

ROMÂNIA  
JUDETUL BACAU  
MUNICIPIUL ONEȘTI  
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂRE**  
privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU  
pentru construirea unui Ansamblu de locuințe pe str. VICTORIEI Nr.1,  
municipiul Onești

Consiliul local al municipiului Onești județul Bacau întrunit în ședința ordinară  
din data de 21 iunie 2007;

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului municipiului Onești, Raportul  
de specialitate al Serviciului urbanism și avizul Comisiei pentru urbanism, realizarea  
lucrărilor publice și protecția mediului înconjurător:

Având în vedere dispozițiile Legii nr.350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și  
urbanismul, art.36 alin.2 lit.c și alin.5 lit.b și art.45 din Legea nr.215/2002 a administrației  
publice locale, Republicată,

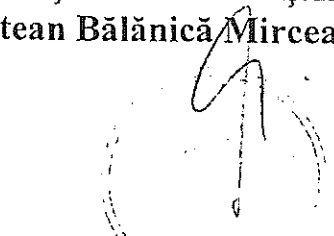
**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1-** Se aproba **Planul Urbanistic de Detaliu** pentru construirea unui  
ansamblu de locuințe în municipiul Onești Str.Victoriei Nr.1- cartierul Slobozia, conform  
Anexei ce face parte integrantă din prezenta hotărâre:

**Art.2-** Prezenta hotărâre se va comunica:

- Instituției Prefectului, județul Bacău
- Primarului municipiului Onești
- D-lui DRAGOMIR CRISTIAN din județul Argeș, municipiul Pitești,  
Aleea Poieniței, bloc 70A, scara A, etaj3, ap.7.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**Cetean Bălănică Mircea Nicolae**



ORIGINALUL  
AL PREZENTEI HOTĂRĂRI  
SE GĂSEȘTE LA  
CONSILIUL LOCAL DANIEL SPĂNU

**Contrasemnează,**  
**Secretarul municipiului,**  
**Cons.jur. Daniel Spănu**

**Nr. 50**  
**din 21 iunie 2007**

# MEMORIU DE PREZENTARE

## **1. INTRODUCERE**

### *1.1. Date de recunoastere a documentatiei*

Denumirea lucrarii:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Denumirea investitiei	ANSAMBLU DE LOCUINTE
Amplasament:	mun.Onesti, str.Victoriei, nr.14, jud. Bacau
Proiectant:	SC PRODOMUS SRL Bacau
Beneficiar:	DRAGOMIR CRISTIAN
Data elaborarii:	noiembrie 2006

### *1.2. Obiectul lucrarii*

Prezenta documentatie a fost elaborata ca urmare a solicitarii beneficiarului, urmare a conditiilor impuse de Primarul municipiului Onesti prin Certificatul de Urbanism nr.221 din 23.10.2006.

Obiectul acestei lucrari consta in:

- ✦ Schimbarea functiunii terenului proprietate a beneficiarului din teren industrie „nepoluanta” in „locuire”;
- ✦ Asigurarea accesului si a circulatiei carosabile si pietonale in incinte la nivelul cerintelor din zona;
- ✦ Analizarea compatibilitatii functiunii propuse cu zona functionala existenta.

## **2. INCADRAREA IN ZONA**

### *2.1 Situarea obiectivului in cadrul localitatii*

Amplasamentul studiat se afla la extremitatea nord-estica a municipiului Onesti, pe str. Victoriei care face legatura cu, cartierul Slobozia.

Vecinatatile terenului proprietate a beneficiarului sunt:

- ✦ La N – proprietati particulare = teren liber de constructii – pe lungimea 127.45m;
- ✦ La S - str.Victoriei – pe lungimea de 101.14m

- ✚ La E – proprietari neidentificati – pe lungimea 181.39 m;
- ✚ La V - proprietatea S.C. Starchim S.R.L= teren liber de constructii – pe lungimea de 206.03 m.

