



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
COMUNA CLEJA
PRIMAR

Strada Unirii, nr. 224, sat Cleja; Tel/fax: 0234/253012; 0234/253222
e-mail: uat@primariacleja.ro

NR. 8642 din 10.09.2026

ANUNȚ

Referitor : la elaborarea proiectului de hotărâre privind aprobarea PUZ pentru "Autorizare spălătorie auto și spălătorie de covoare, sat Cleja, comuna Cleja, județul Bacău", nr. cadastral 62989

În conformitate cu prevederile art.7 ale Legii nr. 52/2003 privind Transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Primarul Comunei Cleja anunță publicul interesat asupra **ELABORĂRII PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE – Privind: aprobarea PUZ pentru "Autorizare spălătorie auto și spălătorie de covoare, sat Cleja, comuna Cleja, județul Bacău", nr. cadastral 62989.**

Propunerile, sugestiile sau opiniile cu valoare de recomandare cu privire la proiectul de hotărâre supus procesului de consultare publică se pot depune la registratura Primăriei Cleja, pe <https://e-consultare.gov.ro/Consultare-public%C4%83> sau se pot transmite pe adresa de email: uat@primariacleja.ro sau prin fax la numărul: 0234253222, până la data de 21.09.2026. Materialele transmise vor purta mențiunea: recomandare la **PROIECTUL DE HOTĂRÂRE – " Privind aprobarea PUZ pentru "Autorizare spălătorie auto și spălătorie de covoare, sat Cleja, comuna Cleja, județul Bacău", nr. cadastral 62989.**

Persoanele sau organizațiile interesate care transmit în scris propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul de hotărâre mai sus menționat, supus consultării publice, vor specifica articolul sau articolele din proiect la care se referă, menționând data trimiterii și datele de contact ale expeditorului. Materialele informative se pot studia la secretarul general al comunei și pe site-ul instituției, respectiv la www.primariacleja.ro și pe <https://e-consultare.gov.ro/Consultare-public%C4%83>.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact: telefon: 0234253012, e-mail: uat@primariacleja.ro, persoane de contact: Tatiana FODOR – secretar general.

PRIMAR,

Petru IȘTOC

PRIMAR

Întocmit,

Responsabil Legea 52/2003

Iuliana GROZA



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CLEJA

PROIECT DE HOTĂRÂRE

nr.65 din 09.09.2026

privind aprobarea PUZ pentru "Autorizare spălătorie auto și spălătorie de covoare, sat Cleja, comuna Cleja, județul Bacău", nr. cadastral 62989

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

- a) prevederile art. 120 și art. 121 alin. (1) și (2) din Constituția României, republicată;
- b) prevederile art. 3 alin. (1), art.8 și art.9 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c) prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- d) prevederile art. 62, art.63, alin.(1), lit.e, art. 66, art.74, art.76, alin.(1) și art.96 din Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, aprobat prin Legea 169/2026;
- e) prevederile art. 4- 6, art. 37 Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- f) prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, legislație aplicabilă la data întocmirii PUZ;
- g) prevederile art.7 din Legea 52/2023 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- h) prevederile art.129, alin.(2), lit.d, alin.(6), lit.c din OUG.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de:

- a) HCL nr. 99/27.12.2022 privind acordarea avizului de principiu pentru PUZ-"Autorizare spălătorie auto și spălătorie de covoare, sat Cleja, com. Cleja, jud. Bacău";
- b) Cererea nr. 8538/08.09.2026 a numitului Verga Sergiu-Iulian;
- c) Avizul nr. 8 din 02.03.2023, emis de către arhitectul șef al Consiliului Județean Bacău;
- d) Proiectul cu nr. 9/2020 elaborat de către SC RED 09 SRL;
- e) Anunțul nr. 14568/16.12.2022 privind rezultatul informării și consultării publicului în Etapa I privind documentația PUZ-"Autorizare spălătorie auto și spălătorie de covoare, sat Cleja, com. Cleja, jud. Bacău";
- f) Anunțul nr. 14569/16.12.2022 privind rezultatul informării și consultării publicului în Etapa II privind documentația PUZ-"Autorizare spălătorie auto și spălătorie de covoare, sat Cleja,

com. Cleja, jud. Bacău”;

- g) Raportul informării și consultării publicului privind documentația PUZ-”Autorizare spălătorie auto și spălătorie de covoare, sat Cleja, com. Cleja, jud. Bacău”, înregistrat sub nr. 14570/16.12.2022;
- h) Raportul compartimentului urbanism și amenajarea teritoriului, mediu, salubritate, avize și autorizații, înregistrat sub nr. 8561 din 09.09.2026;
- i) referatul de aprobare al primarului comunei înregistrat sub nr. 8562 din 09.09.2026;
- j) raportul compartimentului de specialitate înregistrat sub nr. 8563 din 09.20.26;
- k) rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local Cleja;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. e) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CLEJA

adoptă prezenta hotărâre.

Art. 1 - (1) -Se aprobă Planul Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ, pentru ”Construire Spălătorie auto și spălătorie de covoare” - Sat Cleja, Comuna Cleja, județul Bacău, nr. cadastral 62989, pe imobilul teren în suprafață de S= 900 mp, identificat cu număr cadastral 62989, aflat în intravilanul comunei Cleja, sat Cleja, în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, proprietatea dlui VERGA SERGIU IULIAN, conform Anexei, care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

(2) INIȚIATORI- VERGA SERGIU- IULIAN

(3) PROIECTANT: S.C. RED 09 S.R.L.

(4) Specialist cu drept de semnătură RUR : BOICIUC VIOREL-ȘTEFAN

Art. 2 - Prezentul PUZ se va integra în prevederile Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Cleja, județul Bacău.

Art. 3 - Planul Urbanistic Zonal (PUZ) rămâne aplicabil până la modificarea, actualizarea sau abrogarea sa printr-o documentație de urbanism de același rang sau de rang superior, potrivit legii.

Art. 4 - Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de către primarul comunei Cleja, prin compartimentele de specialitate.

Art.5- Împotriva prezentei hotărâri se poate face contestație de cei interesați în condițiile Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 6- Prezenta hotărâre se va comunica primarului comunei Cleja, compartimentului urbanism și amenajarea teritoriului, mediu, salubritate, avize și autorizații, inițiatorului PUZ, Instituției Prefectului -județul Bacău și va fi făcută publică prin afișare pe site-ul instituției pe www.primariacleja.ro secțiunea Monitorul Oficial Local, prin grija secretarului general.

INIȚIATOR PROIECT:
PRIMARUL COMUNEI CLEJA

Petru IȘTOC

AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI CLEJA

Tatiana FODOR



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
COMUNA CLEJA
PRIMAR

Strada Unirii, nr. 224, sat Cleja; Tel/fax: 0234/253012; 0234/253222
e-mail: uat@primariacleja.ro

Nr. 8562 din 09.09.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea PUZ pentru "Autorizare spălătorie auto și spălătorie de covoare, sat Cleja, comuna Cleja, județul Bacău", nr. cadastral 62989

Având în vedere cererea înregistrată cu nr.8538 din 08.09.2026 prin care dnul Verga Sergiu Iulian , în calitate de inițiator al PUZ, proprietar al imobilului cu NC 62989 - teren cu suprafața de 900 mp, situat în intravilanul satului Cleja, solicită aprobarea PUZ și RLU aferent elaborat cu scopul **"Autorizare spălătorie auto și spălătorie de covoare, sat Cleja, comuna Cleja, județul Bacău"**, pentru respectarea prevederilor Regulamentului Local privind implicarea (informarea și consultarea) publicului în etapele de elaborare sau de revizuire a planurilor de urbanism, aprobat prin HCL nr. 39 din 25.08.2008, se impune promovarea unui proiect de hotărâre.

