CIRCULATI AUTO
  - CIRCULATI PETAONALE



ROMANIA  
PRIMAR  
Edmond-Leonard Dă  
COMPARTIMENTUL  
URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI  
Ing. Eugen Dumbraveanu

**BILANT TERITORIAL / ZONĂ STUDIATĂ**

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	S (mp)	% din total	S (mp)	% din total
1. Zonă mixtă: activități industriale, productive și depozitare	0,0	0,0	9 473,66	24,65
2. Zonă terenuri agricole - extravilan	38 472,94	94,94	24 629,94	64,11
3. Zonă căi de comunicație rutiera și amenajări aferente	1 946,48	5,06	1 946,48	5,06
4. Zonă spații plantate	0,0	0,0	2 369,34	6,18
<b>TOTAL ZONĂ STUDIATĂ</b>	<b>38 419,42</b>	<b>100,00</b>	<b>38 419,42</b>	<b>100,00</b>

POT maxim admis -- 75,00%  
CUT maxim admis -- 1,50  
Hmax = 6,50m / Regim de înălțime maxim admis P

**BILANT TERITORIAL / ZONĂ FUNCȚIONALĂ AMPLASAMENT**

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	S (mp)	% din total	S (mp)	% din total
1. Zonă mixtă: activități industriale, productive și depozitare	0,0	0,0	9 473,66	80,0
2. Zonă terenuri agricole - extravilan	11 843,00	100,0	0,0	0,0
3. Zonă căi de comunicație rutiera și amenajări aferente	0,0	0,0	0,0	0,0
4. Zonă spații plantate	0,0	0,0	2 369,34	20,0
<b>TOTAL ZONĂ AMPLASAMENT</b>	<b>11 843,00</b>	<b>100,00</b>	<b>11 843,00</b>	<b>100,00</b>

DE 109 pantamant  
123-42  
Teren arabil liber de constructii

560000  
Parcela(Limita) altele

Oulină puncte coord.		
Nr.	X [m]	Y [m]
1	560218,164	644464,087
2	560225,781	644470,987
3	560232,449	644477,167
4	559978,318	644813,318
5	559969,199	644807,857
6	559961,812	644801,783
7	559954,563	644796,115
8	560212,374	644458,975

AL(Limita)=11843,04mp P=904,701m

PROIECTANT GENERAL  
SC PRODROMUS SRL  
BACĂU  
No. ingineresc A.2.24 / 238 / 1992

PROIECTANT: **ING. MARIN CĂTUNEANU**  
DESIGNAT: **ING. AL. ȘERBAN BALAS**  
VERIFICAT: **ING. MARIN CĂTUNEANU**

SCARA: 1:1000  
DATA: 2022

BENEFICIAR: FILIP MARIA, MOCANU CĂTINA, TALABAN ELENA  
AMPLASAMENT: JUZ. BACĂU, COM. LUZI CĂLUGĂRA

DENUMIRE PROIECT: HALĂ PRODUCTIE ȘI PLATFORMĂ TEHNOLOGICĂ  
TITLU PLANȘA: REGLEMENTĂRI URBANISTICI

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### **I. Dispoziții generale**

**1.1 - Rolul RLU**

**1.2 - Baza legală a elaborării**

**1.3 - Domeniul de aplicare**

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

**2.1 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

**2.2 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

**2.3 - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**2.4 - Reguli cu privire la echiparea edilitară**

**2.5 - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

**2.6 - Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi**

### **III. - Zonificarea funcțională**

**3.1 - Unități și subunități funcționale**

### **IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale**

### **V. - Unități teritoriale de referință**

JUDEȚUL BACĂU

29 29.06 23



## **I. Dispoziții generale**

### **1.1 - Rolul RLU**

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stabilește prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor, pe întreg teritoriul localităților aparținătoare UAT Luizi Călugăra.

- Regulamentul local de urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

- Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de Consiliul Local.

### **1.2 - Baza legală a elaborării**

Prevederile P.U.G. și prescripțiile Regulamentului au fost corelate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Legea nr. 525/1996 republicată a Guvernului României și cu Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin Hotararea Consiliului Luizi Călugăra nr. 18/25.07.2001, 19/29.04.2011, 06/31.01.2013, 42/18.12.2015, 23/31.07.2018.

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau în principal Legea nr. 50/1991 republicată și Hotararea nr. 525/1996, republicată, a Guvernului României, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism. Prevederile P.U.G.-ului aprobat, inclusiv prescripțiile Regulamentului aferent se vor prelua și se vor detalia în cadrul P.U.Z.-urilor și Regulamentele aferente, ce se vor elabora ulterior P.U.G.-ului.

### **1.3 - Domeniul de aplicare**

3.1. Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al orașului cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității. Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitățile și din trupurile amplasate în teritoriul administrativ.

3.2. Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa de „Reglementari Urbanistice” a Planului Urbanistic General al municipiului va fi marcat pe teren prin borne potrivit legii cadastrului.