## **2.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona studiata**

Din Certificatul de urbanism nr. 221 din 23.10.2006 eliberat de Primarul municipiului Onesti rezulta urmatoarele:

1. Folosinta actuala a terenului – teren curti constructii.
2. Functiunea predominanta a zonei este cea de locuire. Functiunea subzonei din care face parte amplasamentul studiat este - industrie nepoluanta (mica industrie investitori particulari).
3. Se permite construirea de locuinte, institutii publice si servicii, functiuni complementare;
4. Construirea de locuinte este compatibila cu reglementarile urbanistice ale zonei, cu conditia elaborarii unei documentatii de urbanism - PUD care sa evidentieze regulile de utilizare a terenului si amplasare a constructiilor .

## **2.3. Concluzii din documentatiile elaborate**

### Studiul topografic:

Amplasamentul studiat se afla la extremitatea nord-estica a municipiului Onesti, pe strada Victoriei, nr.1 care se desprinde de DN 11 pe directia nord-est facand legatura cu cartierul Slobozia.

Dimensiunile terenului in suprafata de 2269.75mp sunt:

- ✚ La N – 127.45m;
- ✚ La S - 101.14m
- ✚ La E – 181.39 m;
- ✚ La V - 206.03 m.

Din punct de vedere geologic, terenul are stabilitatea generala asigurata; zona amplasamentului nu a fost expusa inundatiilor nici la precipitatiile exceptionale din anul 1991 cand s-a distrus barajul Belci si nici la cele din anul 2005.

Terenul de fundare al amplasamentului se incadreaza in categoria "terenuri bune" conform normelor Indicativ NP-074/2002 aprobate de MLPTL, punctajul pentru categoria geotehnica este de noua puncte si ca urmare, amplasamentul studiat se inscrie in « categoria geotehnica 1 » cu risc geotehnic redus.

Din punct de vedere geotehnic, incinta poate fi parcelata in totalitate pentru un ansamblu de locuinte individuale; stratele de fundare – praful argilos si pietrisul cu bolovanis si nisip, sunt favorabile fundarii directe, avand capacitate portanta ridicata.

Pentru primele doua parcele de pe aliniamentul paralele cu strada Victoriei, se va prevedea fundarea in stratul de praf argilos, uscat si tare, la adancimea de minim 1,10m fata de CTN; pentru restul parcelelor se va proiecta fundarea in stratul de pietris cu bolovanis si nisip, la adancimea de 1,00-1,20m fata de CTN; respectand o incastrare de 10cm in stratul de fundare.

Avand in vedere indeplinirea conditiilor prevazute de STAS 3300/2-85, atat pentru structura constructiei cat si pentru terenul de fundare, dimensionarea se va face pe baza presiunii conventionale de calcul, luandu-se  $P_{conv.} = 260\text{KPa}$  pentru fundarea in stratul de praf argilos si  $P_{conv.} = 400\text{KPa}$  pentru fundarea in stratul de pietris cu bolovanis si nisip.

In intreaga incinta se pot realiza constructii cu subsol, apa subterana gasindu-se la adancimea de cca. 5,00m cu nivel aproape constant.

Seismic, amplasamentul se afla in zona de grad 8(opt) conform SR 11100/1-93, iar conform normativului P100-92 in zona "B", cu valorile coeficientilor  $K_s = 0,25$  si  $T_c = 1,0$  sec., iar adâncimea de inghet este de 0,90m.

### **3. SITUATIA EXISTENTA**

#### **3.1 Situatia existenta**

##### ***Accesibilitatea la caile de comunicatie:***

Amplasamentul studiat se afla la extremitatea nord-estica a municipiului Onesti, fiind marginit de strada Victoriei, nr.1 care se desprinde de DN 11 pe directia nord-est facand legatura cu cartierul Slobozia.