Având în vedere caracterul normativ al prezentului proiect de hotărâre, acesta urmează să fie supus dezbaterii publice, însoțit de anunțul privind aducerea la cunoștința publicului, prin afișare pe site-ul oficial www.primariacleja.ro , conform art.7 alin. (1), (2) și (4) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Necesitatea elaborării documentației de urbanism este propunerea de schimbare a destinației terenului existent, pentru realizarea spălătoriei auto și de covoare, în zona instituții publice și servicii, subzone prestări servicii (Isps).

Documentația de Urbanism este întocmită pe baza Certificatului de Urbanism nr.4 din 21.01.2020. Documentația de urbanism a fost prezentată consiliului județean Bacău care a emis prin Arhitectul șef , Avizul nr. 8 din 02.03.2023.

Oportunitatea promovării proiectului de hotărâre este determinată de necesitatea reglementării urbanistice a imobilului în vederea realizării investiției propuse, respectiv „Autorizare spălătorie auto și spălătorie de covoare”.

Documentația de urbanism – Plan Urbanistic Zonal (PUZ) – are rolul de a stabili și detalia condițiile de construire și utilizare funcțională a terenului, în concordanță cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate la nivel local și cu reglementările urbanistice aplicabile zonei.

Investiția propusă urmărește valorificarea funcțională a imobilului prin dezvoltarea unei activități economice, cu respectarea cerințelor privind accesul la proprietate, echiparea tehnico-edilitară, protecția mediului, gestionarea apelor uzate și pluviale, precum și a condițiilor privind siguranța și sănătatea populației.

Totodată, promovarea documentației de urbanism contribuie la o dezvoltare coerentă și controlată a zonei, prin stabilirea unor condiții clare pentru autorizarea ulterioară a lucrărilor de construire.

Luând în considerare:

- a. HCL nr. 99/27.12.2022 privind acordarea avizului de principiu pentru PUZ-"Autorizare spălătorie auto și spălătorie de covoare, sat Cleja, com. Cleja, jud. Bacău";
- b. Cererea nr. 8538/08.09.2026 a numitului Verga Sergiu-Iulian;
- c. Avizul nr. 8 din 02.03.2023, emis de către arhitectul șef al Consiliului Județean Bacău;
- d. Proiectul cu nr. 9/2020 elaborat de către SC RED 09 SRL;
- e. Anunțul nr. 14568/16.12.2022 privind rezultatul informării și consultării publicului în Etapa I privind documentația PUZ-"Autorizare spălătorie auto și spălătorie de covoare, sat Cleja, com. Cleja, jud. Bacău";
- f. Anunțul nr. 14569/16.12.2022 privind rezultatul informării și consultării publicului în Etapa II privind documentația PUZ-"Autorizare spălătorie auto și spălătorie de covoare, sat Cleja, com. Cleja, jud. Bacău";
- g. Raportul informării și consultării publicului privind documentația PUZ-"Autorizare spălătorie auto și spălătorie de covoare, sat Cleja, com. Cleja, jud. Bacău", înregistrat sub nr. 14570/16.12.2022;
- h. Raportul compartimentului urbanism și amenajarea teritoriului, mediu, salubritate, avize și autorizații, înregistrat sub nr. 8561 din 09.09.2026;

În aceste condiții, apreciem că **inițierea și promovarea proiectului de hotărâre privind aprobarea PUZ pentru "Autorizare spălătorie auto și spălătorie de covoare, sat Cleja, comuna Cleja, județul Bacău", nr. cadastral 62989**, este oportună cu condiția respectării tuturor avizelor, acordurilor și condițiilor stabilite prin documentația de urbanism și prin legislația incidentă.

**INIȚIATOR,
PRIMAR,
Petru IȘTOC**





ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
COMUNA CLEJA

Strada Unirii, nr. 224, sat Cleja; Tel/fax: 0234/253012; 0234/253222
e-mail: uat@primariacleja.ro

Nr. 8563 din 09.09.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ pentru "Autorizare
spălătorie auto și spălătorie de covoare, sat Cleja, comuna Cleja, județul
Bacău", nr. cadastral 62989**

Luând act de proiectul de hotărâre nr. 65 din 09.09.2026 privind aprobarea PUZ pentru "Autorizare spălătorie auto și spălătorie de covoare, sat Cleja, comuna Cleja, județul Bacău", nr. cadastral 62989, inițiat de primarul comunei Cleja, însoțit de referatul de aprobare al acestuia, înregistrat sub nr. 8562 din 09.09.2026;

Luând în considerare:

- a. HCL nr. 99/27.12.2022 privind acordarea avizului de principiu pentru PUZ-"Autorizare spălătorie auto și spălătorie de covoare, sat Cleja, com. Cleja, jud. Bacău";
- b. Cererea nr. 8538/08.09.2026 a numitului Verga Sergiu-Iulian;
- c. Avizul nr. 8 din 02.03.2023, emis de către arhitectul șef al Consiliului Județean Bacău;
- d. Proiectul cu nr. 9/2020 elaborat de către SC RED 09 SRL;
- e. Anunțul nr. 14568/16.12.2022 privind rezultatul informării și consultării publicului în Etapa I privind documentația PUZ-"Autorizare spălătorie auto și spălătorie de covoare, sat Cleja, com. Cleja, jud. Bacău";
- f. Anunțul nr. 14569/16.12.2022 privind rezultatul informării și consultării publicului în Etapa II privind documentația PUZ-"Autorizare spălătorie auto și spălătorie de covoare, sat Cleja, com. Cleja, jud. Bacău";
- g. Raportul informării și consultării publicului privind documentația PUZ-"Autorizare spălătorie auto și spălătorie de covoare, sat Cleja, com. Cleja, jud. Bacău", înregistrat sub nr. 14570/16.12.2022;
- h. Raportul compartimentului urbanism și amenajarea teritoriului, mediu, salubritate, avize și autorizații, înregistrat sub nr. 8561 din 09.09.2026;

Având în vedere:

- a. prevederile art. 62, art.63, alin.(1), lit.e, art. 66, art.74, art.76, alin.(1) și art.96 din Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, aprobat prin Legea 169/2026;

- b. prevederile art. 4- 6, art. 37 Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- c. prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, legislație aplicabilă la data întocmirii PUZ;
- d. prevederile art.7 din Legea 52/2023 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- e. prevederile art.129, alin.(2), lit.d, alin.(6), lit.c din OUG.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Proiectul de hotărâre a fost întocmit cu respectarea prevederilor din OUG.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Față de cele mai sus prezentate, a fost întocmit prezentul raport de specialitate în conformitate cu prevederile art.136 alin.(3) lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, actualizat și poate fi supus spre dezbateră în cadrul ședinței Consiliului Local.

SECRETAR GENERAL,

Tatiana FODOR

Compartiment urbanism si amenajarea
teritoriului, mediu, salubritate, avize si autorizatii

Consilier superior,

Ileana BENCHEA



ROMANIA
JUDETUL BACAU
COMUNA CLEJA

Compartiment urbanism si amenajarea teritoriului, mediu,
Salubritate, avize si autorizatii
cod postal 607105, tel: 0234 253 012, fax: 0234 253 222,
www.clcleja101@yahoo.com; uat@primariacleja.ro

Nr. 8561 din 09.09.2026

APROB
Primar
IȘTOC PETRU

RAPORT

privind aprobarea P.U.Z. „Autorizare spălătorie auto și spălătorie de covoare, sat Cleja, com. Cleja, jud. Bacău”

Amplasament: nr. cadastral 62989, sat Cleja, com. Cleja, str. Republicii, jud. Bacău (intravilan);

Beneficiar: VERGA SERGIU-IULIAN

Proiectant: S.C. RED 09 S.R.L. BACĂU, mun. Bacău, jud. Bacău

Șef proiect: arh. Corneliu Ciobanasi

În baza prevederilor:

- Art. 25 alin.(1), art. 27¹ lit.c), art.45 lit.b), art. 47, art. 50 alin.(2), art. 56 alin.(1) și alin.(4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare; art.18, art. 21 alin.(1) lit. f), art. 22, art.28 alin (1) și art. 30 alin. (2) din O.M.D.R.A.P.NR. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism; art. 7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.