3.3. Zonificarea funcțională s-a stabilit în funcție de categoriile de activități, fiind evidențiată în planșa de „Reglementări Urbanistice”. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin prezenta documentație. Țesutul urban al orașului nu este totdeauna omogen, prezentând configurații diferite în cadrul aceleiași categorii funcționale, ceea ce a determinat împărțirea în subzone funcționale, astfel:

PREȘEDINTELE  
CONSILIULUI LOCAL  
Luizi Călugăra  
29.06.19  
Semnatura

3.4. Împărțirea terenului în unități teritoriale de referință (UTR) este prezentată în planșa „Unități teritoriale de referință”; UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare sau zone pentru care sunt necesare planuri urbanstice zonale. U.T.R.-ul se delimitează prin limite fizice existente pe teren (străzi, limite de proprietate, ape etc.) și poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul acelelasi zone funcționale sau din zone funcționale diferite și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Derogările de la prevederile regulamentului se admit în cazuri bine justificate, datorate naturii terenului, configurației parcelelor sau caracterului construcțiilor învecinate, pe baza unor documentații de urbanism (PUD, PUZ) avizate de organismele teritoriale și aprobate de Consiliul Local Luizi Călugăra.

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

### **Limite de protecție drumuri**

Nu se va autoriza construirea anexelor gospodărești la stradă.

Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.

### **Orientarea față de punctele cardinale**

Pentru toate subzonele orientarea se va realiza prin dispunerea construcțiilor în conformitate cu normele tehnice și tehnologice specifice activităților ce urmează a se desfășura.

### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Rezolvarea acceselor carosabile, organizarea parcajelor aferente unităților productive și accesul pietonilor se vor face în corelare cu organizația circulației majore.

Pentru toate incintele se vor asigura accese pentru intervenție în caz de incendiu.

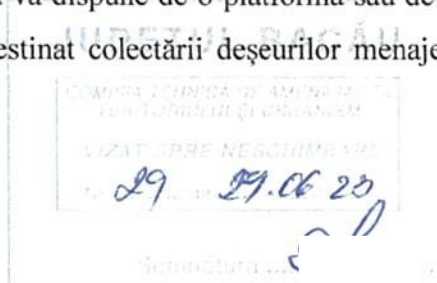
Trebuie să se asigure o circulație fluentă pentru toți participanții la trafic.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

### **Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, dacă zona beneficiază de echipare completă. Racordarea la utilități se va face pe cheltuiala beneficiarilor conf. Prevederilor HG 525/1996, art. 13, alin. 2, conf. Art. 91 din legea 18/1991.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.





### **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

Autorizarea executării parcelelor pentru construcțiile în regim izolat sau cuplat este permisă în baza prezentului regulament numai dacă loturile au fronturi minime la strada 12 m, iar suprafața de 250 mp.

#### **Înălțimea construcțiilor**

Regimul de înălțime maxim admis poate fi P+1

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

#### **Aspectul exterior al construcțiilor**

Pentru asigurarea unei ambianțe plăcute, se recomandă:

- se vor autoriza numai construcții cu un grad înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje,

- construcțiile vor avea o linie arhitecturală specifică zonei și se vor folosi materiale de înaltă calitate.

- se vor amenaja alei pietonale și zone verzi amenajate

- construcția poate fi pusă în valoare pe timp de noapte prin realizarea unui iluminat corespunzător, cu accente ce se impun pentru iluminatul fiecărui obiectiv.

#### **Procentul de ocupare a terenului**

Zonă cu destinația: ZONĂ MIXTĂ: ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE, PRODUCTIVE ȘI DEPOZITARE - INTRAVILAN

POT max admis = 75%, CUT max admis = 1,5

#### **Distanța minimă în construcții**

Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

#### **Distanța minimă pentru fereastra de vedere**

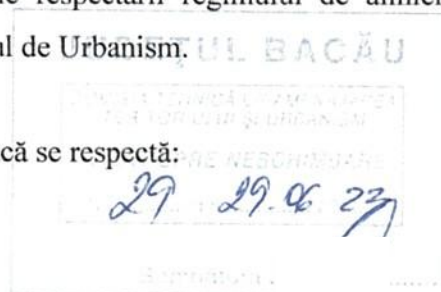
Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2.00 m între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

#### **Amplasarea față de aliniament**

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice și stabilit prin Certificatul de Urbanism.

#### **Amplasarea în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:



a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

### **Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii**

#### **Spații libere și spații plantate**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 10% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea constructor.

#### **Împrejurii**

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

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

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

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

b) împrejurii transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

### **III. - Zonificarea funcțională**

#### **3.1 - Unități și subunități funcționale**

#### **ZONĂ MIXTĂ: ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE, PRODUCTIVE ȘI DEPOZITARE**

#### **IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale**

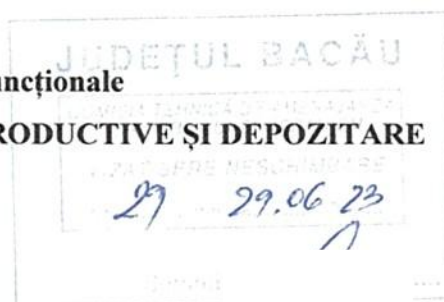
#### **ZONĂ MIXTĂ: ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE, PRODUCTIVE ȘI DEPOZITARE**

##### **Funcțiuni complementare admise ale zonei**

- comerț și servicii, spații verzi amenajate

##### **Utilizări interzise**

- orice fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei





**Utilizări permise**

- completări, modernizări, refaceri și extinderi
- comerț și servicii

**Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor**

Conform HG.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 1, amplasarea obiectivelor de utilitate publică se face în localitate, în funcție de destinația acestora.

**V. - Unități teritoriale de referință**

Șef proiect:

arh. Marian CATUNEANU



Întocmit,

arh. Alexandru – Șerban BALAN



PRIMAR

Edmond-Leonard David



COMPARTIMENTUL  
URBANISM SI AMPLASAREA TERITORIULUI  
Ing. Eugen Dumbraveanu

29 29.06 2011