Zona fiind constituita in mod traditional ca zona rezidentiala, circulatia in interiorul acestei unitati urbanistice este relativ redusa, dictata de nevoile zilnice de deplasare ale locuitorilor sai la locul de munca si de la locul de munca sau spre zona centrala pentru a utiliza dotarile acestuia.

##### ***Suprafata ocupata, limite si vecinatati:***

Suprafata totala a terenului de amplasament este de 22.605,75 mp, fiind in prezent liber de constructii.

Vecinatatile zonei studiate sunt:

- ✦ La N – proprietati particulare = teren liber de constructii – pe lungimea 127.45m;
- ✦ La S - str.Victoriei – pe lungimea de 101.14m
- ✦ La E – proprietari neidentificati – pe lungimea 181.39 m;
- ✦ La V - proprietatea S.C. Starchim S.R.L= teren liber de constructii – pe lungimea de 206.03 m.

##### ***Caracterul zonei din punct de vedere arhitectural si urbanistic:***

Amplasamentul face parte dintr-o zona de mare dezvoltare urbanistica.

Fondul construit este alcatuit preponderent din locuinte individuale si colective, care compun zona traditionala de locuinte. Locuintele individuale sunt in general in stare buna, alcatuite din materiale durabile, cu regim de inaltime parter, parter si un nivel.

***Functiunile cladirilor:***

Constructiile existente au functiuni diverse: locuinte, anexe, spatii depozitare, etc..

***Regimul economic al terenurilor din zona studiata:***

Folosinta actuala a terenului studiat este de teren curti constructii.

Functiunea predominanta a zonei este cea de locuire. Functiunea subzonei din care face parte amplasamentul studiat este industrie nepoluanta (mica industrie investitori particulari).

***Regimul juridic al terenurilor din zona studiata:***

Domeniul public este reprezentat de str.Victoriei, iar terenurile din zona studiata fac parte din domeniul public si domeniul privat -identificate in Plansa 4 – Obiective de utilitate publica a prezentei documentatii.

Domeniul privat este reprezentat de proprietatile persoanelor fizice si juridice din zona. Documentatia nu propune infiintarea de obiective de utilitate publica.

***Parametrii seismici ai zonei:***

Seismic, amplasamentul se afla in zona de grad 8(opt) conform SR 11100/1-93, iar conform normativului P100-92 in zona "B", cu valorile coeficientilor  $K_s=0,25$  si  $T_c = 1,0$  sec., iar adâncimea de inghet este de 0,90m.

Zona amplasamentului se gaseste intr-o zona caracterizata printr-o buna stabilitate generala si prin lipsa elementelor care sa favorizeze producerea de inundatii sau acumulari de ape pluviale.

Strada Victoria prezinta imbracaminte intr-o stare buna. Scurgerea apei pluviale se asigura prin sistemul de scurgere existent.

***Analiza fondului construit existent:***

Cladirile din zona prezinta regim de inaltime parter, parter+1E, fiind construite din materiale semidurabile. Starea cladirilor este buna.

Pe terenul proprietate a beneficiarului, nu exista in prezent constructii.

***Echiparea edilitara a zonei:***

In zona studiata exista retea de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii.

**4. REGLENTARI**

***Obiective noi solicitate:***

Prin tema program, beneficiarul lucrarii doreste sa efectueze o parcelare si sistematizare, pentru conturarea unui ansamblu de locuinte individuale c 2-3nivele.

***Zone functionale propuse constructiilor:***

Pe terenul studiat se propune a se realiza un ansamblu de locuinte a carei zonificare cuprinde zona de locuinte, zona de circulatii carosabile si pietonale, zona de protectie a retelelor, spatii verzi.

***Capacitatea, suprafata desfasurata:***

Indicii spatiali ai obiectivelor propuse:

S teren = 22609,75mp;

+/-0,00locuinte = +201.31m – 203.76m;

Amplasamentul studiat se propune a fi parcelat in 31parcele, cu suprafete cuprinse intre 631,496mp – 694,016mp, 30 dintre ele fiind mobilate cu cate o locuinta avand suprafata construita maxima de 120,50mp, iar suprafata desfasurata maxima de 361,50mp.