Luând în considerare:

- **HCL nr. 99/27.12.2022** privind acordarea avizului de principiu pentru PUZ-”Autorizare spălătorie auto și spălătorie de covoare, sat Cleja, com. Cleja, jud. Bacău”;
- Cererea nr. 8538/08.09.2026 a numitului Verga Sergiu-Iulian;
- Avizul nr. 8 din 02.03.2023, emis de către arhitectul șef al Consiliului Județean Bacău
- Proiectul cu nr. 9/2020 elaborat de către SC RED 09 SRL;
- Anunțul nr. 14568/16.12.2022 privind rezultatul informării și consultării publicului în Etapa I privind documentația PUZ-”Autorizare spălătorie auto și spălătorie de covoare, sat Cleja, com. Cleja, jud. Bacău”;
- Anunțul nr. 14569/16.12.2022 privind rezultatul informării și consultării publicului în Etapa II privind documentația PUZ-”Autorizare spălătorie auto și spălătorie de covoare, sat Cleja, com. Cleja, jud. Bacău”;

- Raportul informării și consultării publicului privind documentația PUZ-
"Autorizare spălătorie auto și spălătorie de covoare, sat Cleja, com. Cleja,
jud. Bacău", înregistrat sub nr. 14570/16.12.2022;

Analizând documentele mai sus menționate, consider că documentația care stă la baza aprobării PUZ pentru „Autorizare spălătorie auto și spălătorie de covoare, sat Cleja, com. Cleja, jud. Bacău” *amplasat în sat Cleja, com. Cleja, str. Republicii, jud. Bacău (intravilan): nr. cadastral 62989.* ca urmare a parcurgerii tuturor etapelor procedurale în conformitate cu avizul arhitectului șef al județului Bacău nr. 8/02.03.2023, îndeplinește toate condițiile în vederea aprobării acestuia, drept pentru care propun elaborarea unui proiect de hotărâre în acest sens.

Intocmit
Compartiment urbanism si amenajarea teritoriului,
mediu, salubritate, avize si autorizatii
consilier superior
Ileana Benchea

Denumire proiect : **AUTORIZARE SPĂLĂTORIE AUTO
ȘI SPĂLĂTORIE DE COVOARE
SAT CLEJA, COMUNA CLEJA, JUDEȚUL BACĂU**
Proiect nr. 9/2020 Faza : P.U.Z.
Amplasament: jud.bacau. Com. Cleja,
sat Cleja, str. Republicii, FN
Beneficiar: **VERGA SERGIU IULIAN**

LISTĂ DE SEMNĂTURI

URBANISM

S.C. RED 09 S.R.L.

Șef proiect:

arh. BOICIUC VIOREL STEFAN

Proiectare:

arh. DOBREANU CATINCA



Denumire proiect : **AUTORIZARE SPĂLĂTORIE AUTO
ȘI SPĂLĂTORIE DE COVOARE
SAT CLEJA, COMUNA CLEJA, JUDEȚUL BACĂU**
Proiect nr. 9/2020 Faza : P.U.Z.
Amplasament: jud.bacau. Com. Cleja,
sat Cleja, str. Republicii, FN
Beneficiar: **VERGA SERGIU IULIAN**

BORDEROU

PIESE SCRISE:

- PAGINĂ DE CAPĂT
- LISTĂ DE SEMNĂTURI
- BORDEROU
- MEMORIU DE PREZENTARE
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENAȚE:

- | | |
|--|--------------|
| • PLANȘA U00 – PLAN DE ÎNCADRARE | scara 1:5000 |
| • PLANȘA U01 – SITUAȚIA EXISTENTĂ | scara 1:500 |
| • PLANȘA U02 – REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | scara 1:500 |
| • PLANȘA U03 – REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ | scara 1:500 |
| • PLANȘA U04 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | scara 1:500 |
| • PLANȘA U05 – POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ | scara 1:500 |

Denumire proiect : **AUTORIZARE SPĂLĂTORIE AUTO
ȘI SPĂLĂTORIE DE COVOARE
SAT CLEJA, COMUNA CLEJA, JUDEȚUL BACĂU**
Proiect nr. 9/2020 Faza : P.U.Z.
Amplasament: jud.bacau. Com. Cleja,
sat Cleja, str. Republicii, FN
Beneficiar: **VERGA SERGIU IULIAN**

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **AUTORIZARE SPĂLĂTORIE AUTO ȘI SPĂLĂTORIE DE COVOARE SAT CLEJA, COMUNA CLEJA, JUDEȚUL BACĂU**
- Beneficiar: **VERGA SERGIU IULIAN**
- Amplasament: **jud.bacau. Com. Cleja, sat Cleja, str. Republicii, FN**
- Faza de proiectare: **P.U.Z.**
- Data elaborării documentației: **03 / 2021**

1.2. Obiectul lucrării

• Solicități ale temei program

Prezenta documentație a fost elaborată ca urmare a comenzii a dlui VERGA SERGIU IULIAN, în vederea construirii unei spălătorii auto și de covoare pe care dorește să o înființeze în intravilanul localității Cleja din județul Bacău.

Spălătoria propusă va fi amplasată pe lotul cu numărul cadastral 62989 și cu suprafața de 900 m², situat în partea de sud-est a localității Cleja. Acest teren este proprietate privată a beneficiarului.

Obiectul documentației constă în rezolvarea și aprofundarea problemelor funcționale, tehnice și urbanistice din zonă cu scopul de a reglementa zonificarea funcțională a terenului studiat.

În vederea analizării în context a terenului care a generat planul urbanistic zonal a fost stabilită o zonă studiată cu suprafața de aproximativ 3 244 m².

• Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform Planului Urbanistic General al comunei Cleja, proiect nr. 31/2002, aprobat prin H.C.L. Cleja nr. 39 / 2008, prelungit prin HCL nr. 39 / 17.07.2018, zona luată în studiu este situată în intravilanul municipiului.

Funcțiunea terenului aprobată prin Planul Urbanistic General al comunei Cleja este **zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare**.

Prevederile Planului Urbanistic General al comunei Cleja nu corespund cu cerința beneficiarului de a construi o spălătorie auto și de covoare cu regimul de înălțime P, fiind necesară trecerea în **zona de instituții publice și servicii, subzona prestări servicii (ISps)**. Aastă modificare va avea loc în urma aprobării prezentului studiu urbanistic.

1.3. Surse de documentare

- P.U.G. - comuna Cleja și Regulamentul Local de Urbanism aferent.
- Tema program stabilită cu inițiatorul PUZ.
- **Legea 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- **Codul civil**

- **H.G. 525/1996** pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completările și modificările ulterioare,
- **Legea spațiilor verzi 24/2007**,
- **Legea 213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,
- **Legea apelor 107/1996**,
- **H.G. 101/1997** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- **O.G 43/1997** privind regimul juridic al drumurilor, republicată, cu modificările ulterioare,
- **Ordinul 119/2014** al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației,
- **Ordinul nr. 13/N/1999** Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice « Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ », indicativ GM - 010-2000.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Amplasamentul studiat se situează în intravilanul comunei Cleja, sat Cleja, în zona de Sud-Est a localității, pe strada Republicii, având în vecinătate proprietăți private, DN 2 (E 85) și DE.

Zona a cunoscut în ultimii ani o dezvoltare în construirea de unități de locuire individuală.

Realizarea investiției va avea un impact economic și social pozitiv asupra zonei deoarece va stimula economia locală, va genera locuri noi de muncă și venituri suplimentare la bugetele central și local, provenite din taxele și impozitele aferente activităților desfășurate.

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul reglementat este situat în intravilanul comunei Cleja, sat Cleja, în zona de Sud-Est a localității, pe strada Republicii, nr. Cad. 62989. În vecinătatea Drumului Național DN2 (E 85).

Vecinătățile amplasamentului sunt următoarele:

- la Nord: proprietate privată
- la Est: Drum de Exploatare Nr. Cad. 60532 - DE – asfalt (drum de acces)
- la Sud: proprietate privată, teren liber de construcții
- la Vest: Str. Republicii - Drum Național DN2 (E85) – asfalt
(separat prin șanț, fără acces către amplasamentul studiat)

2.3 Elemente ale cadrului natural

Zona comunei Cleja se înscrie într-un climat continental moderat, în etajul climatic al dealurilor joase cu influențe locale determinate de către formele de relief învecinate. Climatul local este caracterizat prin temperaturi medii anuale de +9°C.

Indicele de umiditate Im: 0...20.

Tipul climacteric: II

Adâncimea maximă de îngheț în zonă este de 0,90m.

Situată în principal pe un fundament Neogen cu roci din Miocen inferior Helvetian, Sarmatian Superior și Pliocen inferior Meotian în continuitate, care cuprinde formațiuni de molasă argilo-nisipoasă de origine salmastră, zona este mărginită la est cu depozite ale Pleistocenului inferior și Holocenului superior care încep cu bolovănișuri și pietrișuri în bază, apoi se continuă cu nisipuri și argile nisipoase – prăfoase și se încheie cu prafuri argiloase nisipoase. La suprafață este un strat superficial de sol vegetal.

Terenul nu prezintă pericol de inundare

Apele freatice din zonă se găsesc la o adâncime de cca 7,00m în pietrișul de la baza terasei. Nivelul freatic este stabilit în funcție de anotimp. Apele pluviale sunt evacuate prin scurgere pe panta saba a terenului.

Terenul este în general stabil.

Presiunea convențională în grupa de bază pentru praf argilos este $P_{conv}=250\text{kPa}$.

Conform normativului P100-2013, amplasamentul se înscrie în zona seismică de calcul caracterizată de următorii parametri, pentru un interval mediu de recurență $IMR=225$ ani, $a_g=0,35g$ și $T_c=0,7s$.

Conform NP 074-2014, amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică 1 cu risc geotehnic mediu.

2.4 Circulația

Accesul la amplasament se face din Drumul de Exploatare (DE) cu Nr. Cad. 60532. Suprafața carosabilă este acoperită cu asfalt și are lățimea de aproximativ 4 m.

La o distanță de aproximativ 75 m față de terenul studiat, drumul de acces se intersectează cu str. Republicii – Drum Național DN2 (E85).

Se vor respecta restricțiile de construire din vecinătatea Drumului Național, respectiv retragerea construcțiilor față de axul drumului cu 13 m, conform RLU aferent PUG Cleja,

2.5 Ocuparea terenurilor

Lotul reglementat în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal este liber de construcții și constituie proprietate privată a dlui VERGA SERGIU IULIAN.

Terenurile învecinate sunt proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice, cu excepția circulațiilor.

2.6 Echipare edilitară

Terenul reglementat nu dispune de racorduri la rețelele tehnico-edilitare.

În zonă există rețele de alimentare cu apă, energie electrică și rețele de telecomunicații.

În zonă nu există rețea de canalizare. Se propune realizarea unui bazin etanș vidanjabil.

2.7 Probleme de mediu

Analiza problemelor existente de mediu evidențiază următoarele aspecte:

- Terenul nu prezintă riscuri naturale și antropice.
- Terenul nu este grevat de condiții speciale impuse de zone de protecție sau protejate privind valorile de patrimoniu.
- Terenul nu este inclus într-o zonă naturală protejată.

2.8 Opțiuni ale populației

Realizarea investiției propuse de beneficiar este oportună, prin realizarea acesteia urmând a se obține:

- diversificarea activităților de economice la nivelul localității,
- valorificarea potențialului zonei,
- creșterea veniturilor la bugetul local,
- ocuparea terenului astfel încât să se realizeze o bună dimensionare a funcțiunii solicitate.

Pentru asigurarea accesului cetățenilor la luarea deciziei de aprobare a acestui PUZ, pe parcursul derulării procedurilor de avizare și aprobare s-a făcut consultarea populației prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice prevăzute de legislația de profil.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Anterior elaborării planului urbanistic zonal au fost întocmite următoarele studii:

- ridicarea topografică a zonei la scara 1:500;
- studiul geotehnic, care a concluzionat că amplasamentul cercetat este corespunzător pentru construirea spălătoriei auto și de covoare.

3.2 Prevederi ale PUG

Amplasamentul studiat se află în intravilan, în **zona pentru locuințe și funcțiuni complementare**.

Utilizări permise:

- locuințe sociale și colective în blocuri individuale sau unifamiliale, cuplate sau înșiruite cu un regim de înălțime minim P+2;
- locuințe familiale cu regim de înălțime P+1;
- dotări publice de interes general;
- comerț și servicii sociale, profesionale;
- completări, modernizări, reparații capitale, supraetajări și extinderi în toate subzonele;
- construcții necesare funcțiunilor complementare locuințelor, afectarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii, necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- activități nepoluante și cu volum mic de transporturi: fabricarea pâinii, prelucrare lapte, carne.

Utilizări permise condiționat:

- locuințe individuale și colective în zonele nou prevăzute cu funcțiuni de locuințe, se vor construi cu condiția întocmirii unui PUZ sau PUD aprobat de Consiliul Local al comunei Cleja;
- respectarea avizului geotehnic;
- respectarea avizului de aliniere, înălțime și a indicilor POT și CUT.

Interdicții temporare:

- se interzice temporar construcția de locuințe și alte spații cu funcțiuni complementare în toate UTR-urile până la elaborarea și aprobarea PUZ-urilor pentru zonele libere de existente în fiecare UTR în parte în localitățile comunei;

Utilizări interzise:

- unități de producție poluante, care generează trafic intens sau riscuri tehnologice
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă de 1000mp și front minim la stradă de 8,00m, pentru locuințele înșiruite și 12,00 m până la 20,00m pentru locuințele cuplate și izolate
- amenajări de camping-uri
- exploatare de zăcămint
- construirea de locuințe în zone cu riscuri naturale
- instalarea de chioșcuri, garaje pe domeniul public

3.3 Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul ocupă o suprafață relativ plană, orizontală, cu stabilitatea generală și locală asigurată. Aceste caracteristici ale terenului îl fac potrivit pentru amplasarea spălătoriei auto și de covoare.

În zona studiată nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin realizarea investiției propuse.

Mișcările de teren vor fi făcute numai în interiorul parcelor de teren studiate. Zonele de teren neconstruite vor fi amenajate ca spații verzi.

3.4 Modernizarea circulației

Accesul auto și pietonal în incinta studiată se va realiza din Drumul de Exploatare (DE) cu Nr. Cad. 60532. În incintă vor fi organizate platforme pavate sau din asfalt pentru circulația auto și pietonală.

Locurile de parcare necesare se vor amplasa în incintă, pe terenul beneficiarului. Spălătoria auto și de covoare propusă va fi utilizată în regim de autoservire, nefiind necesar personal permanent, ci doar ocazional pentru mentenanță. Se vor realiza 8 locuri de parcare destinate clienților,

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Se propune ca terenul care face obiectul prezentului studiu să fie introdus în **zona de instituții publice și servicii, subzona prestări servicii (ISps)**.

Zonificarea funcțională are scopul de a rezolva următoarele obiective principale:

- organizarea structurii funcționale a terenului și constituirea cadrului arhitectural - urbanistic adecvat zonelor funcționale propuse;
- asigurarea accesului carosabil și pietonal la nivelul cerințelor actuale.