A 31-a parcela va fi destinata amplasarii unei statii de epurare a apelor uzate menajere.

Fiecare lot va putea fi imprejmuit cu garduri avand Hmax=2.10m.

***Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi:***

Zona studiata este amplasata in intravilanul municipiului Onesti, fiind limitrofa cu strada Victoria. Drumul prezinta dimensiuni ale partii circulabile cuprinse intre 7.00-8.00m, fiind prevazut cu rigole si trotuare. Asa cum reiese din plansa „Situatia existenta” in prezent este necesara infiintarea de drumuri de acces noi, care sa permita intrarea in fiecare lot in mod direct.

Drumul de acces propus este de categoria a IV-a - drumuri de interes local, fiind prevazut cu rigole, zona de protectie, tehnico-edilitare – spatii verzi, trotuare.

Zona de circulatii ofera posibilitatea accesului echipajelor de pompieri in caz de necesitate.

***Integrarea si amenajarea noii constructii si armonizarea cu cele existente si mentinute***

Noile obiective P+2E se integreaza din punct de vedere al ambientului urbanistic in zona dominata de regimul de inaltime P si P+1E, avand inaltimea maxima de 10.00.

Prin aspect si dimensiuni, locuintele propuse se integreaza perfect in mediul zonal, neexistand pericolul producerii unei rupturi in aspectul general al zonei.

***Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi:***

Sesi propune ca, la finalizarea investitiei, sa se amenajeze spatii verzi ample, in vederea creerii de conditii optime pentru locuire.

***Asigurarea utilitatilor:***

Alimentarea cu apa potabila a locuintelor se va realiza din conducta existenta care alimenteaza cu apa potabila cartierul Slobozia. Bransamentul se va realiza prin intermediul unui apometru Dn=80mm incadrat de doi robineti de sectionare cu diametrul D=3.

Locuintele proiectate se vor alimenta cu apa rece potabila prin intermediul bransamentelor individuale alcatuite din apometre si robineti de sectionare amplasate in camine de bransament din beton armat.

Apele uzate menajere vor fi colectate prin intermediul caminelor de racord din beton armat monolit sau prefabricat, dupa care vor fi deversate in caminele de vizitare amplasate pe colectorul principal al canalizarii.

Apele menajere vor fi dirijate prin colectorul principal la statia de epurare complet automatizata. Apa rezultata in urma epurarii fiind considerata conventional curata



va fi deversata in canalul de colectare a apelor pluviale aflat in imediata apropiere a investitiei proiectate.

Avand in vedere situatia energetica existenta in zona, pentru alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori s-a analizat o singura solutie care consta in preluarea consumului de joasa tensiune din reseaua aeriana de 20kV aflata in apropiere prin intermediul unui post de transformare. Pe stalpii de alimentare cu energie electrica, se vor pozitiona si retelele de telefonie si telecomunicatii.

Din punct de vedere al protectiei mediului, pe fiecare parcela proiectata a zonei studiate se va realiza cate o platforma betonata (2.50mp) in vederea amplasarii de pubele ecologice, de unde resturile menajere vor fi preluate de o societate de salubritate pe baza unui contract incheiat in acest sens.

**Bilant teritorial:**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	S (ha)	% din total	S (ha)	% din total
1. Locuinte si functiuni complementare	0.000	0	0.277	12
2. Zona industrie mica	2.260	94	0.000	0
3. Spatii verzi, curti, gradini	0.000	0	1.615	67
4. Cai de circulatie (rutiera, pietonala)	0.069	3	0.474	20
5. Constructii tehnico-edilitare	0.000	0	0.009	0
6. Spatii verzi amenajate	0.041	2	0.028	1
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>2.403</b>	<b>100</b>	<b>2.403</b>	<b>100</b>
	<b>POT=0%</b>	<b>CUT=0.0</b>	<b>POT =28%</b>	<b>CUT=0.75</b>