Bilanțul teritorial pentru terenul studiat este următorul, cu indicatorii urbanistici:

BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	m ²	%	m ²	%
ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	900,00	100	0,00	0
ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	0,00	0	900,00	100
TOTAL	900,00	100	900,00	100

INDICATORI URBANISTICI					
CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
CLADIRI	Ac	0,00	0,00%	141,60	15,73%
	Ad	0,00	0,00%	141,60	15,73%
PLATFORME / CAROSABILE		0,00	0,00%	620,35	68,93%
SPATII LIBERE, SPATII VERZI		900	100,00%	138,05	15,34%
TOTAL		900,00	100,00%	900,00	100,00%

Se propune amplasarea spălătoriei auto și de covoare solicitată de beneficiar pe lotul cu nr. Cad. 62989. Indicatorii urbanistici pentru acest lot sunt:

	EXISTENT	PROPUS
POT =	0,00%	15,73%
CUT =	0,00	0,16
POT maxim admis =	35%	30%
CUT maxim admis =	0,75 - 1,5	2

Spălătoria auto și de covoare va putea fi amplasat exclusiv în interiorul zonei edificabile delimitată conform planșei U2 „Reglementări urbanistice – zonificare”, cu respectarea indicatorilor urbanistici menționați. Clădirea va avea suprafața construită de 141,60 m², cu regimul de înălțime P și va cuprinde un total de 4 boxe pentru utilizarea clienților.

În incintă va fi amenajată o platformă pentru circulația auto și pietonală, precum și parcaje auto. Terenul neconstruit va fi înierbat și plantat.

Amplasamentul studiat nu va avea împrejmuire spre str. Republicii (DN2 / E 85) și nici către drumul de acces (DE).

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zonă există toate rețele pentru alimentare cu apă, energie electrică și telecomunicații. În prezent, amplasamentul nu este racordat la rețelele publice.

Alimentarea cu apă

Pentru alimentarea cu apă a spălătoriei propuse se va executa un racord la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă. Dimensionarea și condițiile tehnice de executare a racordului și a instalațiilor se vor stabili pe baza documentației tehnice întocmite de factori autorizați la faza următoare de proiectare.

Canalizarea

Apele uzate se vor colecta într-un bazin etanș vidanjabil, amplasat pe terenul studiat.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin branșament de la rețeaua publică de alimentare cu energie electrică. Se propune ca extinderea rețelei să fie executată subteran.

Pentru extinderea rețelei electrice existente și realizarea racordului, beneficiarul va solicita soluții avizate de către furnizorul de energie electrică. Rețelele din incintă se vor executa în baza unui proiect de specialitate.

Alimentarea cu gaze naturale

Nu este cazul

Alimentarea cu energie termică

Nu este cazul

3.7. Protecția mediului

Funcțiunea propusă nu reprezintă sursă de poluanți pentru sol, ape și aer. De asemenea nu se gospodăresc substanțe toxice sau periculoase pentru a fi necesare măsuri de asigurare a condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației.

Platformele auto și parcajele vor fi prevăzute cu separatoare de grăsimi și rigole de colectare a apelor uzate și pluviale.

Deșeurile rezultate în urma desfășurării activității vor fi colectate selectiv în recipiente speciali și vor fi evacuate periodic și transportate de o firmă de salubritate la platforma de colectare a deșeurilor.

3.8. Obiective de utilitate publică

Pentru realizarea obiectivului propus, nu sunt necesare cedări de terenuri sau încheierea altor acorduri privind acest aspect.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul Urbanistic Zonal stabilește funcțiunea zonei în:

Zonă de instituții publice și servicii, subzona prestări servicii (ISps)

Profilul construcției propuse va fi detaliat pe fiecare specialitate la fazele ulterioare de proiectare.

În prezenta documentație s-a studiat zona în vederea obținerii dreptului de construire și găsirea unei soluții optime de realizare a zonelor 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.

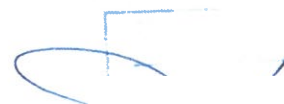
Pentru ca acest studiu să devină un instrument de lucru în vederea urmăririi aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliate, documentația este însoțită de un regulament.

Prevederile Planului Urbanistic Zonal devin aplicabile și operaționale numai după avizarea în Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din Consiliul Local Cleja și aprobarea sa de către Consiliul Local Cleja.

Șef proiect,
arh. BOICIUC VIOREL STEFAN



Întocmit,
arh. Dobreanu Catina



Denumire proiect : **AUTORIZARE SPĂLĂTORIE AUTO
ȘI SPĂLĂTORIE DE COVOARE**
SAT CLEJA, COMUNA CLEJA, JUDEȚUL BACĂU
Proiect nr. 9/2020 Faza : P.U.Z.
Amplasament: jud.bacau. Com. Cleja,
sat Cleja, str. Republicii, FN
Beneficiar: **VERGA SERGIU IULIAN**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
afere
AUTORIZARE SPĂLĂTORIE AUTO
ȘI SPĂLĂTORIE DE COVOARE
SAT CLEJA, COMUNA CLEJA, JUDEȚUL BACĂU
jud.Bacău. com. Cleja, sat Cleja, str. Republicii, FN

I.DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenului care a inițiat Planul Urbanistic Zonal și la realizarea obiectivului solicitat de beneficiar 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 Planului Urbanistic Zonal 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 se menționează:

- **Legea 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- **Codul civil;**
- **Legea 213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- **Legea 107/1996** privind protecția apelor;
- **Legea 7/1996** privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- **Legea 10 /1995** privind calitatea în construcții;
- **Legea 33/1994** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- **Legea 18/1991** privind Fondul funciar;
- **Ordinul 119/2014** al Ministerului Sănătății;
- **Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne și al directorului Serviciului Român de Informații, 34/N/M.30/3422/4221/1995** pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale zonei.

3. Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe suprafața de teren care a inițiat Planul Urbanistic Zonal reprezentată în piesele desenate U0-U5, adică pe lotul cu numărul cadastral 62989, cu suprafața de 900m², situat în intravilanul localității Cleja, aflat în proprietatea beneficiarului.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor în limita teritoriului încadrat conform PUZ **zona de instituții publice și servicii, subzona prestări servicii (ISps).**

Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

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

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și acordurilor prevăzute în lege, enumerate în Certificatul de Urbanism.

Prin prevederile prezentului studiu se modifică zonificarea funcțională a terenului.

Pentru construirea spălătoriei auto și de covoare pe terenul studiat se vor urmări:

- regimul de înălțime a clădirii propuse;
- asigurarea acceselor auto și pietonale în cadrul incintei;
- îmbunătățirea nivelului de echipare edilitară, prin executarea rețelelor proprii și prin racordarea la cele existente;
- respectarea zonelor de retragere a construcțiilor față de infrastructura rutieră
- proiectarea la faza D.T.A.C. cu respectarea indicatorilor urbanistici maximi prevăzuți în documentație;
- respectarea condițiilor de mediu.

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

- respectării zonificării prevăzute în Planul Urbanistic Zonal;
- respectării zonei edificabile,
- respectării zonei de circulație reglementate prin prezentul studiu.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Se va consulta Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă 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, paletă cromatică - depreciază valoarea peisajului este interzisă conform art. -8 din R.G.U.

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

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform art. 10 - R.G.U.

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 dintre 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 studiată, ISps, **POT max admis = 30%, CUT max admis = 2**

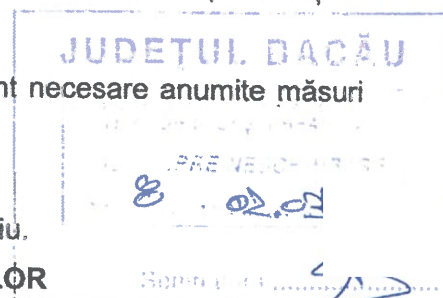
Se interzice autorizarea producerii, preparării, experimentării, deținerii sau depozitării materialelor explozibile în spații neamenajate corespunzător.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (v. art. 17 Anexa nr. 3-R.G.U.).

Amplasarea clădirilor față de drumurile publice se va face cu respectarea prevederilor art. 18 din RGU și cu Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 49/1998, precum și a profilelor transversale indicate în planșa U2.- Reglementări urbanistice – zonificare, aferentă prezentei documentații.

Amplasarea față de Drumul Național (DN2/ E85) se va face cu respectarea prevederilor



8 02.03.12

din RGU și modificările ulterioare din HGR nr. 789/1997.

Se vor respecta propunerile HGR nr. 44/1997, Legea nr. 89/1998 și precizările din Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Aliniamentul este linia de demarcație între terenurile ce aparțin domeniului public și cele ce aparțin domeniului privat.

Amplasarea față de aliniament se va face respectând o retragere față de acesta de minim 5m.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

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

Amplasarea construcției se va face în funcție de destinația, importanța și situarea acesteia în contextul urban existent, cu respectarea art. 24 din RGU, a precizărilor din Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 și al Codului Civil art. 461-471, art. 590-599 și art. 610-614.

Clădirile se vor retrage de la una din limitele laterale, cu minim 3m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5m.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca calcanul rezultat să nu depășească 3m în înălțime, iar lungimea acestuia să nu depășească 6m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 5m față de limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, distanță care se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor sau ale scării.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesele carosabile vor respecta prevederile art. 25 și anexa nr. 4 din RGU, precizările din Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 și din Codului Civil art. 616-619,

Se vor asigura:

- accese pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor de trafic greu;
- accese la garaje și parcaje;
- în cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri, se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3m și o înălțime de 3,5m;
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

Accesele pietonale vor respecta prevederile art. 26 din RGU, precum și respectarea legislației în vigoare referitoare la modul de acces (direct sau prin servitute), la dimensiunile trotuarelor și la diversificarea funcțională a spațiilor pietonale (Codul Civil art 616-619, Legea nr. 82/1998 și Ordinul MT nr. 49/1998).

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap, sau care folosesc mijloace specifice de deplasare în conformitate cu CPH-193.

Se interzice amenajarea de spații comerciale cu caracter provizoriu (tarabe, tonete, chioșcuri, etc.) care pot incomoda circulația pietonală și afecta peisajul urban.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente va respecta prevederile art.13 și art.27

din RGU și a recomandărilor din avizele de specialitate.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea execuției construcțiilor va fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau în total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

În intravilanul comunei Cleja nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu excepția situațiilor când în zona amplasamentului nu există infrastructură edilitară. Prin soluții de echipare edilitară în sistem propriu se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

Autorizarea execuției construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare existente sau propuse, este interzisă.

În zonele propuse pentru extindere, unde nu există infrastructură edilitară, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma realizării de fose septice individuale sau de grup cu prevederea posibilităților de racordare la viitoarea rețea publică de canalizare.

Parcelele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate, sunt neconstruibile.

Se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.

Se vor respecta cu strictețe traseele și dimensiunile amprizelor străzilor propuse prin PUG, pentru crearea posibilității amplasării arterelor de apă și a colectoarelor necesare deservirii viitorilor consumatori.

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă, în acest sens se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporarea naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, de canalizare și de energie electrică. Se poate deroga cu avizul organelor administrative publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă să mărească capacitatea rețelelor existente, fie să construiască noi rețele.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare va respecta prevederile art. 28 din RGU.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin PUG.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.

Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi reamplasate subteran.

Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității sau noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică fiind recunoscut dreptul general de

exploatare, oricărei persoane care poate dovedi interes. Investitorul care a realizat extinderea sau noua rețea, pe cheltuiala sa, nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară ori lucrarea nu devine proprietate publică.

Pentru intervenție în caz de incendiu, pe instalațiile noi de alimentare cu apă se vor monta hidranți stradali, de preferință hidranți de suprafață, SR 3479.

Până la definitivarea instalațiilor de alimentare cu apă, pe sursele naturale ale localității se vor amenaja rampe pentru alimentarea autospecialelor de intervenție, vor fi marcate în loc vizibil din intersecțiile drumurilor principale și secundare.

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

Regim de înălțime

Înălțimea construcțiilor va respecta prevederile art. 31 din RGU.

Înălțimea construcțiilor se va stabili pe baza unor analize privind protejarea și punerea în valoare a vegetației existente, precum și a calității fondului construit cu valoare de patrimoniu construit; respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Regimul de înălțime propus este P.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată de la CTN la coama acoperișului sau la atic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10,00m.

Aspectul exterior al construcțiilor

Se vor respecta prevederile art 32 din RGU.

Volumetria construcțiilor noi (conformare, proporții, dimensiuni) va respecta trăsăturile generale ale țesutului urban existent.

Se va urmări armonizarea noilor construcții cu clădirile învecinate sub aspectul materialelor de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare, al culorilor ansamblului și detaliilor, precum și al conformării și amplasării golurilor pe fațade.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

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

Spații verzi și plantate

Se vor respecta prevederile art 34 și anexa 6 din RGU.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare de 2-5% din suprafața totală a terenului.

În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute în prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.

Pentru fiecare arbore matur tăiat se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

Împrejmuiri

Se vor respecta prevederile art 35 din RGU.

Împrejmuirea propusă spre stradă se va realiza în soluție tehnică demontabilă, fără fundație continuă din beton armat (cu stâlpi în fundații izolate) și panouri demontabile sau plasă între stâlpi.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

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

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

Se recomandă ca odată cu avizarea investiției să fie avizat și sistemul de împrejmuire. Se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acesta să fie obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagiști, ce vor fi supuse aprobărilor legale.

Se va acorda o deosebită importanță împrejmuirilor spre stradă a proprietăților aflate în zonă de interes.

Împrejmuirile nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei, degradând valorile general acceptate ale arhitecturii și urbanismului.

Parcaje

Se vor respecta prevederile art 33 și anexa 5 din RGU.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute în prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va vedea asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

- solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată în proximitatea amplasamentului pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă;
- solicitantul va concesiunea sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflat la o distanță mai mică de 250,00 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire.

Pentru construcții comerciale, se vor asigura pentru clienți:

- un loc de parcare la 200 mp din Acd, pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp din Acd, pentru unități de 400 ÷ 600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp din Acd, pentru complexuri comerciale de 600 ÷ 2000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp din Acd, pentru complexuri comerciale de peste 2000 mp.

Se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității, separate față de locurile de parcare rezervate clienților.

Se vor rezerva locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

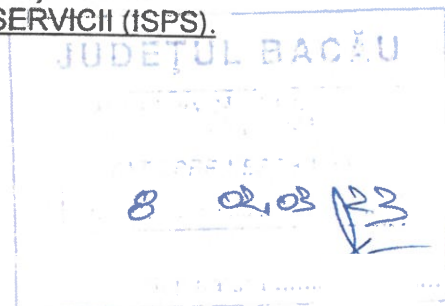
11. Unități și subunități funcționale

Prezentul regulament face referire la terenul care a inițiat planul urbanistic zonal, respectiv lotul cu numărul cadastral 62989, proprietate a beneficiarului. Se propune schimbarea funcțională a zonei în **zona de instituții publice și servicii, subzona prestări servicii (ISps).**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII, SUBZONA PRESTĂRI SERVICII (ISPS).

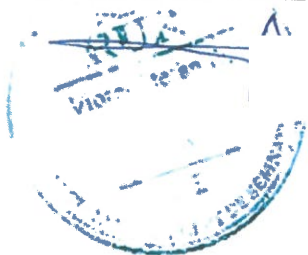
- funcțiunea dominantă:
 - o instituții publice și servicii;
- funcțiuni complementare admise:
 - o locuire și alimentație publică;
 - o odihnă și agrement (spații verzi amenajate);
 - o circulație pietonală și carosabilă;
 - o staționare autovehicule (parcaje, garaje);
 - o echipare tehnico – edilitară și construcții aferente.
- utilizări permise:
 - o sunt permise modificări, renovări sau completări prin înlocuirea construcțiilor vechi de locuințe care au la parter IS;
 - o sunt permise extinderi, construcții noi în incintele proprii precum și instituirea diverselor servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale)