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	S (ha)	% din total	S (ha)	% din total
1. Locuinte si functiuni complementare	0.00	0	0.277	12
2. Zona industrie mica	2.260	100	0.000	0
3. Spatii verzi, curti, gradini	0.000	0	1.615	71
4. Cai de circulatie (rutiera, pietonala)	0.000	0	0.359	16
5. Constructii tehnico-edilitare	0.000	0	0.009	0
6. Spatii verzi amenajate	0.000	0	0.000	0
<b>TOTAL PROPRIETATE BENEFICIAR</b>	<b>2.260</b>	<b>100</b>	<b>2.260</b>	<b>100</b>
	<b>POT=0%</b>	<b>CUT=0.00</b>	<b>POT = 28%</b>	<b>CUT=0.75</b>

## **5. CONCLUZII**

### ***Consecintele realizarii obiectivului propus:***

Prin realizarea locuintelor propuse, se va crea posibilitatea mobilarii terenului proprietate a beneficiarului cu obiective nepoluante, care se incadreaza perfect din punct de vedere arhitectural si functional cu zona studiata.

### ***Masuri care decurg in continuarea PUD***

Pe termen mediu si lung, la nivelul intregii zone studiate se va avea in vedere mobilarea si modernizarea zonei, prin modernizarea str.Victoriei, infiintarea de noi obiective de tip nepoluant, infiintarea de noi spatii verzi.

### ***Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei***

Schimbarea categoriei de folosinta a terenului din „zona de mica industrie” in „locuire” este benefica, avandu-se in vedere ca zona este in curs de mobilare si definire urbanistica. In perspectiva, zona va deveni o zona mixta de locuinte si activitati economice nepoluante. Lipsa acuta de terenuri de construire pentru locuinte la nivelul municipiului Onesti impune extinderea acestora catre zonele periferice ale municipiului si chiar identificarea de noi posibilitati de extindere a acestuia.

Fondul construit care se va dezvolta va ridica nivelul estetic din punct de vedere arhitectural al zonei studiate, atat prin obiectivul propriu zis cat si prin spatiul verde generos propus.

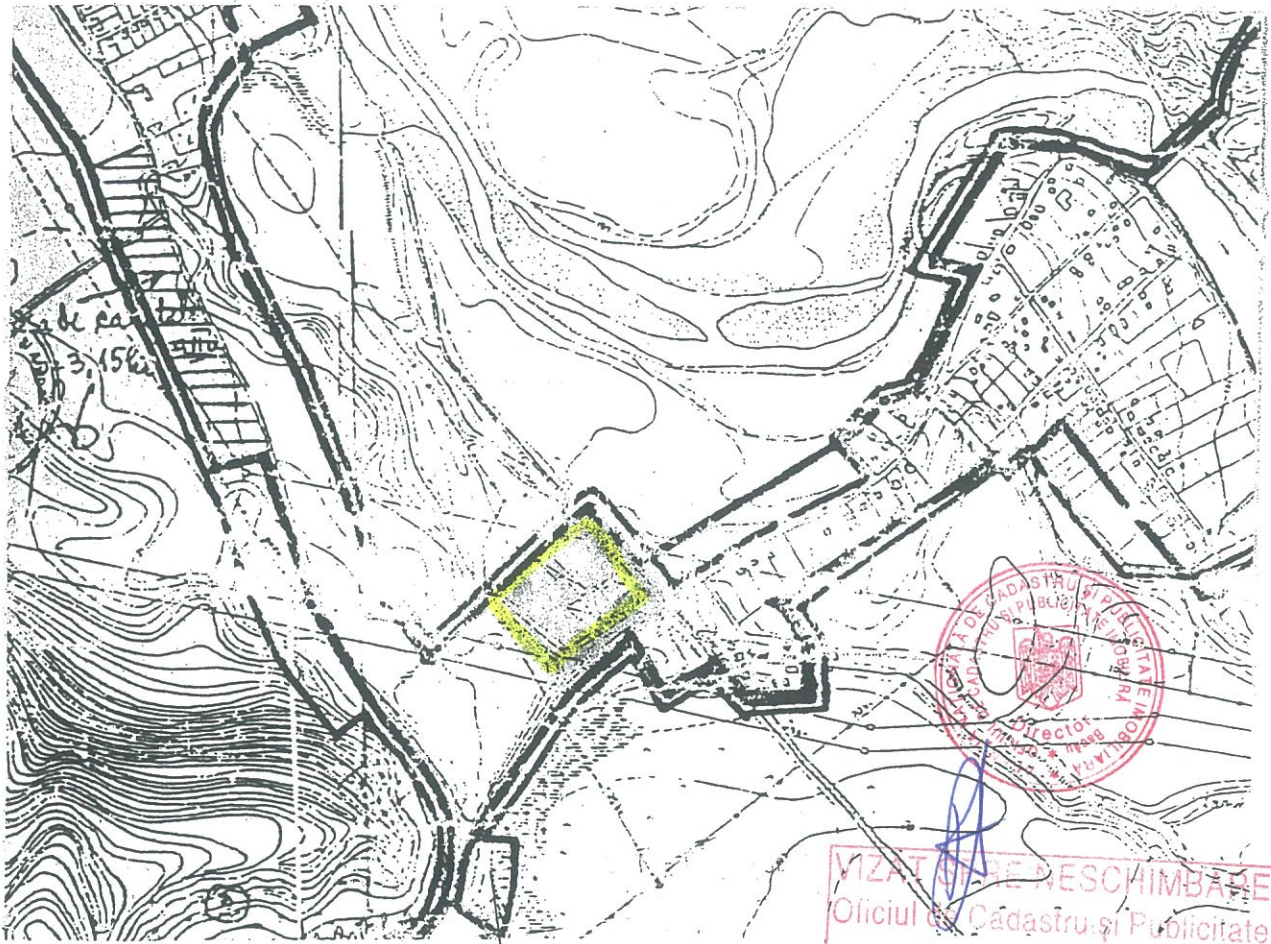
Arh.Marian CĂTUNEANU



ORDINUL ARHITECTILOR  
DIN ROMANIA  
2447  
Marian  
CĂTUNEANU

MODOMUS SRL BACAU  
S. Romania

Nomenclatura : L35-66-B-9-3-I



VIZAT DE NE SCHIMBARE  
 Oficiul de Cadastru și Publicitate  
 Imobiliară Bacău  
 Nr. 16368 Data 30-11-2006  
 Verificat  
 MOGA ANA

MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERIORELOR  
 ANCP  
 SC TANGENTA SRL  
 ONESTI  
 Clase III  
 Seria B nr. 216  
 DE CERTIFICARE  
 AUTORIZARE  
 ADMINISTRATIVE

**ZONA STUDIATA**

ORDINUL ARHITECTONIC  
 DIN ROMANIA  
 214  
 Marian  
 CATUNEANU  
 Architect cu drept de semnatura



VERIFICATOR/EXPERT TEHNIC	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REF./EXP.nr.din DATA
<b>PROIECTANT</b> <b>SC PRODUMUS SRL Bacău</b> J04/2337/1992		<b>Denumire proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU:</b> ANSAMBLU DE LOCUINTE Amplasament: mun.Onesti, str.Victoriei, nr.1, jud.Bacău Beneficiar: DRAGOMIR CRISTIAN		Proiect nr.: <b>60</b> Faza: <b>PUD</b>
	Numele	Semnatura	SCARA 1/5000	<b>PLAN DE INCADRARE IN ZONA</b> Planșa <b>1</b>
VERIFICAT	Arh. M. CATUNEANU		DATA : XI. 2006	
DESENAT	Arh. M. CATUNEANU			
SEF PROIECT	Arh. M. CATUNEANU			