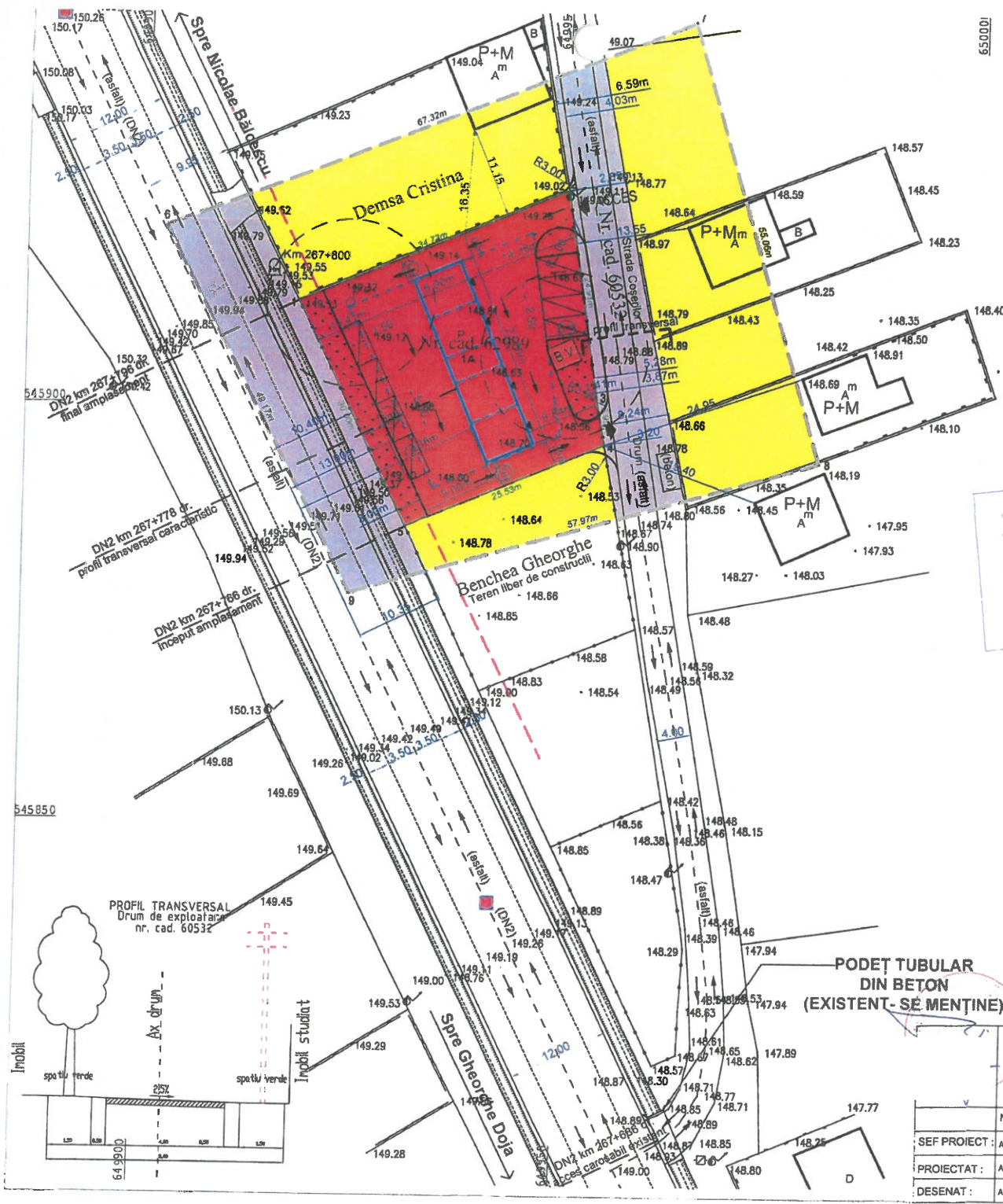
8 02.03 23

- utilizări permise condiționat:
 - o instituții publice sau servicii cu condiția obținerii avizelor și acordurilor suplimentare ale instituțiilor locale și centrale interesate
- utilizări interzise:
 - o utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona, care pot crea incomodări și disfuncționalități;
 - o orice fel de construcții și amenajări exceptând obiectivele de utilitate publică, pentru care au fost rezervate terenurile
 - o nu se vor permite construcții de unități poluante producătoare de noxe, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice
 - o nu se permit construcții de unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele admisibile
 - o se interzice amplasarea de chioșcuri, garaje pe domeniul public fără studiu de specialitate.

Șef proiect,
arh. BOICIUC VIOREL STEFAN



Întocmit,
arh. Dobreanu Catinca



Calculul analitic al suprafeții imobilului

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	545912.411	649918.029
2	545925.872	649950.040
3	545901.243	649953.738
4	545895.386	649954.794
5	545885.490	649931.262

S = 900 mp

Sistem de proiectie STEREO - 70

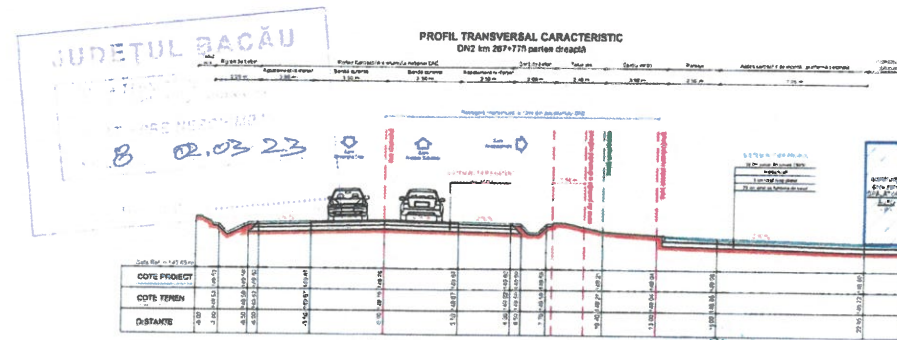
Sistem de referinta altimetric M. NEAGRA - 1975

Calculul analitic al suprafeții delimitate prin PUZ

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
6	545921.182	649902.356
7	545948.152	649904.881
8	545893.355	649880.493
9	545877.393	649824.765

S = 3244 mp

BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	m ²	%	m ²	%
ZONA LOCUINȚE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	900,00	100	0,00	0
ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	0,00	0	900,00	100
TOTAL	900,00	100	900,00	100



LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA TEREN
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRE PROPUSA
- DRUMURI EXISTENTE
- RETRAGERE FATA DE AXUL DRUMULUI NATIONAL (13m)
- RETRAGERE FATA DE LIMITELE TERENULUI
- SPATIU VERDE
- PARCAJE (8 LOCURI DE PARCARE)
- BAZIN VIDANJABIL
- BRANSAMENT PROPUS LA REȚEAUA DE ALIMENTARE CU APA EXISTENTA
- ACCES AMPLASAMENT

ZONIFICARE:

- ZONA PENTRU LOCUINȚE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, SUBZONA PRESTARI SERVICII
- ZONA CAI DE COMUNICARE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

RED 09 S.R.L.

J4/1597/20.09.2019

SEF PROIECT:	ARH. BOICIUC VIRORELA-STEPHAN
PROIECTAT:	ARH. CATINCA DOBREANU
DESENAT:	ARH. CATINCA DOBREANU

NUME:	SEMNATURA:	SCALA:
		1:500
		DATA:
		03/2021

DENUMIREA PROIECTULUI:	AUTORIZARE SPALATORIE AUTO SI SPALATORIE DE COVOARE SAT CLEJA, COM. CLEJA, JUD. BACAU	PROIECT NR. 9
AMPLASAMENT:	jud. Bacau, com. Cleja, sat. Cleja str. Republicii FN	DIN: 2020
BENEFICIAR:	VERGA SERGIU IULIAN	FAZA: P.U.Z.
		PLANSĂ: U 02

REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE



Calculul analitic al suprafeței imobilului

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	545912.411	649918.029
2	545925.872	649950.040
3	545901.243	649953.738
4	545895.386	649954.784
5	545885.490	649931.262

S = 900 mp

Sistem de proiectie STEREO - 70

Sistem de referinta altimetric M. NEAGRA - 1975

Calculul analitic al suprafeței delimitate prin PUZ

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
6	545921.162	649902.356
7	545946.152	649964.861
8	545993.355	649960.493
9	545977.393	649924.765

S = 3244 mp

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA TEREN
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRE PROPUASA
- DRUMURI EXISTENTE
- RETRAGERE FATA DE AXUL DRUMULUI NATIONAL (13m)
- RETRAGERE FATA DE LIMITELE TERENULUI
- SPATIU VERDE
- PARCAJE (8 LOCURI DE PARCARE)
- ACCES AMPLASAMENT

TIPURI DE PROPRIETATE

a.) PROPRIETATE PUBLICA

- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES JUDETEAN
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL

b.) PROPRIETATE PRIVATA

- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES NATIONAL
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES JUDETEAN
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES LOCAL
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

c.) TERENURI IN LITIGIU

- TERENURI IN LITIGIU

CIRCULATIA TERENURILOR

- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC
- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE DIN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI IN DOMENIU PRIVAT
- TERENURI AFLATE IN DOMENIUL PUBLIC DESTINATE CONCESIONARII
- TERENURI AFLATE IN DOMENIUL PRIVAT DESTINATE SCHIMBULUI
- TERENURI AFLATE IN DOMENIUL PUBLIC, INCHIRIATE DE PERSOANE JURIDICE

JUDEȚUL BACĂU

8 2.03.23



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
2426

Viorel-Stefan
BOICIUC

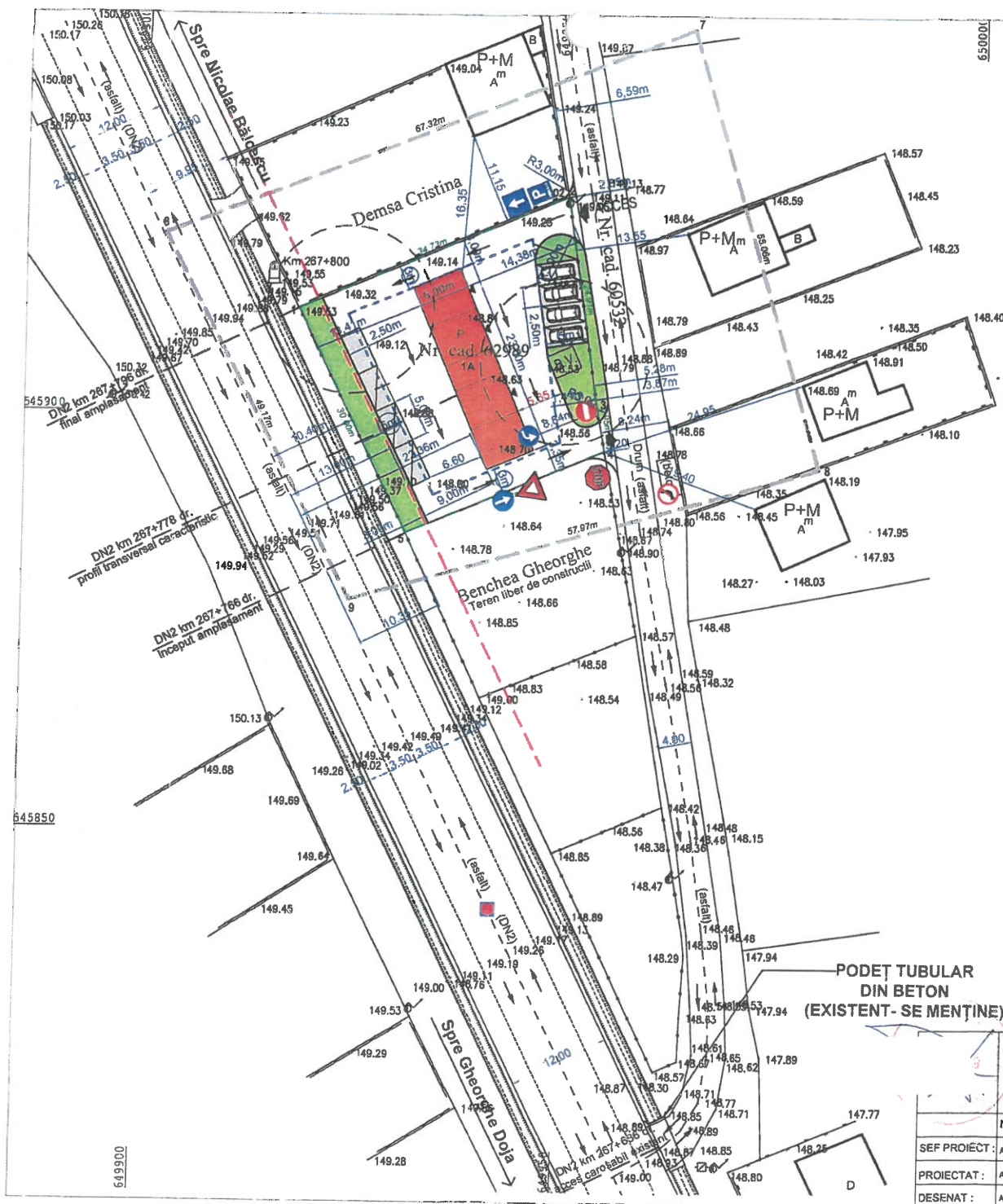
Arhitect cu drept de semnătură

RED 09 S.R.L.

J4/1597/20.09.2019

DENUMIREA PROIECTULUI:	AUTORIZARE SPALATORIE AUTO SI SPALATORIE DE COVOARE SAT CLEJA, COM. CLEJA, JUDEȚUL BACĂU	PROIECT NR. 9
AMPLASAMENT:	jud. Bacău com. Cleja, sat Cleja, str. Republicii, FN	DIN: 2020
BENEFICIAR:	VERGA SERGIU IULIAN	FAZA: P.U.Z.
NUME:	SEMINATURA	SCARA 1:500
DATA	03/2021	PLANSĂ: U 04

PROPRIETATEA
ASUPRA TERENURILOR



Calculul analitic al suprafeței imobilului

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	545912.411	849918.029
2	545925.872	849950.040
3	545901.243	849953.738
4	545895.386	849954.794
5	545885.490	849931.262

S = 900 mp

Sistem de proiectie STEREO - 70

Sistem de referinta altimetric M. NEAGRA - 1975

Calculul analitic al suprafeței delimitate prin PUZ

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
6	545921.162	849902.356
7	545946.152	849964.861
8	545893.355	849980.493
9	545877.393	849924.765

S = 3244 mp

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA TEREN
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRE PROPUSA
- DRUMURI EXISTENTE
- RETRAGERE FATA DE AXUL DRUMULUI NATIONAL (13m)
- RETRAGERE FATA DE LIMITELE TERENULUI
- ACCES AMPLASAMENT

- CLADIRE PROPUSA
- CIRCULATIE AUTO/ PIETONALA IN INCINTA - PROPUNERE
- PARCAJE PROPUSE (8 LOCURI DE PARCARE)
- SPATIU VERDE

- Fig. G4 - Sens unic (indicator propus)
- Fig. G34 - Parcare (indicator propus)
- Fig. C1 - Accesul interzis (indicator propus)
- Fig. B2 - Opre (indicator propus)
- Fig. D3 - La stanga (indicator propus)
- Fig. B1 - Cedează trecerea (indicator propus)
- Fig. D1 - Înainte (indicator propus)
- Fig. C24 - Interzis a vira la stanga (indicator propus)

PODEȚUL PACĂU

STUCL. CANST. ILOZ DIN ROMANIA

2020

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA

2426

Viorel-Stefan BOICIUC

Antet cu drept de semnătură

RED 09 S.R.L.

J4/1597/20.09.2019

DENUMIREA PROIECTULUI: AUTORIZARE SPALATORIE AUTO SI SPALATORIE DE COVOARE SAT CLEJA, COM. CLEJA, JUD BACAU

AMPLASAMENT: jud. Bacau com. Cleja, sat Cleja, str. Republicii, FN

BENEFICIAR: VERGA SERGIU IULIAN

PROIECT NR. 9

DIN: 2020

FAZA: P.U.Z.

PLANSĂ: U 05

NUME: ARH. BOICIUC VIOREL STEFAN

SEMNATURA: 03/2021

DATA: 03/2021

POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA