ANEXĂ

INGENIUM
Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015
Proiectare ▪ Design ▪ Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017
IASI - +4 0741.974.311

OBIECTIV **DOCUMENTATIE PUZ**
BENEFICIAR S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI
PROIECTANT URBANISM S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

PUZ SI RLU - Construire ansamblu de locuințe individuale unifamiliale, împrejmuire si branșament utilitati mun. Onești, str. b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacău

BENEFICIAR PROIECTANT	**S.C. PREMIUM URBAN S.R.L.**
PROIECTANT GENERAL	**S.C. INGENIUM BUILDING DESIGN S.R.L.**
PROIECTANT URBANISM	**S.C. ASIMPTOTIC S.R.L.**
NR. PROIECT	**06/2022**
DATA ELABORARII	**Noiembrie 2022**

BORDEROU

PIESE SCRISE

VOLUMUL 1. – MEMORIU DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaştere a documentaţiei
1.2 Obiectul PUZ
1.3 Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evoluţia zonei
2.2 Încadrarea în localitate
2.3. Elemente ale cadrului natural
2.4. Circulaţia
2.5. Ocuparea terenurilor
2.6. Echiparea edilitara
2.7. Probleme de mediu
2.8. Opţiuni ale populaţiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
3.2. Prevederi ale PUG
3.3. Valorificarea cadrului natural
3.4. Modernizarea circulaţiei
3.5. Zonificare funcţionala – reglementari, bilanţ teritorial, indici urbanistici
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
3.7. Protecţia mediului
3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

VOLUMUL 2. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE
1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborării
3. Domeniul de aplicare

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și împrejmuiri.

CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unități si subunități funcționale

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATII FUNCTIONALE
Secțiunea I – Generalități
Secțiunea II – Utilizare funcționala
Secțiunea III – Condiții de amplasare, echipare si conformare a clădirilor.
Secțiunea IV – Posibilități maxime de ocupare si utilizare a terenului

PIESE DESENATE

Planșa U0 – Plan de încadrare in teritoriu
Planșa U1 - Situația existenta
Planșa U2 - Reglementari urbanistice –zonificare
Planșa U3 - Reglementari echipare edilitara
Planșa U4 – Proprietatea asupra terenurilor

Întocmit,
arh. Oana Rusu

PUZ SI RLU - Construire ansamblu de locuinte individuale unifamiliale, imprejmuire si bransament utilitati mun. Onesti, str. b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacau

DATA: NOIEMBRIE 2022

RESPONSABILITATI

URBANISM – arh. Rusu Oana

RIDICARE TOPOGRAFICA: SC EUROCAD EXPERT SRL ONESTI

STUDIU GEOTEHNIC : SC GEOSOND IASI SRL

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **Denumire lucrare:** PUZ SI RLU - Construire ansamblu de locuinte individuale unifamiliale, imprejmuire si bransament utilitati
- **Amplasament:** mun. Onesti, str. b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacau
- **Proiectant general: S.C. INGENIUM BUILDING DESIGN S.R.L.**
- **Proiectant urbanism: S.C. ASIMPTOTIC S.R.L.**
- **Beneficiarul proiectului: S.C. PREMIUM URBAN S.R.L.**
- **Număr proiect: 06/2022**
- **Data întocmirii: NOIEMBRIE 2022**

1.2 OBIECTUL PUZ

Documentația **PUZ SI RLU - Construire ansamblu de locuinte individuale unifamiliale, imprejmuire si bransament utilitati - mun. Onesti, str. b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacau** – ***propune schimbarea destinatiei urbanistice stabilite prin PUG si reglementarea unei suprafețe de teren in vederea construirii de locuinte unifamiliale cuplate; Prin planul urbanistic zonal se va analiza situația existenta si potențialul de dezvoltare urbanistic a zonei si se vor formula propuneri de organizare funcționala, volumetrica si tehnica a zonei, care vor defini zona studiata in relație cu vecinatatile ei.***

Zona este situata in intravilan, fiind încadrata, conform certificatului de urbanism nr. 11 din 08.02.2022 in UTR 27 – partiaaal in subzona rezidentiala cu locuire de tip urban P/P+1 (Lmu) si partial in subzona industrie nepoluanta (In). Pentru schimbarea destinatiei terenului si reglementarea acestuia se impune realizarea unei documentații de plan urbanistic zonal.

Obiectul PUZ se constituie intr-un studiu ce consta in analiza situației existente, a potențialului de dezvoltare urbana a zonei, si a propunerilor de organizare funcționala, volumetrica si tehnica a ansamblului, urmărindu-se totodată organizarea funcționala in sensul edificării unor locuinte unifamiliale si colective pe terenul studiat.

Scopul studiului este sa stabilească atât posibilitățile de valorificare optima a întregii suprafețe de teren, cat si relația cu zonele înconjurătoare.

La baza întocmirii prezentei documentații stau prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, si Normele de aplicare a Legii 350/2001 aprobate prin Ordinul 233/2016, a HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism si a Legii 50/1991, cu modificările si completările ulterioare aplicate actelor normative enumerate.
In elaborarea PUZ s-au avut in vedere prevederile din Reglementările Tehnice privind metodologia de elaborare si conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-10-2000, aprobat cu MLPAT nr. 176N/16.08.2000.
Ca faza premergătoare proiectului de investiție, PUZ-ul, prin propunerile prezentate, va constitui documentația de urbanism ce va sta la baza întocmirii DTAC, care va prelua elementele din reglementările aprobate.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Planul urbanistic zonal ia in considerare datele si propunerile din documentațiile de urbanism si amenajarea teritoriului elaborate anterior. Conform certificatului de urbanism cu nr. 11 din 08.02.2022, respectiv PUG Onesti, parcela este încadrata in UTR 27 – partiaaal in subzona rezidentiala cu locuire de tip urban P/P+1 (Lmu) si partial in subzona industrie nepoluanta (In).
Pentru fundamentarea PUZ este necesara elaborarea unei serii de studii. Studiile de fundamentare a propunerilor PUZ reprezintă analiza problematicii teritoriului studiat – pe domenii, fiind întocmite următoarele:

- Studiul geotehnic;
- Planuri topografice actualizate scara 1:500;
- Documentații avize specifice documentației PUZ;
- Delimitarea clara a aliniamentelor existente;
- Identificarea situației juridice a terenurilor;
- Identificarea problemelor de echipare tehnico-edilitara si circulație, precum si a altor disfuncționalități, daca este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

• *Date privind evoluția zonei:* Terenul studiat se afla in nord estul zonei centrale a municipiului Onesti, intre zona de locuinte si cea de productie aflata la nord-est. In ultimele decenii, zona de productie a avut tendinta de a se indeparta de centru, lasand loc locuintelor. In contextul ultimilor ani, cerinta de locuinte individuale, cu spatii de gradina care sa permita activitati in aer liber in propriul camin a crescut, si terenurile semi-virane slab utilizate ale unor fost zone de activitati economice au fost propuse spre revitalizare – respectiv pentru a raspunde cerintei de locuinte individuale. Ramasitele de tesut urban cu locuinte unifamiliale interstitiale acestor spatii arata ca zona in trecut a fost mobilata cu locuinte, si ca acestea au facut loc activitatilor industriale candva in secolul trecut.

• *Caracteristici semnificative ale zonei, relaţionate cu evoluţia localităţii:* Pentru o zona de municipiu relativ aproape de cea centrala, suprafetele libere sunt destul de mari, permitand reorganizari urbane de amplitudine medie. Suprafetele provin din fost incinte industriale de dimensiuni medii, in prezent majoritar dezafectate. Zona de activitati functionale se retrage dinspre centru, lasand locul dezvoltarilor de locuinte – caracteristica a localitatilor medii in curs de dezvoltare. Deocamdata aceasta dezvoltare se face in directia locuintelor cu densitate redusa, desi faptul ca terenul se afla in centrul municipiului se va reflecta in dimensiunea parcelelor.

• *Potenţial de dezvoltare:* Terenul studiat are acces (indirect, dar foarte aproape) la o cale auto importanta – calea Marasesti. Impreuna cu pozitia aproape de centru si acces la toate utilitatile, precum si la servicii, se poate estima un potential bun de dezvoltare. Mai mult decat atat in zona sunt in lucru proiecte de amploare, cum ar fi construirea unui centru comercial cu regim de inaltime P+Mpartial+1E respectiv constructia unui ansamblu de cladiri multifunctionale (locuinte, servicii, birouri).

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

• *Poziţia zonei fata de intravilanul localităţii:* Terenul se găseşte in intravilan, in nord estul centrului mun. Onesti.

• *Relaţionarea zonei cu localitatea (poziţie, accesibilitate, cooperare cu domeniul edilitar, servirea cu instituţii de interes general):* Zona studiata se găseşte aproape de centrul municipiului, avand acces la toate serviciile acestuia.In imediata apropiere se gasesc o serie de spatii comerciale alimentare si de larg consum. Spitalul municipal este la cca 1.4 km, primaria la cca 1.8 km, o scoala gimnaziala se gaseste la cca 550 m, iar gradinita la cca 750 m. Strandul municipal se gaseste la cca 1.8 km, iar parcul municipal la o distanta similara. **S-au anexat la prezenta documentatie o serie de schite cu distantele fata de principalele obiective de interes public din zona.**

DISTANTE FATA DE PRINCIPALELE OBIECTIVE:

INVATAMANT:

Colegiul National "D. Cantemir"	**550 m**
Colegiul Tehnic "Gh. Asachi"	**850 m**
Colegiul Tehnic "P. Poni"	**900 m**
Scoala Gimnaziala "G. Calinescu"	**900 m**
Gradinita nr. 11	**700 m**
Gradinita nr. 5	**850 m**
Gradinita nr. 14	**1400 m**

Toate aceste institutii de invatamant au capacitatea de a prelua eventualele cereri din partea viitorilor locatari ai complexului.

COMERT:

Kaufland Onesti	600 m
Carrefour Market	550 m
Profi Market	700 m
Lidl	1500 m
JYSK	700 m
Viitorul centru commercial (vis-à-vis de amplasament)	150 m

SERVICII:

Gara si autogara	800 m
Unitati bancare	500 m
Clinici medicale	500 m
Restaurante/cafenele	750 m
Detasamentul de pompieri	650 m
Farmacii/birouri notariale/diverse	350 m
Viitorul centru commercial (vis-à-vis de amplasament)	150 m

SPORT/LOISIR:

Stadionul municipal Onesti	1100 m
Parcul Marasesti	1000 m
Centru fitness	650 m
Strand Municipal si Stadion "Energia	1500 m

VECINĂTĂȚI:

- la NORD – nord-est – zona protectie cale ferata CFR.

Pentru a contracara zgomotul propus de circulatia trenurilor se vor amplasa solutii de ecranare fonica catre calea ferata compusa dintr-un rand de panouri fonoabsorbante si o perdea de vegetatie compusa din arbori de talie mare cu o coroana dezvoltata precum si un rand de vegetatie de talie medie (tuia).

- la EST – locuințe unifamiliale si Calea Mărășești – circulație locala si fabrica parchet Barlinek;

Conform studiului de impact in vecinatatea amplasamentului, la distanta de cca. 53 m pe latura de vest, se afla Fabrica Barlinek care are ca domeniu de activitate, conform Autorizatiei de mediu nr.

272/14.10.2020 CAEN 1610 - Taierea si rindeluirea lemnului si CAEN 1629 Fabricarea altor produse din lemn. Conform raportului de Incercare pentru masurarea nivelului de zgomot propagat la limita amplasamentului studiat cu Fabrica Barlinek, se considera ca rezultatul masuratorii acustice nu depaseste limita admisibila.

Conform buletinului de Incercare valorile estimate pentru emisiile de CO, N02, S02 ai pulberi in suspensie (indicatori relevanti pentru contaminantii asociati activitatii fabricii Barlinek), s-au situat sub limita maxim admisa. Astfel, in conditiile atmosferice obisnuite ale zonei, nivelurile emisiilor datorate funtionarii fabricii Barlinek se incadreaza in valorile recomandate pentru protejarea sanatatii, iar impactul asupra locuintelor propuse, poate fi considerat nesemnificativ.

Cea mai apropiata clădire este o anexa a unei locuințe unifamiliale.

- la SUD – servicii si Calea Mărășești – circulație de importanta națională.

In zona de sud amplasamentul se învecinează cu o zona de servicii care va deservi o viitoare spălătorie auto self service precum si cu o clădire de birouri.

- la VEST – zona industriala majoritar dezafectata conținând servicii uzuale si clădiri de birouri

Pe latura de vest întâlnim o enclava situata intre amplasamentul studiat si o alta zona de locuințe, care cuprinde o serie de clădiri cu destinații diverse:

- Service auto, Magazin piese auto, Fosta fabrica de pâine (nefuncțională), sediu birouri secția drumuri forestiere Romsilva, parcare auto.

Toate aceste unități comerciale funcționează după un program normal 8-16 si nu reprezintă un disconfort pentru viitorii locatari ai complexului.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reteaua hidrografica, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.*

Sub aspect topografic – Terenul este relativ plat si se găsește la cca 205 m altitudine deasupra nivelului marii. In zona nu exista cursuri de apa. Nu s-au semnalat accidente subterane, beciuri sau pivnite – elemente putin probabile sa existe intr-o zona care nu a fost construita.

Elemente de stabilitate litologica: FORAJ F1

Orizont 1: Strat vegetal

Strat vegetal negru, cu resturi de materiale de construcții și rădăcini de plante, în grosime de 1,20 m, ce se regăsește la partea superioară și definește cota terenului natural.

Orizont 2: Orizonturi de nisip cu pietriș în matrice de praf nisipos argilos

[-1,20:-3,30] Orizonturi de nisip cu pietriș în matrice de praf nisipos argilos, cu plasticitate mijlocie, fiind caracterizat ca un pământ plastic consistent prin prisma stării fizice a pământurilor argiloase în raport de consistență.

Apa subterană nu s-a interceptat în acest strat.
Orizont 3: Nisip cu pietriș
[-3,30:-4,50] Orizonturi de nisip cu pietriș.
Apa subterană nu s-a interceptat în acest strat.
Orizont 4: Pietriș cu nisip
[-4,50:-6,50] Strat de pietriș cu nisip saturat.
Nivelul freatic este cantonat în acest orizont.
Pentru stratul 2 alcătuit din orizonturi de nisip cu pietriș în matrice de praf nisipos argilos s-a determinat presiunea convențională pentru o fundație cu lățimea de 1,0m și adâncimea de fundare Df=-1,40m.

Inundabilitate: Amplasamentul nu este inundabil. Panza de apa freatica s-a gasit la 3-4 m de la cota naturala a terenului.

Elemente climatice. Zona climatica conform SR 1907-1/1997:
- temperaturile exterioare medii pe timp de vara = +25.5°C;
- temperaturile exterioare medii pe timp de iarnă = -2.3°C;

Zona din punct de vedere a încărcărilor din vânt conform Cod de Proiectare CR-1-1-4-2012:
- presiunea de referintă, mediata pe 10 min, la 10 m de baza este de 0,6 kPa;

Zona din punct de vedere a încărcărilor de zăpadă conform Cod de Proiectare CR-1-1-3-2012:
- s0k = 2,5KN/m2 având interval mediu de recurentă de 50 ani;

Adâncimea de înghet, conform STAS 6054/77 de la cota terenului 0.90 – 1.00m.

Elemente de seismicitate: Dupa normativul P100/1-2013 (zonarea teritoriului Romaniei) in termenii de valori de virf ale acceleratiei terenului pentru proiectare si in termenii de perioada de control, se indica urmatoarele valori caracteristice pentru amplasament:
- acceleratia terenului pentru proiectare - ag= 0,35g (IMR 225) (fig. 5.1), ag= 0,28g (IMR 100)
- perioada de control..... Tc = 0.7 s

Încadrarea în zone de risc (cutremur, alunecări de teren, inundații) în conformitate cu reglementările tehnice în vigoare;

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește zona studiată, se face în conformitate cu Monitorul Oficial al României: Legea nr. 575/noiembrie 2001: Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a: zone de risc natural.

Factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

Cutremurele de pământ

Seismicitatea României provine din energia emisă de cutremurele crustale (de suprafață – sub 40 km adâncime) și de cutremurele sub-crustale (de adâncime intermediară 60-200 km adâncime), acestea din urmă provenind din zona Vrancei, una din cele mai active zone seismice din Europa. Cel mai mare cutremur înregistrat istoric sau cu instrumente specifice a fost cel de 7,4 grade pe scara Richter, produs in noiembrie 1940.

În ceea ce privește zona nord-estică a României, cel mai afectate de un cutremur puternic ar fi județele Vaslui, Bacău și Iași, unda seismică diminuându-se spre nord-vest, partea montană a județului Suceava având cel mai puțin de suferit (Fig. 5).
Conform Legii 575/2001, Municipiul Onești este amplasat în una din zonele pentru care intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României este minimum VIII(exprimată în grade MSK).

Inundațiile

Directiva 2007/60/CE privind evaluarea și managementul riscului la inundații are drept scop reducerea consecințelor negative pentru sănătatea umana, mediu, patrimoniul cultural și activitatea economică asociate inundațiilor.
Prin evaluarea preliminară a riscului la inundații se identifică zonele cu risc potențial la inundații, se elaborează hărți de hazard și risc la inundații și se întocmesc ulterior planuri de management al riscului la inundații, instituțiile avizate pentru asigurarea acestui demers fiind Ministerul Mediului si Pădurilor (la nivel central) si Administrația Națională „Apele Romane" prin cele 11 Administrații Bazinale de Apa si Institutul National de Hidrologie si Gospodărire a Apelor.
În determinarea zonelor cu potențial risc semnificativ la inundații au fost luate în considerare, în prima etapă, zonele potențial inundabile (inundații istorice extreme) și evaluarea impactului potențial (sănătate umană, mediu, patrimoniu cultural, activități economice), bunurile considerate în vederea evaluării pagubelor fiind: populația, drumurile și căile ferate, podurile, lucrările de regularizare, clădirile și suprafețele agricole.
A doua etapa a reprezentat o analiza amănunțită, prin intermediul GIS, în special în zonele în care nu au existat informații clare cu privire la inundațiile istorice și realizarea unei analize pe baza modelului numeric al terenului și a nivelurilor înregistrate la stațiile hidrometrice, fiind identificate zonele posibil afectate la marile viituri istorice
În a treia etapa s-a ținut seama de zonele aparate împotriva inundațiilor cu lucrări hidrotehnice (riscul tehnologic al lucrărilor hidrotehnice).
Conform Legea 575/2001, amplasamentul studiat este supus inundațiilor pe cursuri de apă.

Alunecările de teren

Harta de hazard la alunecare are valoare calitativă și se întocmește pe baza luării în considerare a interacțiunii mai multor factori care, prin acțiunea lor conjugată, pot influența starea de echilibru a versanților. Pentru evaluarea posibilității de producere a alunecărilor de teren in Romania, s-au luat în considerare șase factori declanșatori: litologia, diferențele de altitudine, panta, utilizarea terenurilor, cantitatea de precipitații și seismicitatea. Indicele riscului de alunecări a fost împărțit în cinci clase: fără risc, risc scăzut, risc mediu, risc ridicat și risc foarte ridicat. Zonele fără risc reprezintă aproximativ 39% din teritoriul României (în special câmpiile și dealurile joase), zonele cu risc scăzut reprezintă 10% din teritoriu, cele cu risc mediu 38%, iar cele cu risc ridicat si foarte ridicat reprezintă aproximativ 10% din teritoriu (în special în zona subcarpatică).

Putem observa că în regiunea Nord - Est, zonele cu cea mai mare susceptibilitate la alunecări de teren sunt Colinele Tutovei (Bacău și Vaslui), Obcina Mestecăniș (Suceava) și câteva aliniamente din munții Trascău, Goșmanu, Nemira și Vrancei
Conform Legea 575/2001, amplasamentul are un potențial mediu de producere al alunecărilor și este supusă alunecărilor de teren reactivate.

- Amplasamentul studiat nu este supus inundațiilor, viiturilor din precipitații si alunecărilor de teren, și nu prezintă hrube sau alte accidente subterane.

- Se poate concluziona ca nici unul din aspectele cadrului natural local nu are o influenta semnificativa asupra posibilităților de organizare urbanistica.

2.4 CIRCULATIA

- *Aspecte critice privind desfășurarea, in cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene:* Terenul are in prezent acces indirect din calea Marasesti, drum national cu doua sensuri si cate doua benzi pe sens, complet echipat. Accesul se realizaea prin intermediul unui drum de acces aflat pe latura vestica a proprietatii, acces ce se racordeaza la B-dul Marasesti. Zona de acces la parcela are deschidere catre acest drum pe o lungime de cca 61.69 m. Este necesar a se asigura premisele juridice pentru ca realizarea de circulatii corect dimensionate sa poata fi realizata de catre autoritatile locale in cadrul unui program mai cuprinzator.
- *Capacitați de transport, greutatea in fluenta circulației, incomodări intre tipurile de circulație, precum si dintre acestea si alte funcțiuni ale zonei, necesitați de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitați si trasee ale transportului in comun, intersecții cu probleme, priorități* Calea Marasesti are latimea de cca 17 m in zona amplasamentului, respectiv cate doua benzi pe sens, si este echipata edilitar si dotata cu trotuare si iluminat public. Va fi necesara crearea unei retele de circulatii auto si pietonale in interiorul zonei parcelate.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiata are in componenta proprietăți aparținând persoanelor fizice sau juridice, parțial ocupate cu cladiri. Pe terenurile neocupate exista posibilitatea dezvoltării in continuare a zonei, in limita prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Pe amplasament exista urmatoarele constructii:

- 3 cladiri inscrise in cartea funciara cu mentiunea „cu acte";
- O constructie cu functiune post de transformare, ce nu este notata in cartea funciara si a carui regim juridic si tehnic nu au putut fi probate;
- O imprejmuire de beton, perpendiculara pe b-dului Marasesti;

Din punct de vedere al accesibilității, b-dul Calea Marasesti, la care terenul studiat are acces, face o buna legatura cu restul municipiului.

Terenul studiat are suprafața totala de 36474 mp, categoria de folosita fiind curti constructii.

- *Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiata:*

In prezent terenul studiat si terenurile din partea de nord, est si sud sunt terenuri destinate activitatilor economice, partea de est fiind reprezentata de o ramasita de tesut vechi urban ocupata cu locuinte unifamiliale. Din zona de activitati economice, partea de vest face parte din tesutul urban de secol 20, cu mare parte din cladiri dezafectate sau in stare de degradare. In partea de sud se gaseste un spatiu comercial de factura noua. In partea de nord se gaseste o linie ferata. In plan mai indepartat in partea de sud si sud-vest se gasesc locuinte colective cu regim de inaltime mediu.

- *Relaționări intre funcțiuni:* Zona este caracterizata de un conflict functional intre zonele de locuinte si cele destinate activitatilor economice. Din fericire, activitatile economice sunt dintre cele nepoluante, majoritatea cladirilor ramase avand functiunea de birouri, depozite sau service-uri auto.

- *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:* Terenul studiat este slab construit, fiind majoritar viran. In jur, zona este slab spre mediu construita – terenurile ocupate cu activitati economice fiind ocupate relativ aerisit cu cladiri cu regim de inaltime mic. Ocuparea terenurilor creste pentru zona de locuinte colective. In partea de est a terenului exista o fasie de teren ocupat cu locuinte unifamiliale – care, desi relativ dens construite, sunt de inaltime mica. Per total se poate estima un grad de ocupare scazut spre mediu al zonei, permitand o crestere echilibrata.

- *Aspecte calitative ale fondului construit:* Majoritatea cladirilor din zona sunt de secol 20 – fiind realizate din materiale durabile, dar fara a fi beneficiat de o intretinere corespunzatoare. Cladirile din zona de activitati economice au suferit cel mai mult din abandon sau utilizare neglijenta, multe fiind in stare de degradare avansata. Se poate considera ca desi cladirile in general sunt corespunzatoare din punct de vedere a sigurantei, din punct de vedere estetic si functional sunt partial depasite.

- *Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine:* Zona studiata se găseşte aproape de centrul municipiului, avand acces la toate serviciile acestuia.In imediata apropiere se gasesc o serie de spatii comerciale alimentare si de larg consum. Spitalul municipal este la cca 1.4 km, primaria la cca 1.8 km, o scoala gimnaziala se gaseste la cca 550 m, iar gradinita la cca 750 m. Strandul municipal se gaseste la cca 1.8 km, iar parcul municipal la o distanta similara. **S-au anexat la prezenta documentatie o serie de schite cu distantele fata de principalele obiective de interes public din zona.**

- *Asigurarea cu spatii verzi:* In zona nu exista spatii verzi organizate de dimensiuni relevante, acestea fiind in general reprezentate de spatiile interstitiale dintre cladiri, de cele mai multe ori neingrijite. Ocuparea terenului fiind relativ scazuta, exista rezerve suficiente de spatiu liber utilizabil ca spatiu liber, problema principala fiind intretinerea lor. Fata de terenul studiat, parcul municipal, strandul si parcul Casin se gasesc la mai putin de 2 km.

- *Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau zonele vecine*: Terenul studiat nu este încadrat in zone cu riscuri naturale.

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
1. CIRCULATIE	Terenul studiat are acces la Calea	Stabilirea premiselor juridice

	Marasesti, prin intermediul unei alei de acces. Calea Marasesti este complet echipata, cu latimea carosabilului de cca 14 m - respectiv doua benzi pe sens. Aleea de acces are latime variabila de la 7.5 la 10.5 m.	pentru dimensionarea corecta a circulatiilor.
2. FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	Zona este mediu construita cu un mix de locuinte si cladiri cu functiune de productie si depozitare. Locuintele sunt atat unifamiliale in imediata apropiere a amplasamentului, cat si colective cu regim de inaltime mediu.	Realizarea constructiilor propuse.
3. SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	In zona nu exista spatii plantate, de agrement sau sport organizate/publice.	Stabilirea unui procent corect de spatii verzi pe parcela studiata, precum si a unui spatiu verde/de agrement comun, dimensionat pentru gradul de ocupare estimat al cartierului.
4. PROBLEME DE MEDIU	Zona este complet echipata edilitar, sursa principala de poluare fiind constituita de traficul auto si de circulatiile cu imbracamintea degradata generatoare de praf. In partea de vest a amplasamentului exista o zona industriala, cea mai apropiata cladire cu functiune productiva fiind o fabrica de parchet. Se estimeaza un posibil grad de poluare fonica de la aceasta.	Se vor respecta normele in vigoare privitoare la colectarea deseurilor. Se vor implementa solutii de ecranare fonica catre fabrica de producere parchet.
5. PROTEJAREA ZONELOR		
5.1 CU VALOARE DE PATRIMONIU	- nu este cazul, in zona nu se gasesc obiective de patrimoniu.	- nu este cazul
5.2 PE BAZA NORMELOR SANITARE IN VIGOARE	- in zona nu se gasesc obiective care sa necesite zone de protectie sanitara;	- nu este cazul
5.3 FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE	- In partea de nord a amplasamentului se gaseste o linie de cale ferata.	- se vor asigura distantele necesare fata de retelele edilitare. Se va solicita avizul SNCFR. Se vor amplasa solutii de ecranare fonica catre calea ferata.
5.4 CU DESTINATIE SPECIALA	- nu sunt	- nu sunt
5.5 ZONE	In partea de vest a amplasamentului se	Se vor amplasa solutii de ecranare

POLUATE	găseşte o zona industriala – majoritatea dezafectata. In partea de est, cea mai apropiata clădire cu funcţiune de producţie este o fabrica de parchet, situata la mai mult de 100 m fata de parcelele propuse. De asemenea, calea ferata din partea de nord este sursa de poluare fonica.	fonica catre sursele de poluare.
6. ALTE OBSERVATII	Nu sunt.	Nu sunt.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

- *Stadiul echipării edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localităţii:* zona este complet echipata edilitar.

Alimentarea cu apa si canalizare: Exista in zona studiata. Furnizorul, conform certificatului de urbanism – este SC Raja SA constanta.
Alimentarea cu căldura: Exista in zona studiata. Furnizorul este Profesional Tenarus IPURL Onesti, in calitate de lichidator judiciar ar SC Termon CT SA Onesti.
Alimentarea cu gaze naturale: Exista in zona studiata. Furnizorul este SC Delgaz Grid SA Tg Mures.
Alimentarea cu energie electrica: Exista in zona studiata. Furnizorul este SC Delgaz Grid SA Tg Mures.
Telecomunicaţii: In zona este semnal pentru telefonia mobila si fixa. Furnizorul este SC Telekom Romania.

Evacuare deşeurilor: Deşeurile rezultate din exploatarea construcţiilor propuse vor fi de tip menajer. Deşeurile menajere se vor colecta la pubele amplasate pe o platforma special amenajata pe parcela, cu acces la carosabilul existent. Evacuarea deşeurilor de pe amplasamente se va face de către o firma specializata, pe baza de contract încheiat de către beneficiar. Se recomanda depozitarea selectiva a deşeurilor, in măsura in care acest sistem este pus la punct de către regia specializata. Platforma destinata depozitarii recipientelor de colectare a deşeurilor menajere va fi amplasata la distanta mai mare de 10 m fata de ferestrele camerelor de locuit si va fi împrejmuita, impermeabilizata, cu asigurarea unei pante de scurgere, si va fi prevăzuta cu sistem de spălare si sifon de scurgere racordat la canalizare. **Se vor respecta conditiile art. 4 din OMS 119/2014.**

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul studiat este in prezent partial construit, in zona existand alte locuinţe, precum si cladiri cu functiune industriala nepoluanta. Terenul pe care se doreşte amplasarea construcţiilor propuse de către beneficiar beneficiază de o poziţie favorabila funcţiunii alese, dificultatile necesar a fi studiate fiind reprezentate de vecinatatea cu zona industriala si cu calea ferata. Ambele vecinatati

vor necesita masuri de protectie fata de poluarea fonica. Cea mai apropiata unitate cu functiune industriala este o unitate de producere a parchetului, in partea de vest, la cca 40 m fata de limita amplasamentului.

Propunerile din prezenta documentație nu afectează distructiv amplasamentul, dezvoltarea funcțiunii generale a amplasamentului studiat fiind benefica zonei. Problemele de mediu se vor trata in egala măsura ca si in prezent, pentru funcțiunile existente aflate in apropiere.

Clima este temperat-continentală, temperaturile fiind cuprinse între -25 grade Celsius, pe timpul iernii, și +35 grade Celsius, pe timpul verii cu o temperatură medie anuală de 9,2°C, iar precipitațiile anuale au o valoare de 654 mm.

Vânturile cele mai frecvente bat pe direcția vest și sud – vest.

Aer: Cea mai mare parte a noxelor si pulberilor provin din vecinătate - pulberi rezultate din zone zona industriala. De asemenea, traficul auto din zona influențează semnificativ calitatea aerului, curenții de aer aferenți îmbunătățind microclimatul zonei. Lipsa unei perdele de protecție naturale accentuează premisele poluării aerului in zona.

Apa: Apreciem ca agresivitatea sulfatica si magneziana asupra betoanelor, respectiv a metalelor este absenta, deoarece in vecinătatea zonei nu sunt surse generatoare de reziduuri chimice.

Sol: In prezent nu se înregistrează poluări ale solului. Nu au fost depistate depozitari necontrolate de deșeuri care sa producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer, sol) datorita efectului lor conjugat ecologic si economic.

Nivel fonic: atat zona industriala situata la vestul amplasamentului, cat si calea ferata aflata in nord sunt surse de poluare fonica, fiind necesare masuri de atenuare a acesteia.

Relația cadru natural – cadru construit: Amplasamentul studiat este partial contruit. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura, in consecința, un balans optim intre suprafețele ocupate de construcții si cele rezervate spatiilor verzi.

Evidențierea riscurilor naturale si antropice: Nu exista riscuri naturale sau antropice in zona.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul de comunicații si din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri in zona: nu exista conflicte cunoscute cu trasee de rețele; se vor respecta distantele de siguranță pana la rețelele existente.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protecție : in zona nu exista monumente istorice sau alte elemente de patrimoniu.

Evidențierea potențialului balnear si turistic – zona nu are un astfel de potențial.

Terenul studiat beneficiază de o poziție favorabila funcțiunii propuse. Propunerile din prezenta documentație nu afectează zona in mod distructiv, ci ajuta la dezvoltarea si valorificarea ei.

Calitatea atmosferei: Din datele deținute in prezent, in zona studiata nu exista surse majore de poluare a aerului.

Calitatea apelor: Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat in forajele executate pentru studiul geotehnic.

Calitatea solurilor: Solul, ca rezultat al interacțiunii tuturor elementelor mediului si suport al întregii activități umane este afectat atât de acțiuni antropice, cat si de fenomene fizice naturale. Principalele activități antropice, cat si de fenomene fizice naturale. Principalele activități antropice care afectează solul sunt reprezentate prin depuneri întâmplătoare de deșeuri menajere. Trebuie

menționat faptul ca nu întotdeauna depunerile afectează negativ solul, unele deșeuri fiind inerte, iar altele reprezentând îngrășământ natural. Cele care pot genera local poluarea solurilor sunt substanțele chimice. In toate cazurile, depunerile necorespunzătoare ocupa nerațional si nejustificat terenurile. Consecințele poluării si degradării solurilor se reflecta in principal asupra potențialului lor productiv, in sensul limitării sau anularii calităților biologice si de fertilitate. In prezent, pe amplasamentul studiat nu se înregistrează poluări ale solurilor. Nu au fost depistate depozitari necontrolate de deșeuri care sa producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer si sol) datorita efectului lor conjugat ecologic si economic.

Concluzii

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezulta ca:

- zona nu este poluata semnificativ;
- microclimatul este potrivit pentru activitățile ce se preconizează a se desfășura.
- Nivelul de poluare al aerului din zona studiata este redus, valorile medii zilnice, lunare sau anuale înscriindu-se in limitele concentrațiilor maxim admisibile.

Prin proiectarea atenta a fiecărui obiectiv și exploatarea la maximum a potențialului natural, se pot crea spatii reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent. La acest lucru ajuta inclusiv relieful și vegetația existenta.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

- *Opțiunile populației si punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbana:*

Documentatia de fata propune o revitalizare urbana intr-o zona treptat abandonata ale activitatilor economice in zona invecinata zonei centrale din Onesti. In acest scop, proprietarul terenului studiat a demarat realizarea documentației de fata, in vederea unei mobilări urbanistice armonioase, eficiente si funcționale a terenului studiat, care sa tina cont si de necesitățile de dezvoltare viitoare ale zonei. Documentația este generata de necesitatea schimbarii caracteristicii functionale existente prin PUG si stabilirea unui regulament local de urbanism. Astfel, orice investiție locala se va putea realiza pe baza documentației de fata. Oportunitatea principala o reprezintă distanta redusa fata de centrul municipiului Onesti si o circulatie auto cu legatura directa cu acesta, impreuna cu gradul de echipare cu servicii complet.

In vederea aprobării documentației de fata se va realiza informarea populației conform Ordinului 2701 din 2010.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din studiile de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ actual, se desprind următoarele concluzii:

➢ Pe terenul studiat se va putea realiza amenajarea propusa în conformitate cu studiul geotehnic întocmit, cu respectarea masurilor din acesta.

➢ Terenul studiat are posibilitatea racordari la toate utilitatile. Se vor păstra distantele de protecție regulamentare fata de rețelele edilitare existente.

➢ Investiția este oportuna, in condițiile unei compatibilități intre funcțiunea propusa si cea existenta in zona.

De asemenea au fost constatate şi o serie de disfuncționalități:

➢ Vecinatatea zonei industriale si a caii ferate;

➢ Lipsa retele edilitare;

➢ Lipsa reglementari urbanistice.

3.2 PREVEDERI ALE PUG

- Prevederi are PUG pentru zona studiat;

Conform PUG existent, terenul este încadrat in intravilanul mun. Onesti – in UTR 27 – partial in subzona rezidentiala cu locuire de tip urban P/P+1 (Lmu) si partial in subzona industrie nepoluanta (In).

Prescriptii urbanistice aferente UTR27 – extrase din RLU aferent PUG:

Functiune dominanta:

- Productie: prelucrarea lemnului, prestari servicii, mica productie, diverse.

Functiuni complementare admise ale zonei:

- Constructii destinate depozitarii, ambalarii;
- Servicii compatibile
- Cai de comunicatie rutiere, feroviare si constructii aferente
- Constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare de deservire
- Zona verde amenajata
- Perdele de protectie.

Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei

Utilizari permise:

- Cele cu caracter de productie pe profil – amenajari specifice unitatilor industriale din platforma;
- Orice fel de constructii si amenajari care au ca scop eliminarea riscurilor tehnologice;
- Perdele de protectie
- Zona verde amenajata.

Utilizari interzise:

Constructiile si amenajarile incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva prin PUG.

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Toate unitatile economice din acest UTR se vor dezvolta in limitele actuale ale incintelor. Nu se vor autoriza constructii cu caracter productiv decat in limitele acestor unitati teritoriale. Nu se va extinde zona de productie in detrimentul zonelor verzi plantate pentru protectie, reglementate prin PUG si Regulament. Nu se vor mai extinde obiective in cadrul incintelor fara o analiza in prealabil, in scopul eliminarii amplasarii dezordonate ce conduce la o desfasurare anevoioasa a activitatii si o incomodare intre unitati in cadrul platformelor. Integrarea in zona constructiilor noi se face cu respectarea si corelarea cu procentul de ocupare a terenului, amplasarea si conformarea constructiilor, in acord cu destinatia lor avand in vedere si documentatiile intocmite ca urmare a HG 834/1991.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin studiu de fezabilitate. Pentru toate constructiile se vor asigura accese carosabile si pietonale, accese pentru interventii in caz de incendiu dimensionate conform normelor. Vor fi prevazute parcaje si zone verzi, vezi cap 4, alin 3, pag. 29.
Pentru integrarea in plastica arhitecturala a acestor unitati teritoriale este necesar sa existe o preocupare in renovarea si modernizarea fondului construit, studierea fatadelor pentru gasirea unei plastici arhitecturale adecvate. Aceasta in special pentru unitatile teritoriale care se interfereaza cu zona de locuit.
Se va interzice construirea de noi locuinte in subzonele Lmu pentru UTR 27. Se vor autoriza numai lucrari de renovare si modernizare.

Indicatori urbanistici
Pentru subzona rezidentiala cu locuinte de tip urban P/P+1 (Lmu) din cadrul UTR 27, indicatorii urbanistici se stabilesc in baza anexei nr. 2 la RGU aprobat prin HG nr. 525/1995 (r1) si HCL nr. 48/24.02.2021: POTmax=35%, CUTmax=0.7; pentru zona idustriala nu este prevazut un procent maxim de ocupare a terenului.
Din studiul de fezabilitate anexat cererii pentru emiterea certificatului de urbanism, rezulta urmatorii indicatori urbanistici propusi: POMmax=30% CUTmax=0.6.
Prin RLU nu este reglementata o valoare pentru Hmax.

Documentatia de fata va studia condițiile de construire si sa stabili un regulament urbanistic care sa asigure o dezvoltare viitoare corecta. Având in vedere mobilarea cu locuințe de talie mica si mijlocie din zona invecinata la est in prezent, se poate considera oportuna păstrarea acestui caracter pentru investițiile prezente. Astfel, orice investiție locala se va putea realiza pe baza documentației de fata. Oportunitatea principala o reprezintă distanta fata de centrul municipiului Onesti si compatibilitatea cu funcțiunile deja existente in zona.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Funcțiunea propusa (zona de locuințe si funcțiuni complementare) este compatibila cu terenul pe care urmează a fi amplasata. Terenul este relativ plat.

Conform studiului geotehnic realizat, este posibila amplasarea amenajărilor proiectate in condiţiile respectării prevederilor acestuia.

Pentru construcţii: Adoptarea sistemului de fundare (fundaţii de suprafaţă sau fundaţii de adâncime) se va realiza de către proiectantul structurii funcţie de regimul de înălţime al construcţiei şi de încărcările transmise elementelor de fundaţii.

În situaţia adoptării unor fundaţii de suprafaţă în forma unor fundaţii izolate şi/sau continue, se recomandă ca adâncimea minimă de fundare să fie cel puţin 1.50 m faţă de C.T.N.

În cazul fundării directe calculul terenului de fundare se poate realiza pe baza presiunilor convenţionale (pconv), calculul la starea limită de deformaţii (ppl) şi calculul la starea limită de capacitate portantă (pcr).

Având în vedere destinaţia construcţiei ce urmează a fi edificată, se impune ca indiferent de tipul de fundaţie directă ce va fi adoptat, presiunile pe talpa fundaţiilor se vor compara cu presiunile plastice respectiv critice.

La elementele construcţiilor supuse acţiunii laterale sau ascendente (prin absorbţie capilară) a umidităţii pământului, se vor prevedea izolaţii hidrofuge.

Pentru o mai buna compensare a deficitului termic, clădirile vor trebui orientate pe cat posibil cu spatiile locuibile catre est-sud-vest.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Terenul are in prezent acces indirect din calea Marasesti, drum national cu doua sensuri si cate doua benzi pe sens, complet echipat. Accesul se realizaea prin intermediul unui drum de acces aflat pe latura estica a proprietatii, acces ce se racordeaza la B-dul Marasesti. Zona de acces la parcela are deschidere catre acest drum pe o lungime de cca 61.69 m. Este necesar a se asigura premisele juridice pentru ca realizarea de circulatii corect dimensionate sa poata fi realizata de catre autoritatile locale in cadrul unui program mai cuprinzator. In interior amplasamentului a fost propusa o retea de drumuri cu profilul stradal de 7 m carosabil+trotuare de ambele parti cu latimea de 1.0 m sau carosabil accidental cu latimea de 4.0 m si trotuare de 1 m. S-a propus o combinatie de sensuri duble si unice pentru asigurarea unui acces fluent – reprezentata in plansa de reglementari urbanistice. Propunerea de sensuri unice accidental carosabile este motivata de faptul ca serveste doar accesului riveranilor, respectiv a unui numar mai mic de 10 locuinte zilnic – si studii recente in domeniul urbanismului au aratat ca astfel de circulatii cu latime limitata descurajeaza viteza autovehiculelor.
Parcarile pentru cladirile propuse se vor realiza in incintele proprii. Se vor asigura minim doua locuri de parcare pentru fiecare locuinta propusa.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zonificare funcţionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Deoarece pe terenul studiat se propune extinderea unei subzone functionale existente in cadrul UTR 27 reglementat prin PUG, si reglementarea altei parti cu aceiasi functiune cu cea existenta,

terenul studiat se propune a fi reglementat sub forma a doua subzone functionale: prima, cea destinata locuintelor, se va reglementa similar cu Lmu, pentru pastrarea unitatii, iar cea de a doua, continand o zona de servicii si comert, va primi indicatori urbanistici specific , intrucat zona de comert nu este in prezent complet reglementata.

Suprafața de 36474 mp este suprafața totala studiata prin PUZ. Aceasta aparține beneficiarilor prezentei documentații, nefiind înregistrate solicitări de retrocedare a dreptului de proprietate pe parcela supusa studiului.

UTR27 – Lmu3 – zona locuire individuala cu maxim 3 nivele supraterane si IS4 – zona institutii si servicii cu maxim 4 nivele supraterane

EXISTENT		
CATEG. TEREN	Supr.(mp)	Procent (%)
Cladiri existente	1284	3.5%
Teren neconstruit	35190	96.5%
TOTAL	36474	100%

PROPUS						
UTR	**Categorie suprafata**				**SUPR. (mp)**	**PROC (%)**
27-LMu3 33090 mp	CIRCULATII				7848	21.5%
	SPATII DE AGREMENT				803	2.2%
	PARCELE	Suprafata construibila	8553.65	35%	24439	67.0%
		Platforme si circulatii	4887.8	20%		
		Spatii verzi	10997.55	45%		
27-IS6 3384 mp	Suprafata construibila		1353.6	40%	3384	9.3%
	Platforme si circulatii		1353.6	40%		
	Spatii verzi		676.8	20%		

INDICATORI URBANISTICI:

Lmu3:

Total suprafața construibila la sol maxima propusa: **8553.65 mp.** Suprafața maxima desfășurata propusa este de **17107.3mp. Regimul de inaltime va fi : S+P+1 sau D+P+1 (3 nivele supraterane).** Din punct de vedere funcțional, ansamblul construit va putea cuprinde următoarele funcțiuni:

- locuințe unifamiliale izolate sau cuplate;
- dotări aferente: utilitati, împrejmuire, loc de joaca pentru copii, circulații, parcări;
- scuar, loc de joaca.

Utilizări admise cu condiționări:

- spatii comerciale cu suprafața de maxim 250 mp, care nu atrag trafic greu, birouri activitati

liberale.

Valoarea procentului de ocupare maxim propusa: POT_{max}=35%.
Valoarea coeficientului de utilizare a terenului maxim propusa: CUT_{max}=0.7 ADC/mp teren
Regimul de inaltime:

- Regimul de inaltime: S+P+1, D+P+1;
- Inaltimea minima admisa: 3.00 m;
- Inaltimea maxima admisa: 7.5 m

REGIM DE ALINIERE

- Regimul de aliniere stradal la se stabileste la 10.0 m fata de axul cailor de acces.
- Distanta fata de limitele laterale de proprietate: jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m. Cladirile se pot cupla – in acest caz retragerea pe latura cuplata fiind 0.
- Distanta fata de limitele posterioare de proprietate se stabileste la jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 5.0 m.
- Parcari: se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare locuinta propusa;

IS6:

Total suprafața construibila la sol maxima propusa: **1353.6 mp**. Suprafața maxima desfășurata propusa este de **7106.4 mp. Regimul de inaltime va fi max D+P+4 (6 nivele supraterane).** Din punct de vedere funcțional, ansamblul construit va putea cuprinde următoarele funcțiuni:

- Spatii comerciale, functiuni de servicii;
- dotări aferente: utilitati, împrejmuire, depozitare, circulații, parcări;
- spatii verzi
- centru de zi.

Valoarea procentului de ocupare maxim propusa: POT_{max}=35%.
Valoarea coeficientului de utilizare a terenului maxim propusa: CUT_{max}=2.1 ADC/mp teren
Regimul de inaltime:

- Regimul de inaltime: D+P+4;
- Inaltimea minima admisa: 3.00 m;
- Inaltimea maxima admisa: 16.5 m

REGIM DE ALINIERE

- Regimul de aliniere stradal la se stabileste la 10.0 m fata de axul cailor de acces.
- Distanta fata de limitele laterale de proprietate: jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m. In cazul invecinarii cu o parcela ocupata de locuinte, distanta se majoreaza la 4 m.
- Distanta fata de limitele posterioare de proprietate se stabileste la jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 5.0 m. In cazul invecinarii cu o parcela ocupata de locuinte, distanta se majoreaza la 6 m.

Parcari: se vor asigura astfel:

- un loc de parcare la 200 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Se vor respecta conditiile art. 4 din OMS 119/2014:

„La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza şi amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deşeuri municipale, care vor fi amenajate la distanţă de minimum 10 m de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere şi vor fi prevăzute cu sistem de spălare şi sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului şi a ritmului de evacuare a acestuia şi vor fi întreţinute în permanentă stare de curăţenie; platformele pot fi cuplate cu instalaţii pentru bătut covoare;

a^1) acolo unde constrângerile de spaţiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condiţiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deşeurilor municipale în spaţii protejate şi asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanţă de minimum 5 metri de faţada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuinţe/imobil, cu condiţia ca ritmul de evacuare a acestor deşeuri să fie zilnic;

b) spaţii de joacă pentru copii, amenajate şi echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

c) spaţii amenajate pentru gararea şi parcarea autovehiculelor populaţiei din zona respectivă, situate la distanţe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spaţii este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum şi realizarea activităţilor de reparaţii şi întreţinere auto."

In functie de etapele posibile de dezvoltare, de necesarul de spatiu si de oportunitatile economic, suprafetele si pozitia cladirilor si amenajarilor propuse se pot modifica, cu respectarea conditiilor privind retragerile minime permise de aliniamentele stabilite, a POT, CUT, de distanta intre cladiri prevazuta in legislatie si normative, precum si a conditiilor prevazute de normativele PSI si a conditiilor de insorire si iluminat natural. Amplasarea oricarei constructii noi pe sau amenajari pe amplasament se va face cu respectarea regulamentului prevazut in prezenta documentatie. Suprafetele construita si desfasurata maxime stabilite prin prezenta documentatie nu pot fi depasite fara realizarea unei noi documentatii de urbanism.

Spatii verzi si de agrement : Documentatia studiaza amplasarea a 70 de unitati de locuit unifamiliale, cu o populatie estimata de 280 de persoane. Conform anexei 6 din RGU, necesarul de spatii verzi pentru functiunea de locuinta este de minim 2mp/cap de locuitor, rezultand un necesar estimat de minim 560 mp. Documentatia prevede un scuar cu suprafata de 767 mp in partea de vest a amplasamentului.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Pentru asigurarea utilităților pe amplasamentul studiat se propune racordarea acestuia la rețelele edilitare existente in zona.

Alimentarea cu apa si canalizarea

Alimentarea cu apa: Se va extinde rețeaua de apa pana in zona ansamblului propus. Clădirile se vor racorda la rețeaua extinsa.

1. **Alimentarea cu apa rece** a întregului ansamblu de clădiri se va realiza de la conducta publica de alimentare cu apa stradala existenta in Calea Marasesti, prin intermediul unui branșament PEID PN10 De 125 mm. Conducta de polietilena se va așeza pe un strat de nisip de 10 cm, iar împrejur si deasupra inca 5 cm de nisip. Adâncimea de pozare va fi sub adâncimea de inghet, iar lățimea de 0.80m.

Breviar consum apa menajera

➢ Date de calcul zona locuințe
Locuințe unifamiliale: 70
Consumatori: 4 persoane/locuința
Total consumatori: 280 persoane
➢ Calculul necesarului de apa potabila – conf. SR 1343/2006
N1 – număr de consumatori – 280 de persoane
q_g – debit specific – 100 l/pers/zi (tab 1)
k_{zi} – coeficient de neuniformitate zilnic – 1.3 (tab 1)
k_{orar} – coeficient de neuniformitate orar – 1.3 (tab 1)

Debit caracteristic zilnic mediu: $Q_{zi\ med}=(N1*q_g)/1000=(280*100)/1000=28$ mc/zi=(28*1000)l /(24*60*60)s = 28000/ 100800=0.278 l/s

Debit caracteristic zilnic maxim: $Q_{zi\ maxim}=k_{zi}*Q_{zi\ med}=1.3*28$ mc/zi= 36.4 mc/zi= 0.3614 l/s

Debit caracteristic orar maxim
$Q_{orar\ max}=1/24*k_{orar}*Q_{zi\ max}=1/24*1.3*28=1.51$ mc/ora=0.015 l/s

➢ Date de calcul zona comerciala
Consumatori: 20 persoane
➢ Calculul necesarului de apa potabila – conf. SR 1343/2006
N1 – număr de consumatori – 280 de persoane
q_g – debit specific – 50 l/pers/zi (tab 1)
k_{zi} – coeficient de neuniformitate zilnic – 1.3 (tab 1)

k_{orar} – coeficient de neuniformitate orar – 1.3 (tab 1)

Debit caracteristic zilnic mediu: Q_{zi} med =(N1*q_g)/1000=(20*50)/1000=0.1 mc/zi=(0.1*1000)l /(24*60*60)s = 0.011

Debit caracteristic zilnic maxim: $Q_{zi\ maxim}=k_{zi}*Q_{zi\ med}$=1.3*0.1 mc/zi= 0.13 mc/zi= 0.015 l/s

Debit caracteristic orar maxim
$Q_{orar\ max}=1/24*k_{orar}*Q_{zi\ max}$=1/24*1.3*0.1=0.005 mc/ora=0.0195 l/s

- **Total apa menajera:**

$Q_{zi\ med}$=0.278+0.011= 0.289 l/s

$Q_{zi\ max}$=0.3614+0.015=0.3764 l/s

Canalizarea apelor uzate: Se va extinde rețeaua de apa pana in zona ansamblului propus. Clădirile se vor racorda la rețeaua extinsa.

Apele uzate menajere sunt preluate prin intermediul căminelor de canalizare propuse, deversate in rețeaua exterioară de canalizare de incinta și transportate la rețeaua exterioara stradala existenta in Calea Marasesti prin intermediul conductei de canalizare PVC KG Dn 250mm. Rețeaua de canalizare se va realiza din tuburi de PVC KG Dn110-250mm SN4 si cămine de vizitare conform plan coordonator rețele exterioare H-0.

Tuburile de PVC se vor monta pe un pat de nisip de 10cm bine compactat. In jurul tuburilor și deasupra lor pe o înălțime de 10 cm se vor realiza umpluturi de nisip, apoi umpluturi de pământ sortat. Compactarea se va realiza manual pana la 0.50 m deasupra generatoarei superioare, apoi se va face cu maiul broasca.

Săpătura se va realiza în șanțuri cu pereți verticali sprijiniți 100% manual, având o lățime de 0.80m și o adâncime medie de 1.50 m. Banda avertizoare se va monta la 0,50 m deasupra generatoarei superioare a tuburilor.

Pe conductele de colectare orizontală, după fiecare ramificație sau cot s-au prevăzut piese de curățire.

Calcul debite apa uzata menajera – conf. SR 1846-1/2006

$Q_{uzat}=Q_{potabil}$

Debit caracteristic mediu: $Q_{u\ zi\ med}$= (N1*qg)/1000

$Q_{zi\ med}$=0.278+0.011= 0.289 l/s

Debit caracteristic zilnic maxim: $Q_{zi\ maxim}=k_{zi}*Q_{zi\ med}$

$Q_{zi\ max}$=0.3614+0.015=0.3764 l/s

Canalizarea pluviala

Apele pluviale sunt preluate prin intermediul gurilor de scurgere propuse, deversate in reţeaua exterioară de incinta a apelor pluviale şi transportate la reţeaua exterioara stradala existenta in Calea Marasesti prin intermediul conductei de canalizare PVC KG Dn 400mm. Reţeaua de canalizare se va realiza din tuburi de PVC KG Dn140-400mm SN4 si cămine de vizitare conform plan coordonator reţele exterioare H-0.

Tuburile de PVC se vor monta pe un pat de nisip de 10cm bine compactat. In jurul tuburilor şi deasupra lor pe o înălţime de 10 cm se vor realiza umpluturi de nisip, apoi umpluturi de pământ sortat. Compactarea se va realiza manual pana la 0.50 m deasupra generatoarei superioare, apoi se va face cu maiul broasca.

Săpătura se va realiza în şanţuri cu pereţi verticali sprijiniţi 100% manual, având o lăţime de 0.80m şi o adâncime medie de 1.50 m. Banda avertizoare se va monta la 0,50 m deasupra generatoarei superioare a tuburilor.

Alimentarea cu energie electrica: Pentru alimentarea cu energie electrica se vor avea in vedere următoarele criterii de baza:

- alimentarea cu energie electrica trebuie sa corespunda nivelurilor de exigente impuse de normele europene;
- spatiile vor fi dotate cu receptoare pentru iluminat si prize conform specificului fiecărui spaţiu, precum si circuite speciale funcţie de activitatea desfăşurata;
- la proiectarea si executarea alimentarii cu energie electrica vor fi respectate prescripţiile tehnice in vigoare: PE 132, PE 155, PE 136.

Alimentarea cu energie electrică a întregului ansamblu de clădiri se va realiza printr-un branşament trifazat (3N~;50Hz; 230V) din reţeaua de distribuţie existentă în zonă (LEA 0,4kV), soluţia de alimentare fiind stabilită de către S.C. E-ON prin avizul de racordare.

Alimentarea cu energie electrică a fiecărei construcţii se va realiza printr-un branşament monofazat (1N~;50Hz; 230V) din tablourile electrice exterioare propuse, soluţia de alimentare fiind stabilită de către S.C. E-ON prin avizul de racordare.

Datele electroenergetice de consum pentru o construcţie sunt următoarele:

- putere electrică instalată Pi: 20 kW;
- putere electrică absorbită Pa: 6.05 kW;
- coeficient de utilizare ku: 0,55;
- coeficient de simultaneitate ks: 0,55;
- se propune branşament monofazat realizat prin intermediul unui cablu din cupru tip CYABY 3X10 mmp.

Telecomunicații: Clădirea va fi racordata la centrala telefonica ce deserveşte zona. Soluția de racordare va fi furnizata de proiectantul de specialitate al Direcției de Telecomunicații a SC Telekom Romania SA.

- Stabilirea soluției de racordare la rețeaua de joasa si medie tensiune se va face in conformitate cu proiectul de specialitate, întocmit de SC E-ON Electrica SA;
- Stabilirea soluției de racordare la rețelele telefonice existente se va face conform cu proiectul de specialitate întocmit de SC Telekom Romania Communications SA.

Alimentarea cu căldura: Alimentarea cu căldura a clădirilor propuse se va face cu cate o centrala termica pe baza de gaz metan sau electric cu puterea termica de 25 kW. Elementele constructive ale anvelopei clădirilor se recomanda a fi realizate din materiale cu o conductivitate termica cel puțin echivalenta cu cele indicate in normele de eficienta energetica actualizate. Se va avea grija ca elementele de încălzire utilizate sa fie agrementate, iar personalul sa le utilizeze responsabil, conform indicațiilor producătorilor, pentru o buna funcționare si evitarea riscurilor de incendiu.

Alimentarea cu gaze naturale – Este disponibila in zona.

Prin proiect se asigură alimentarea cu gaze naturale a celor 66 maşini de gătit (pentru o maşina de gătit: Qi=0,670 mc/h) si a celor 66 centrale termice murale, pentru cele 66 locuințe individuale. Instalația exterioara de utilizare proiectată se va racorda în postul de reglare proiectat la limita proprietatii.

Postul de reglare va fi echipat cu un regulator de presiune şi va fi proiectat şi executat conform HGR 1043 de către Operatorul licențiat de distribuție. Conducta aferenta instalației exterioare de alimentare cu gaze naturale se va realiza din polietilena PIED SDR11 PE 100 si va avea diametrul exterior de 110 mm. Instalația interioară de utilizare proiectată pentru fiecare construcție va asigura alimentarea cu gaze naturale a unei maşini de gătit (Qi=0,670 mc/h si a unei centrale termice murale. Instalația interioara se va monta aparent şi va urmări elementele de construcție stâlpi, grinzi şi pereți şi va fi din țeavă de oțel S EN 10208-1-L235GA-r1-document de inspecție EN 10204 şi va avea diametre de 2, ¾, ½ țoli. Măsurarea consumului de gaze de la maşinile de gătit se va face cu contoare volumetrice G2,5 pentru fiecare locuința, amplasate la limita proprietatii.

Gospodărie comunala: colectarea deşeurilor se va realiza in baza unui contract încheiat cu operatorul local Se va amenaja cate o platforma betonata pentru pubele in apropierea accesului carosabil, situata la cel puțin 10 m fata de ferestrele camerelor de locuit. **Se vor respecta conditiile art. 4 din OMS 119/2014.**

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Prezentarea proiectului: Documentația propune amenajarea unei zone de **locuințe individuale** pe terenul aparținând proprietății private a beneficiarilor prezentei documentații. Terenul studiat are suprafața de 36474.

Zona de locuințe– mărime, număr de persoane, zone de acces, parcaje, spatii verzi etc.:

Zona studiata se compune din subzona locuintelor Lmu - cu suprafata de 33090 mp, si subzona IS6 – cu suprafata 3384 mp.

Accesul la teren se poate face prin partea de sud a terenului, din Calea Marasesti. S-a propus un numar de 70 locuinte cuplate cu o suparafata desfasurata maxima de 17107.3 mp si o capacitate estimata de 280 persoane. Clădirile se vor amplasa astfel încât sa se obțină distante de insorire judicioase, precum si o orientare benefica spre est, vest si sud a spatiilor de locuit. Propunerile de mobilare urbanistica ilustrează posibilități optime de mobilare urbana, modernizări ale cailor de acces si de amplasare a parcărilor.

Se propune un procent de 45% din suprafața totala a parcelelor ca spatii verzi, pentru zona locuintelor Lmu3 – respectiv o suprafata de 10997 mp, precum si o zona de agrement de 803 mp, si un procent de 20% pentru zona de servicii IS6 – respective o suprafata de 676.8 mp. Suprafața propusa este suficienta pentru asigurarea celor 2 mp spațiu verde/locuitor recomandata de Regulamentul General de Urbanism. Se estimează numărul de locuințe la 70 si numărul de locuitori la 280 de persoane.

Se va realiza cate un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala (total 70) din zona Lmu3.

Pentru preluarea deșeurilor din zona locuintelor unifamiliale se va amenaja cate o platforma betonata pe fiecare parcela, in zona parcării, la o distanta de minim 10 m fata de ferestrele camerelor de locuit. Pentru locuintele colective se vor amenaja platforme in apropierea parcarii, cu aceleasi conditii de distanta fata de locuinta.

Relevanta planului pentru implementarea legislației naționale si comunitare de mediu:

Întrucât investiția este de dimensiuni reduse, se apreciază ca este ne-relevanta pentru implementarea legislației naționale si comunitare de mediu.

Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate :

- *Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor* : Se apreciază efectele produse de investiția propusa asupra mediului ca fiind permanente pe durata de funcționare a acesteia.
  In zona exista funcțiuni similare cu același tip de efecte asupra mediului înconjurător. In cazul desființării funcțiunii propuse, nu vor exista efecte ireversibile poluante.
- *Natura cumulativa a efectelor*: Singurul efect posibil cumulativ este traficul auto generat, dar data fiind circulația redusa in prezent, acesta nu va fi semnificativ.
- *Riscul pentru sănătatea umana sau pentru mediu*: Funcțiunea propusa (locuințe si servicii) nu prezintă potențial de efecte negative asupra sănătății populației. S-au stabilit distantele de 10 m de la platforma de pubele.
- *Mărimea si spațialitate efectelor*: investiția propusa este de dimensiuni reduse, nu impune masuri speciale.
- *Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc):* Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanți lichizi, solizi sau gazoși, de origine naturala sau artificiala, cu influente negative asupra factorilor de mediu (apa-aer-sl).Tehnologiile sau instalațiile care

produc in mod sistematic sau accidental substanțe poluante in mediul înconjurător sunt considerate poluante. Documentația de fata studiază amplasarea unei zone de locuințe si a funcțiunilor complementare acesteia – activitățile de locuire si eventual mic comerț/servicii constituind sursele de poluare aferente investiției. In vederea minimizării efectelor negative, se vor respecta prevederile legii 265/2006 – privind protecția mediului cu completările si modificările ulterioare.

- *Prevenirea producerii riscurilor naturale:* Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiul geotehnic şi se va acorda o atenție deosebita sistematizării verticale. In special se vor lua masuri de eliminare a apelor meteorice sau accidentale (din avarii) de pe amplasament. Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperişuri şi de pe terenul amenajat sa se facă către rigole – fără sa afecteze proprietățile învecinate. De asemenea platformele si circulațiile auto si pietonale vor avea îmbrăcăminți şi profiluri transversale corespunzătoare pentru o buna utilizare şi pentru o buna scurgere a apelor meteorice. Dat fiind traficul redus si caracteristicile topografice ale terenului, se recomanda folosirea materialelor granulare pentru amenajarea circulațiilor, prevenindu-se un grad de mineralizare excesiv al terenului.
- *Epurarea si pre-epurarea apelor uzate:* apele uzate vor fi de tip menajer si vor fi preluate la sistemul de canalizare existent in zona, dupa extinderea acestuia pana la parcelele studiate. Rețelele de incinta vor fi hidroizolate corespunzător pentru prevenirea infiltrațiilor accidentale.
  Apele pluviale provenite de pe platformele auto vor trebui dirijate catre un separator de hidrocarburi prevazut cu element de coalescanta, urmand a fi stocate intr-un bazin de retentie dimesionat corespunzator. Aceste ape vor putea fi utilizate ulterior la irigarea spatiilor verzi (in perioada de vegetatie a plantelor) numai dupa o epurare corespunzatoare, astfel incat efluentul final sa se incadreze in limitele de calitate prevazute de HGR nr. 188/2002, modificata si completata prin HGR nr. 352/2005 - NTPA 001.
- *Depozitarea controlata a deşeurilor:* Gestionarea deşeurilor se va realiza in condiții de siguranța pentru populație, conform normelor in vigoare, in urma unui contract încheiat de către beneficiar cu autoritatea de salubritate din zona. Se interzice depozitarea necontrolata a deşeurilor. Deşeurile se vor depozita preferabil selectiv in pubele amplasate pe o platforma betonata cu posibilitate de spălare (conectata la rețeaua de canalizare), amplasata la minim 10 m fata de ferestrele locuințelor. Principalele tipuri de deşeuri rezultate din activitatea propusa sunt:
  - *Deşeuri menajere:* materiale organice, sticla, plastic, hârți, textile, metal.
  - *Deşeuri stradale:* praf, hârtie, cartoane, resturi din activitatea de construcții.
- *Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantari de zone verzi:* Amplasamentul nu prezintă astfel de situații.
- *Organizarea sistemelor de spatii verzi:* la terminarea construcțiilor, spatiile interstițiale se vor trata ca grădini de fațada. Se recomanda realizarea unui proiect specializat pentru amenajarea peisagistica.
- *Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate:* in zona nu se găsesc bunuri de patrimoniu.

- *Refacere peisagistica si reabilitare urbana:* Prin regulamentul de fata sunt prevăzute spatii verzi. Fiind vorba de o parcela izolata, nu este necesar un studiu de regenerare urbana.
- *Valorificarea potențialului turistic si balnear :* nu este cazul.
- *Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație si al rețelelor edilitare majore:* Clădirile proiectate vor fi bransate la retelele publice existente in zona, in urma extinderii acestora pana la amplasament. Din punct de vedere al drumurilor de acces, documentația de fata creează premisele necesare pentru realizarea modernizării drumurilor la momentul când aceasta va deveni posibil.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publica din zona sunt căile de circulație si rețelele edilitare, situate in nord-vestul amplasamentului.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA		
DOMENII	CATEGORIA DE INTERES (nati/jud/local)	DIMENSIUNI (lungime/suprafata)
01. INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII: nu sunt in zona studiata	local	
02. GOSPODARIE COMUNALA: nu exista in zona studiata.	local	
03. CAI DE COMUNICATIE: Calea Marasesti	National, local	lungime 65 m
04. RETELE EDILITARE: zona echipata* edilitar (energie electrica, gaze naturale, alimentare cu apa si canalizare).	local	lungime 65 m
05. SALVAREA, PROTEJAREA SI PUNEREA IN VALOARE A PARCURILOR SI REZERVATIILOR NATURALE, A MONUMENTELOR NATURII: nu este cazul in zona studiata.	local	
06. SISTEME DE PROTECTIE A MEDIULUI: Deșeurile vor fi colectate in europubele si preluate de autcritatea de salubritate locala.	local	
07. APARAREA TARII, ORDINEA PUBLICA SI SIGURANTA NATIONALA	local	

Suprafata studiata prin PUZ este cea de 36474 mp apartinand SC Premium Urban SRL, si are notat in cartea funciara drepturi de ipoteca in favoarea Bancii Transilvania SA, conform extras CF 68280 din 12.01.2022, emis de OCPI Bacau – BCPI Onesti.

Categoria de folosinta a terenului este curti constructii. Terenul este in intravilan.

În zona se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- Nord – cale ferata, proprietate publica;
- Vest – zona industriala – terenuri proprietate ale persoanelor fizice si juridice;

- Sud - proprietati private ale persoanelor fizice si juridice si Calea Marasesti – proprietate publica de interes national.
- Est – zona de locuinte – terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

Nu se întâlnesc cazuri de ocupare abuziva a terenurilor aparținând domeniului public de către persoane fizice sau juridice.

Circulația terenurilor: este necesara rezervarea suprafetei de 7848 mp de teren pentru crearea circulatiilor si parcarilor.

Pentru a se asigura crearea unor incinte, parcaje, construcții, zone verzi și accesul spre acestea pot avea loc schimburi de teren, vânzări și concesionari între deținători.

4 PLANUL DE ACTIUNE pentru implementare investițiilor propuse prin PUZ

Categorii de costuri :

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar/proprietar /investitor.

Nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.

Defalcarea costurilor

Categorii de costuri		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		Responsabil
1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare • întocmire PUZ • Studii de teren : ridicare topografica, studiu geotehnic.	Suportate de către investitori privați
2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică • Cheltuieli pentru consultanță • Cheltuieli pentru asistența tehnică	Suportate de către investitori privați
3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Suportate de către investitori privați
4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de către investitori privați
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		Responsabil
1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: • Amenajarea terenului; • Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă;	Suportate de către investitori privați

	• Drenarea terenului (dacă este necesar); • Amenajări pentru protecția mediului.	
2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: • Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate; • Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; • Cheltuieli pentru rețele gaz în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele;	Suportate de către investitori privați
3	Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Dotări	Suportate de către investitori privați
4	Alte cheltuieli: - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	Suportate de către investitori privați

5 CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

- *Înscrierea amenajării si dezvoltării urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG:*

- In prezent zona studiata este in intravilan, cu funcțiunea dominanta – producție – prelucrare a lemnului, prestări servicii, mica producție, diverse, dar imediat învecinat se găsește o enclava de locuințe unifamiliale.

- *Priorități de intervenție:* In urma avizării PUZ-ului de fata, prioritatea va fi realizarea clădirilor propuse, împreuna cu dotările aferente acestora.

- *Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate:* Din punct de vedere al funcțiunii propuse, elaboratorul considera ca aceasta se integrează in tendința deja stabilita a zonei.

Sef proiect,
Arh. Oana Rusu

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CAPITOLUL I - DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism (RLU) este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a construcțiilor pe întregul teritoriu al **PUZ SI RLU - Construire ansamblu de locuinte individuale unifamiliale, imprejmuire si bransament utilitati - mun. Onesti, str. b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacau.**

RLU însoțește **PUZ SI RLU - Construire ansamblu de locuinte individuale unifamiliale, imprejmuire si bransament utilitati - mun. Onesti, str. b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacau** si face parte integrata din acesta.

RLU aferent reprezintă o piesa de baza in aplicarea PUZ, întărind si detaliind reglementările din acesta. Prescripțiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrângeri) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul documentației de fata.

La baza elaborării PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G.R. 525/27 iunie 1996 (publicată în Monitorul Oficial nr. 146/1996), modificat şi completat prin H.G. 490/2011;
- Conținutul tehnic şi structura din "Ghidul privind metodologia de elaborare şi conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal" (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000);
- Reglementările tehnice date prin certificatul de urbanism nr. 11 din 08.02.2022.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul local de urbanism (RLU) este elaborat cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul – cu modificările si completările ulterioare. El intra in vigoare după aprobarea sa in Consiliul Local al municipiului Iaşi si nu poate fi modificat decât in condițiile si in limitele prevederilor legale prevăzute in Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările si completările ulterioare.

RLU este elaborat in conformitate si cu următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991, republicata cu completările si modificările ulterioare privind "Autorizarea executării construcțiilor şi unele masuri pentru realizarea locuințelor";
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata;
- Legea nr 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea 153/2011 privind masuri de creştere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor;
- Ordonanța de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările si completările ulterioare, aprobata prin Legea nr. 265/2006 cu modificările si completările ulterioare

- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea 215/2001 privind administrația publica locala, republicata, cu modificările si completările ulterioare.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014;

RLU tine, de asemenea, cont de toate prevederile legale in vigoare conținute in alte legi, fără legătura directa cu domeniul urbanismului, in primul rând in Constituția României si in Noul Cod Civil, republicat in M. Of. nr. 505 din 15 iulie 2011 si Legea nr. 74/2011 pentru punerea in aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Codul Civil.

3. DOMENIUL DE APLICARE

RLU cuprinde reglementari obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pe întregul teritoriu al **PUZ SI RLU - Construire ansamblu de locuinte individuale unifamiliale, imprejmuire si bransament utilitati - mun. Onesti, str. b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacau.**

Teritoriul **PUZ SI RLU - Construire ansamblu de locuinte individuale unifamiliale, imprejmuire si bransament utilitati - mun. Onesti, str. b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacau** - este cel figurat in planșele U1 – Situația existenta – scara 1:1000 (scara ridicării topografice).

Zonificarea funcționala a teritoriului PUZ este stabilita in planșa U2 – Reglementari urbanistice-zonificare.

RLU stabilește reglementari specifice pentru teritoriul **PUZ SI RLU - Construire ansamblu de locuinte individuale unifamiliale, imprejmuire si bransament utilitati - mun. Onesti, str. b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacau**in cazul de fata alcătuit din doua unitati functionale – Lmu3 si IS6.

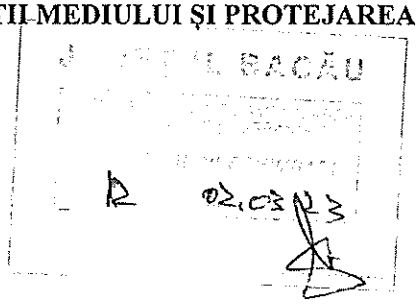
Terenul cuprins in teritoriul **PUZ SI RLU - Construire ansamblu de locuinte individuale unifamiliale, imprejmuire si bransament utilitati - mun. Onesti, str. b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacau** in proprietatea privata beneficiarilor prezentei documentații, si este învecinat cu alte proprietăți particulare.

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenuri agricole in extravilan:

PUZ propus nu intervine asupra limitelor intravilanului existent.



Terenuri agricole in intravilan:

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Suprafete împădurite:

Suprafața studiata prin PUZ nu cuprinde suprafețe împădurite.

Resursele subsolului:

Terenul studiat nu conține resurse identificate ale subsolului.

Resursele de apa si platformele meteorologice:

Terenul studiat nu se găsește in albia minora a unui râu, cuveta unui lac sau in apropierea vreunei platforme meteorologice.

Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate:

(1)Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatica etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Zone construite protejate: Terenul studiat nu cuprinde astfel de zone.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale:

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpada, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

(3)Pe amplasamentul prezentului PUZ nu sunt zone expuse la riscuri naturale.

Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructura este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice:

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Asigurarea echipării edilitare:

(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor:

(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominanta a zonei, stabilită printr-o documentaţie de urbanism, sau dacă zona are o funcţiune dominanta tradiţională caracterizată de ţesut urban şi conformare spaţială proprie.

Procentul de ocupare a terenului:

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depăşească limita superioara stabilita conform prezentului PUZ.

Lucrări de utilitate publica:

(1) Autorizarea executării altor construcţii pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentaţiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

6. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea fata de punctele cardinale:

Se recomanda evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Amplasarea fata de drumurile publice:

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor delimitate conform legii.

Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile:

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea fata de cai ferate din administrarea CN – CFR:

Terenul studiat prin documentatia de fata se invecineaza cu calea ferata. Se va obtine avizul Societatii Nationale a Cailor Ferate Romane.

Amplasarea fata de aeroporturi:

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea fata de fâşia de protecţie a frontierei de stat: Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea fata de aliniament:

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase faţă de acesta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanta măsurată, pe orizontala, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta:

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.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(3) Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
  - cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m lățime;
  - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Accese pietonale:

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accese pietonale, potrivit importantei și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalațiile de canalizare și de energie electrica.

(2) Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obliga să prelungească rețeaua existenta, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obliga fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură*).

(4) Se recomanda amplasarea rețelelor in varianta subterana. Cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.

Proprietatea publică asupra retelelor edilitare

(1) Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Parcelarea:

(1) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minima a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

(2) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (1)

Înălțimea clădirilor:

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Aspectul exterior al clădirilor:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesita spații de parcare se emite numai dacă exista posibilitatea realizării acestora în afară domeniului public.

(2) Conform anexei 5 din HG 525/1996, se vor amenaja in interiorul parcelei cate un loc de parcare pentru fiecare locuința.

Spatiile verzi și plantate:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, de minim 2 mp/cap de locuitor.

Împrejmuirile:

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

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

b) împrejmuiri 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 împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA

1. Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafața de 36474 mp si aparține intravilanului municipiului Onesti.

2. Pe terenul studiat sunt propuse doua unitati teritoriale de referinta, Lmu3 (locuinte unifamiliale) si IS6 (subzona de servicii). Reglementările zonei se pot studia și în planșa aferenta Regulamentului Urbanistic. Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.
3. In planșa U2 – Reglementari urbanistice sunt specificate zonele functionale definite prin prezentul PUZ, ca: **Lmu3 – zona locuire individuala cu maxim 3 nivele supraterane si IS6 – zona institutii si servicii cu maxim 6 nivele supraterane.**

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

UTR LMu3

SECTIUNEA I – GENERALITATI

Lmu3 – subzona locuire individuala cu maxim 3 nivele supraterane –
Definirea zonei:

- **In prezent, terenul este constituit din 70 parcele construibile si caile de acces aferente, precum si o zona de agrement. Documentatia de fata modifica parcelarea curenta in sensul parcelarii si crearii cailor de circulatie. Funcțiunile permise vor fi locuințe unifamiliale cuplate.**

SECTIUNEA II - UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 2 - Utilizări admise

- Locuințe unifamiliale izolate sau cuplate;
- Dotări aferente: utilitati, împrejmuire, loc de joaca pentru copii, circulații, parcări;

ART 3 - Utilizări permise cu condiții

- Spatii comerciale cu suprafața desfășurata de maxim 250 mp, care nu genereaza trafic dupa ora 22.00.

ART 4 - Interdicții de utilizare

- Se interzice amplasarea altor funcțiuni înafara celor precizate la art. 2 si 3.

Art. 5 Amplasarea clădirilor in interiorul parcelei:

- Distantele intre clădiri vor respecta distantele minime necesare in caz de incendiu (amenajări de pana in 12 m, daca este posibil, min, 1.50 m acces care sa asigure trecerea forțelor de intervenție);
- Distanta intre clădiri va fi egala cu inaltimea celei mai înalte. In cazul in care distanta este mai mica decât inaltimea celei mai înalte clădiri, dar mai mare decât jumătate din aceasta, se va realiza un studiu de însorire, conf. prevederilor OMS 119/2014. Nu se permite edificarea de cladiri cu distanta intre ele mai mica decât jumătate din inaltimea celei mai înalte decât in condițiile cuplării acestora, cu acordul ambilor proprietari.

Art. 6 Amplasarea clădirilor fata de drumurile publice

- Regimul de aliniere stradal la se stabileste la 10 m fata de axul caii de acces perimetrale.

Art. 7 Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare

- Distanta fata de limitele laterale de proprietate: jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m. Cladirile se pot cupla – in acest caz retragerea pe latura cuplata fiind 0.
- Distanta fata de limitele posterioare de proprietate se stabileste la jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 5.0 m.

Art. 8 – Accese carosabile si pietonale

- Accesul la parcele se va realiza din cale de acces perimetrala.
- Lățimea accesului va fi de minim 4.0 m lățime.

Art. 9 – Staționarea autovehiculelor:

- Staționarea autovehiculelor este permisa doar in interiorul parcelelor, in afara circulației publice.
- Se va amenaja cate un loc de parcare/locuința pe proprietate;

Art. 10 Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente:

- Rețelele tehnico edilitare ce vor deservi parcela se vor racorda la cele existente in zona, iar acolo unde acestea lipsesc, se vor extinde retelele existente.

Art. 11 Realizarea de rețele edilitare

- Construcția de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor întocmite cu consiliul local sau beneficiarul rețelei existente.

Art. 12 Înălțimea construcțiilor

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.
- Regimul de inaltime: S+P+1, D+P+1;
- Inaltimea minima admisa: 3.00 m;
- Inaltimea maxima admisa: 7.5 m

Art. 13 – Aspectul exterior al construcțiilor:

- Se recomanda construirea in maniera urbana;
- Se va evita folosirea materialelor brute si a stilului rustic, sau a pastișelor după stiluri arhitecturale străine. Culorile folosite vor fi naturale, in tonuri stinse. Se interzice folosirea culorilor stridente.

Art. 14 - Procent maxim admisibil de utilizare a terenului (POT)

- Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim 35%.

Art. 15 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 0.7 ADC..

Art. 16 – Spatii verzi si plantate

- Se va păstra ca spațiu plantat o suprafața de minim 2 mp/cap de locuitor.
- Se vor realiza plantații de protecție din arbori către locuințele învecinate
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi înierbate si plantate cu arbori cu densitatea propusa de un arbore / 100 mp

Art. 17 - Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri urbane în acord cu arhitectura clădirilor.

- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicţie cu aspectul general al zonei.
- Gardurile la strada vor avea înălţimea de 1,80 m din care un soclu de 0,30 m si o parte transparenta sau opaca de 1,50m.
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălţimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe
- Nu se admite folosirea sub nici o forma a materialelor improprii: sarma ghimpata, tabla zincata, etc.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare şi utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT şi/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar şi în situaţia înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

UTR IS6

SECTIUNEA I – GENERALITATI

IS6 – zona instituţii si servicii cu maxim 6 nivele supraterane

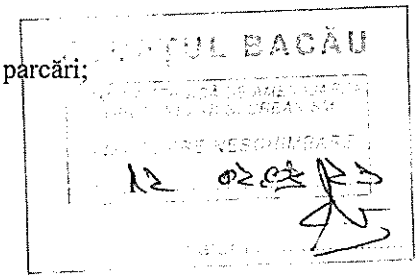
Definirea zonei:

- **In prezent, terenul este parte dintr-o parcela existenta si se va dezmembra din aceasta. Documentaţia de fata modifica parcelarea curenta in sensul dezmembrării acesteia de restul suprafeţei. Funcţiunile permise vor fi de servicii si comerţ.**

SECTIUNEA II - UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 2 - Utilizări admise

- Spatii comerciale, funcţiuni de servicii, centru de zi;
- dotări aferente: utilitati, împrejmuire, depozitare, circulaţii, parcări;
- spatii verzi
- locuinţe de serviciu.



ART 3 - Utilizări permise cu condiţii

- Nu sunt.

ART 4 - Interdicţii de utiiizare

- Se interzice amplasarea altor funcţiuni înafara celor precizate la art. 2 si 3.

Art. 5 Amplasarea clădirilor in interiorul parcelei:

- Distantele intre clădiri vor respecta distantele minime necesare in caz de incendiu (amenajări de pana in 12 m, daca este posibil, min, 1.50 m acces care sa asigure trecerea forţelor de intervenţie);
- Distanta intre clădiri va fi egala cu inaltimea celei mai înalte. In cazul in care distanta este mai mica decât inaltimea celei mai înalte clădiri, dar mai mare decât jumătate din aceasta, se va realiza un studiu de însorire, conf. prevederilor OMS 119/2014. Nu se permite edificarea de clădiri cu distanta intre ele mai mica decât jumătate din inaltimea celei mai înalte decât in condiţiile cuplării acestora, cu acordul ambilor proprietari.

Art. 6 Amplasarea clădirilor fata de drumurile publice

- Regimul de aliniere stradal la se stabileşte la 10 m fata de axul caii de acces perimetrale.

Art. 7 Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare

- Distanta fata de limitele laterale de proprietate: jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m. In cazul invecinarii cu o parcela ocupata de locuinte, distanta se majoreaza la 4 m.
- Distanta fata de limitele posterioare de proprietate se stabileste la jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 5.0 m. In cazul invecinarii cu o parcela ocupata de locuinte, distanta se majoreaza la 6 m.

Art. 8 – Accese carosabile si pietonale

- Accesul la parcele se va realiza din cale de acces perimetrala.
- Lăţimea accesului va fi de minim 4.0 m lăţime.

Art. 9 – Staţionarea autovehiculelor:

- Staţionarea autovehiculelor este permisa doar in interiorul parcelelor, in afara circulaţiei publice.
- Parcări: se vor asigura astfel:

- un loc de parcare la 200 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp

Art. 10 Racordarea la reţelele tehnico edilitare existente:

- Reţelele tehnico edilitare ce vor deservi parcela se vor racorda la cele existente in zona, iar acolo unde acestea lipsesc, se vor extinde reţelele existente.

Art. 11 Realizarea de reţele edilitare

- Construcţia de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor întocmite cu consiliul local sau beneficiarul reţelei existente.

Art. 12 Înălţimea construcţiilor

- Autorizarea construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate si a caracterului zonei.
- Regimul de inaltime: S+P+4, D+P+4;
- Inaltimea minima admisa: 3.00 m;
- Inaltimea maxima admisa: 16.5 m

Art. 13 – Aspectul exterior al construcţiilor:

- Se recomanda construirea in maniera urbana;
- Se va evita folosirea materialelor brute si a stilului rustic, sau a pastişelor după stiluri arhitecturale străine. Culorile folosite vor fi naturale, in tonuri stinse. Se interzice folosirea culorilor stridente.

Art. 14 - Procent maxim admisibil de utilizare a terenului (POT)

- Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim 35%.

Art. 15 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 2.1 mp ADC.

Art. 16 – Spatii verzi si plantate

- Se va păstra ca spațiu plantat o suprafața de minim 20% din suprafata parcelei.
- Se vor realiza plantații de protecție din arbori către locuințele învecinate
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi înierbate si plantat cu arbori cu densitatea propusa de un arbore / 100 mp.

Art. 17 - Împrejmuiri

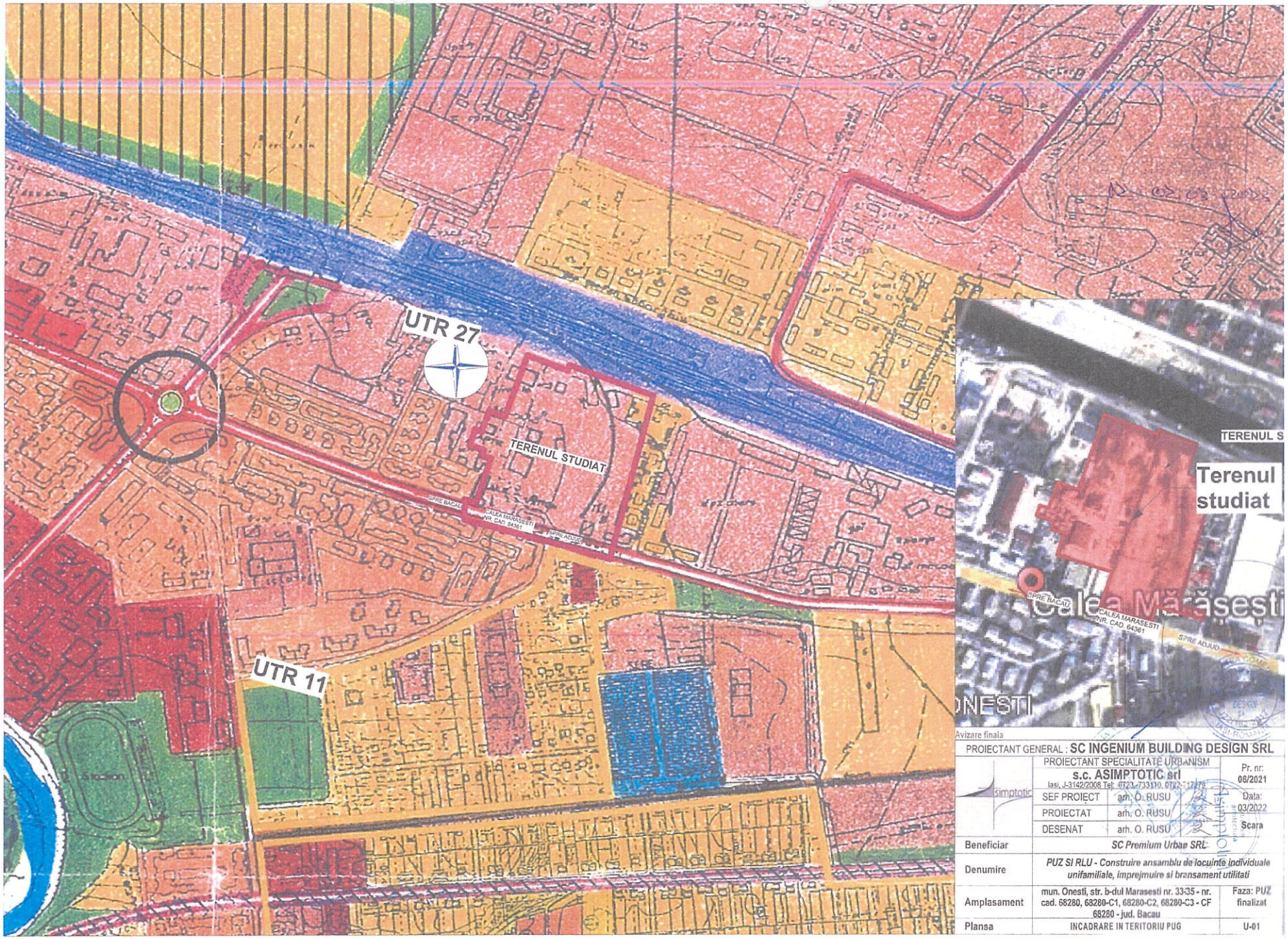
- Se recomandă împrejmuiri urbane în acord cu arhitectura clădirilor.
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.
- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,80 m din care un soclu de 0,30 m si o parte transparenta sau opaca de 1,50m.
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe
- Nu se admite folosirea sub nici o forma a materialelor improprii: sarma ghimpata, tabla zincata, etc.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare şi utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT şi/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar şi în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

JUDEȚUL BACĂU
COMISIA TERNICĂ DE AMENAJAREA ARHITECTURII ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
12 02.03.23
Semnătura

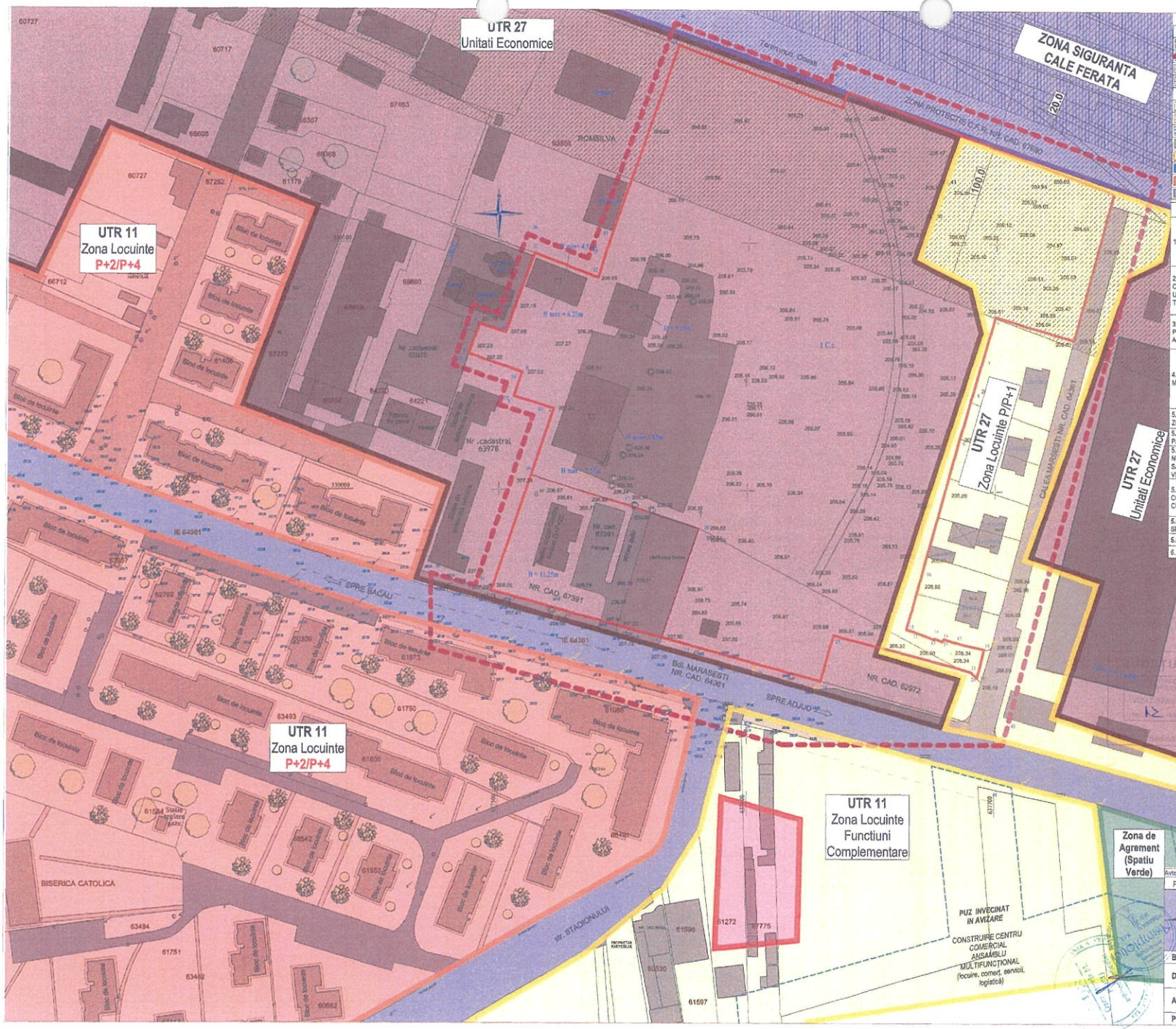
Întocmit,
Arh. Rusu Oana

Asimptotic s.r.l. ROMANIA IASI CUI 24626541



Avizare finala

PROIECTANT GENERAL : **SC INGENIUM BUILDING DESIGN SRL**			
simptotic	PROIECTANT SPECIALITATE URBANISM **s.c. ASIMPTOTIC srl** Iasi, J-3142/2008 Tel: 0723-733110, 0722-717879		Pr. nr: 06/2021
	SEF PROIECT	arh. O. RUSU	Data: 03/2022
	PROIECTAT	arh. O. RUSU	
	DESENAT	arh. O. RUSU	Scara
Beneficiar	*SC Premium Urbae SRL*		
Denumire	*PUZ SI RLU - Construire ansamblu de locuinte individuale unifamiliale, imprejmuire si bransament utilitati*		
Amplasament	mun. Onesti, str. b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacau		Faza: PUZ finalizat
Plansa	INCADRARE IN TERITORIU PUG		U-01



	LIMITE
	LIMITA UTR-uri PROPUSE/EXISTENTE
	LIMITA ZONA STUDIATA
	LIMITE CADASTRALE
	LIM. PROPR. PARCELE BENEFICIARI
	ZONE FUNCTIONALE
	ZONA LOCUINTELOR CU REGIM DE INALTIME P/P+1
	ZONA LOCUINTELOR CU REGIM DE INALTIME P+2/P+4
	ZONA INSTITUTII SI SERVICII - AGENTI ECONOMICI
	SPATII VERZI
	CONSTRUCTII EXISTENTE - LOCUINTE
	CONSTRUCTII EXISTENTE - SERV / INST / ALTELE
	CONSTRUCTII PROPUSE
	DRUMURI SI PLATFORME

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
1. CIRCULATIE	Terenul studiat are acces la Calea Marasesti, prin intermediul unei alei de acces. Calea Marasesti este complet echipata, cu latimea carosabilului de cca 14 m - respectiv doua benzi pe sens. Aleea de acces are latime variabila de la 7.5 la 10.5 m.	Stabilirea premiselor juridice pentru dimensionarea corecta a circulatiilor.
2. FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	Zona este mediu construita cu un mic de locuinte si cladiri cu functiune de productie si depozitare. Locuintele sunt atat unifamiliale in imediata apropiere a ansamblurilor, cat si colective cu regim de inaltime mediu.	Realizarea constructiilor propuse.
3. SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	In zona nu exista spatii plantate, de agrement sau sport organizate/publice, dar loturile cuprind un procent suficient de gradina.	Stabilirea unui procent corect de spatii verzi pe parcela studiata.
4. PROBLEME DE MEDIU	Zona este complet echipata edilitar, sursa principala de poluare fiind constituita de traficul auto si de circulatiile cu imbracaminte degradata generatoare de praf.	Se vor respecta normele in vigoare privitoare la colectarea deseurilor.
5. PROTEJAREA ZONELOR		
5.1 CU VALOARE DE PATRIMONIU	- nu este cazul, in zona nu se gasesc obiective de patrimoniu.	- nu este cazul
5.2 PE BAZA NORMELOR SANITARE IN VIGOARE	- In zona nu se gasesc obiective careia necesite zone de protectie sanitara;	- nu este cazul
5.3 FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE	In partea de nord a amplasamentului se gaseste o linie de cale ferata.	- se vor asigura distantele necesare fata de retelele edilitare. Se va solicita avizul SNCFR.
5.4 CU DESTINATIE SPECIALA	- nu sunt	- nu sunt
5.5 ZONE POLUATE	- nu sunt	- nu sunt.
6. ALTE OBSERVATII	Nu sunt.	Nu sunt.

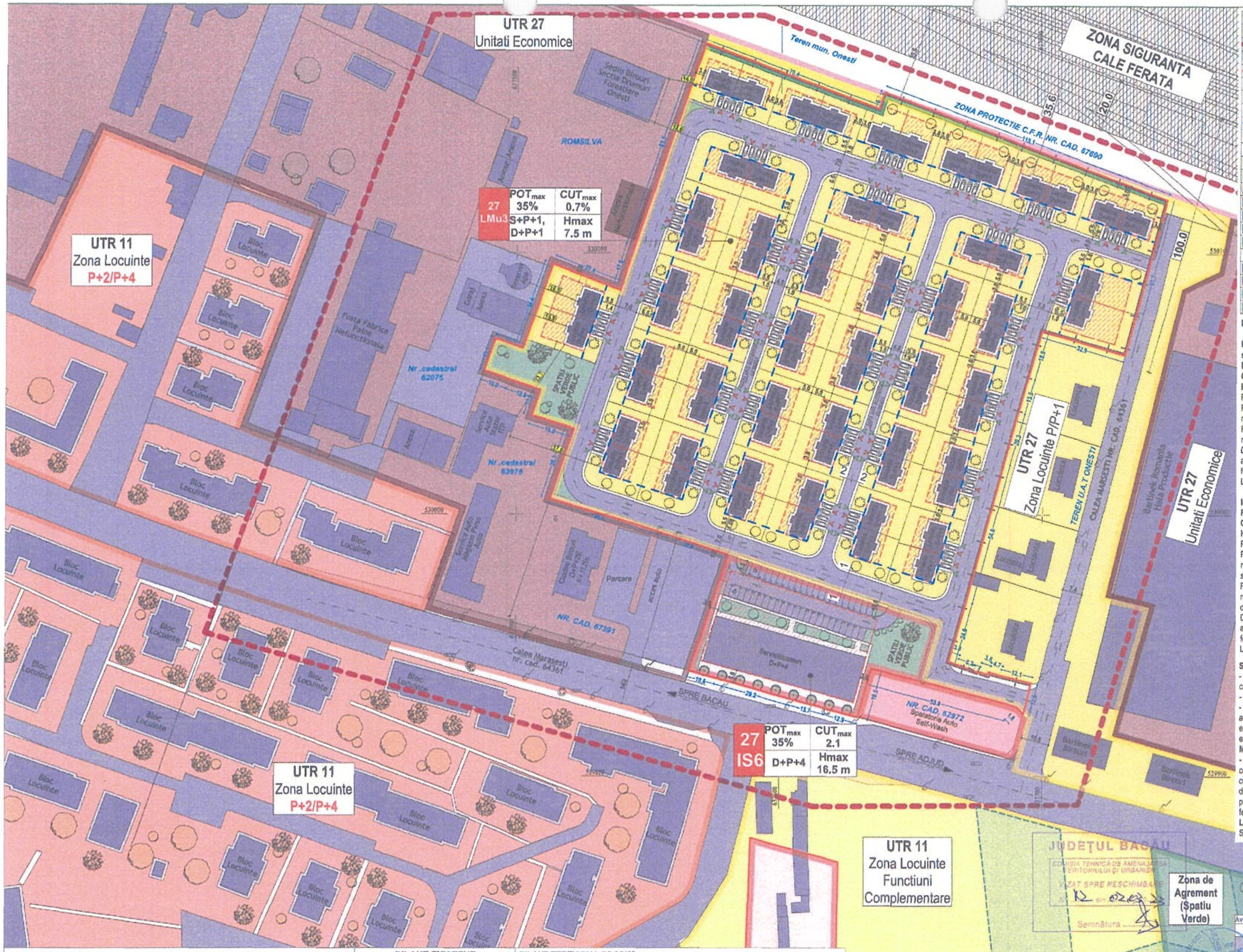
BILANT EXISTENT

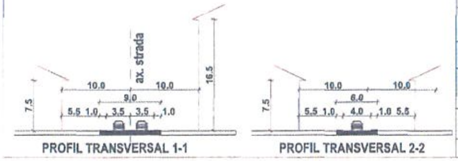
CATEG. TEREN	Supr. (mp)	Procent (%)
01.CLADIRI	1284	3.5%
02.TEREN NECONSTRUIT	35190	96.5%
03.TOTAL	36474	100%

Avizare finala

PROIECTANT GENERAL : **SC INGENIUM BUILDING DESIGN SRL**

PROIECTANT SPECIALITATE URBANISM **s.c. ASIMPTOTIC srl** Iasi, J-3/142/2008 Tel: 0723 -730110, 0722-717279			Pr. nr: 06/2021
SEF PROIECT	arh. O. RUSL		Data: 03/2022
PROIECTAT	arh. O. RUSL		Scara 1:1000
DESENAT	arh. O. RUSL		
Beneficiar	*SC Premium Urban SRL*		
Denumire	*PUZ SI RLU - Construire ansamblu de locuinte individuale unifamiliale, imprejmuire si branseament utilitati*		
Amplasament	mun. Onesti, str. b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacau		Faza: PUZ finalizat
Plansa	SITUATIA EXISTENTA		U-02





LIMITE
- LIMITA UTR-uri PROPUSE/EXISTENTE
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITE CADASTRALE
- LIM. PROPR. PARCELE BENEFICIARI
- LIM. IMPREJMUIRE
- PANOURI PROTECTIE FONICA
- RETRAGERE DE LA LIM. DE PROPR.
- RETRAGERE DE LA ALINIAMENT
- SUPRAFATA CONSTRUIBILA

ZONE FUNCTIONALE
- ZONA LOCUINTELOR CU REGIM DE INALTIME P/P+1
- ZONA LOCUINTELOR CU REGIM DE INALTIME P+2/P+4
- ZONA INSTITUTII SI SERVICII - AGENTI ECONOMICI
- SPATII VERZI
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- PLANTATIE DE PROTECTIE

CIRCULATII SI RETELE
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL

Indicatori urbanistici propusi:

LMu3 - Subzona locuire individuala cu maxim 3 nivele supraterane
$POT_{maxim\ admis}$ = 35%
$CUT_{maxim\ admis}$ = 0.7
$H_{max\ admis}$ = 7.5 m (de la cota terenului natural la cornisa) - D+P+1
Retragere aliniament principal: 10.0 m din axul strazii;
Retragere fata de limitele laterale: jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m. Se permite cuplarea locuintelor.
Retragere fata de limitele posterioare: jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 5.0 m;
Distanta intre cladiri situate pe aceeasi parcela: daca pe fatadele respective se afla ferestre ale incaperilor locuibile: 6.0 m; daca pe fatadele respective nu sunt ferestre ale incaperilor locuibile - 3.0 m;
Latime acces minim: 4.0 m;

IS6 - Subzona institutii si servicii cu maxim 4 nivele supraterane
$POT_{maxim\ admis}$ =35%
$CUT_{maxim\ admis}$ =2.1
$H_{max\ admis}$ = 16.5 m
Retragere aliniament principal: 10.0 m din axul strazii;
Retragere fata de limitele laterale: jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m. In cazul invecinarii cu parcele ocupate de locuinte, distanta se majoreaza la 4 m.
Retragere fata de limitele posterioare: jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 5.0 m; In cazul invecinarii cu parcele ocupate de locuinte, distanta se majoreaza la 6 m.
Distanta intre cladiri situate pe aceeasi parcela: daca pe fatadele respective se afla ferestre ale incaperilor locuibile: 6.0 m; daca pe fatadele respective nu sunt ferestre ale incaperilor locuibile - 3.0 m;
Latime acces minim: 4.0 m;

Sanatatea populatiei:
- se va asigura o distanta de 10 m de la punctul gospodaresc la ferestrele camerelor de locuit;
- se vor respecta prevederile art. 3, 4 si 5 din OMS 994/2018
- se vor instala panouri de protectie fonica in partea de nord-est si sud-est. Cu acordul proprietarilor terenurilor, se recomanda ca panourile din partea de sud-est sa fie instalate la limita terenului fabricii, pentru protectia zonei de case existente. In zona caii ferate se recomanda tamplarii fonoizolante.

Masuri de protectia mediului:
- Gestionarea deșeurilor se va realiza in condiții de siguranța pentru populație, conform normelor in vigoare, in urma unui contract încheiat de către beneficiar cu autoritatea de salubritate din zona. Se interzice depozitarea necontrolata a deșeurilor. Deșeurile se vor depozita selectiv in pubele amplasate pe o platforma betonata cu posibilitate de spălare, amplasata la minim 10 m fata de ferestrele locuinței.

Locuri de parcare:
Se vor asigura minim 1 loc de parcare/locuinta unifamiliala;

BILANT EXISTENT

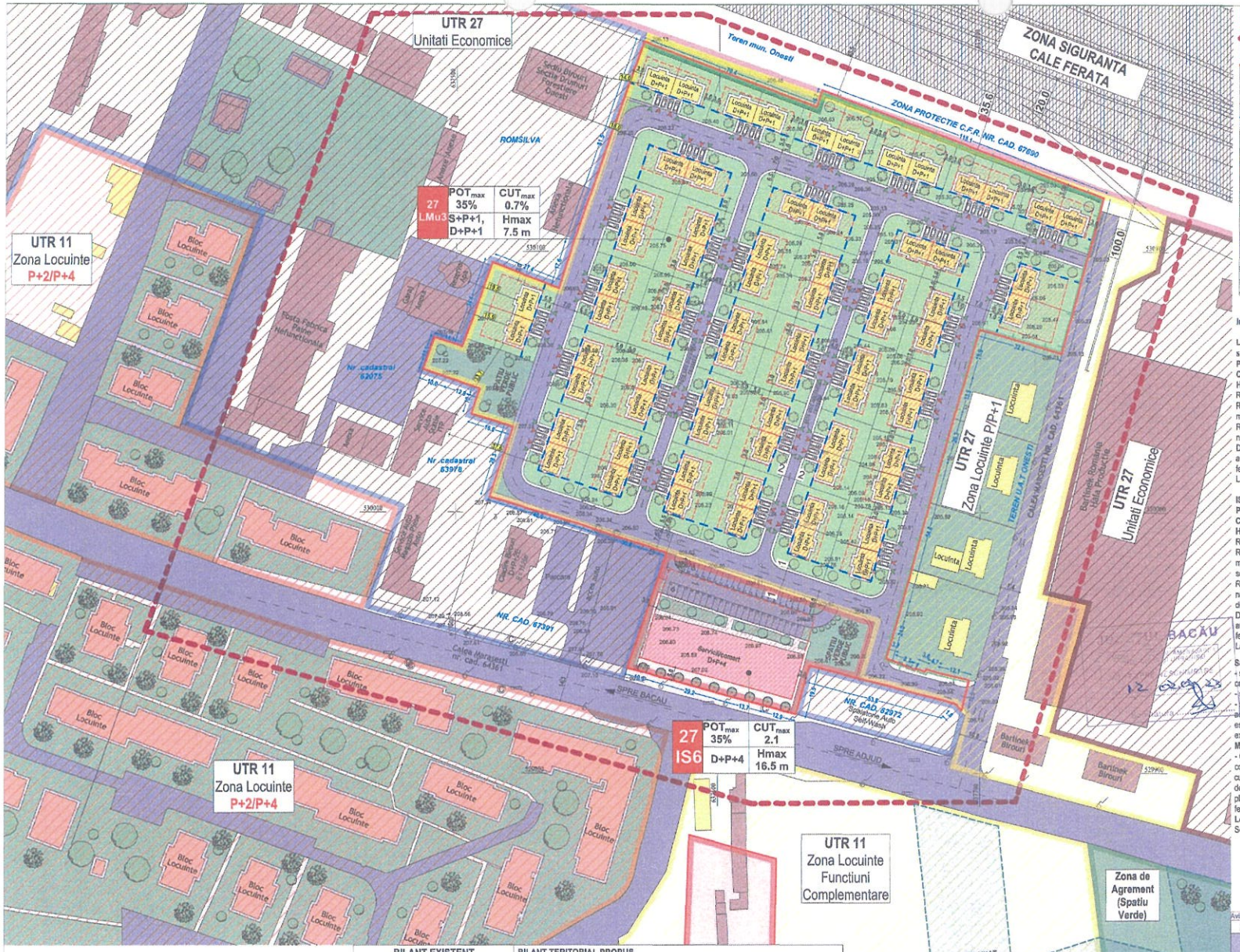
CATEG. TEREN	Supr. (mp)	Procent (%)
01.CLADIRI	1284	3.5%
02.TEREN NECONSTRUIT	35190	96.5%
03.TOTAL	36474	100%

BILANT TERITORIAL PROPUS

UTR	Categorie suprafata				SUPR. (mp)	PROC (%)
27-L Mu3 33090 mp	CIRCULATII				7848	21.5 %
	SPATII DE AGREMENT				803	2.2%
	PARCELE	Suprafata construibila	8553.65	35%	24439	67.0%
		Platforme si circulatii	4887.8	20%		
		Spatii verzi	10997.55	45%		
27-IS6 3384 mp		Suprafata construibila	1353.6	35%	3384	9.3%
		Platforme si circulatii	1353.6	45%		
		Spatii verzi	676.8	20%		

Avizare finala

PROIECTANT GENERAL : SC INGENIUM BUILDING DESIGN SRL			
	PROIECTANT SPECIALITATE URBANISM s.c. ASIMPTOTIC srl Iasi, J-3142/2006 Tel: 0723-733110, 0722-717279		Pr. nr: 08/2021
	SEF PROIECT	arh. O. RUSU	Data: 03/2022
	PROIECTAT	arh. O. RUSU	
	DESENAT	arh. O. RUSU	Scara 1:1000
Beneficiar	SC Premium Urban SRL		
Denumire	PUZ SI RLU - Construire ansamblu de locuinte individuale unifamiliale, imprejmuire si bransament utilitati		
Amplasament	mun. Onesti, str. b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68260, 68260-C1, 68260-C2, 68260-C3 - CF 68260 - jud. Bacau		Faza: PUZ finalizat
Plansa	REGLEMENTARI URBANISTICE		U-03



Indicatori urbanistici propusi:

LMu3 - Subzona locuire individuala cu maxim 3 nivele supraterane

$POT_{maxim\ admis}$= 35%
$CUT_{maxim\ admis}$= 0.7
$H_{max\ admis}$= 7.5 m (de la cota terenului natural la cornisa) - D+P+1
Retragere aliniament principal: 10.0 m din axul strazii;
Retragere fata de limitele laterale: jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m. Se permite cuplarea locuintelor.
Retragere fata de limitele posterioare: jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 5.0 m;
Distanta intre cladiri situate pe aceeasi parcela: daca peretatadele respective se afla ferestre ale incaperilor locuibile: 6.0 m; daca pe fatadele respective nu sunt ferestre ale incaperilor locuibile - 3.0 m;
Latime acces minim: 4.0 m;

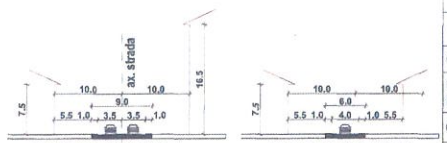
IS6 - Subzona institutii si servicii cu maxim 4 nivele supraterane

$POT_{maxim\ admis}$=35%
$CUT_{maxim\ admis}$ =2.1
$H_{max\ admis}$ = 16.5 m
Retragere aliniament principal: 10.0 m din axul strazii;
Retragere fata de limitele laterale: jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m. In cazul invecinarii cu parcele ocupate de locuinte, distanta se majoreaza la 4 m.
Retragere fata de limitele posterioare: jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 5.0 m; In cazul invecinarii cu parcele ocupate de locuinte, distanta se majoreaza la 6 m.
Distanta intre cladiri situate pe aceeasi parcela: daca pe fatadele respective se afla ferestre ale incaperilor locuibile: 6.0 m; daca pe fatadele respective nu sunt ferestre ale incaperilor locuibile - 3.0 m;
Latime acces minim: 4.0 m;

Sanatatea populatiei:
+ se va asigura o distanta de 10 m de la punctul gospodaresc la ferestrele camerelor de locuit;
- se vor respecta prevederile art. 3, 4 si 5 din OMS 994/2018
- se vor instala panouri de protectie fonica in partea de nord-est si sud-est. Cu acordul proprietarilor terenurilor, se recomanda ca panourile din partea de sud-est sa fie instalate la limita terenului fabricii, pentru protectia zonei de case existente. In zona cai ferate se recomanda tamplarii fonoizolante.

Masuri de protectia mediului:
- Gestionarea deseurilor se va realiza in conditii de siguranta pentru populatie, conform normelor in vigoare, in urma unui contract incheiat de către beneficiar cu autoritatea de salubritate din zona. Se interzice depozitarea necontrolata a deseurilor. Deseurile se vor depozita selectiv in pubele amplasate pe o platforma betonata cu posibilitate de spălare, amplasata la minim 10 m fata de ferestrele locuinței.

Locuri de parcare:
Se vor asigura minim 1 loc de parcare/locuinta unifamiliala;



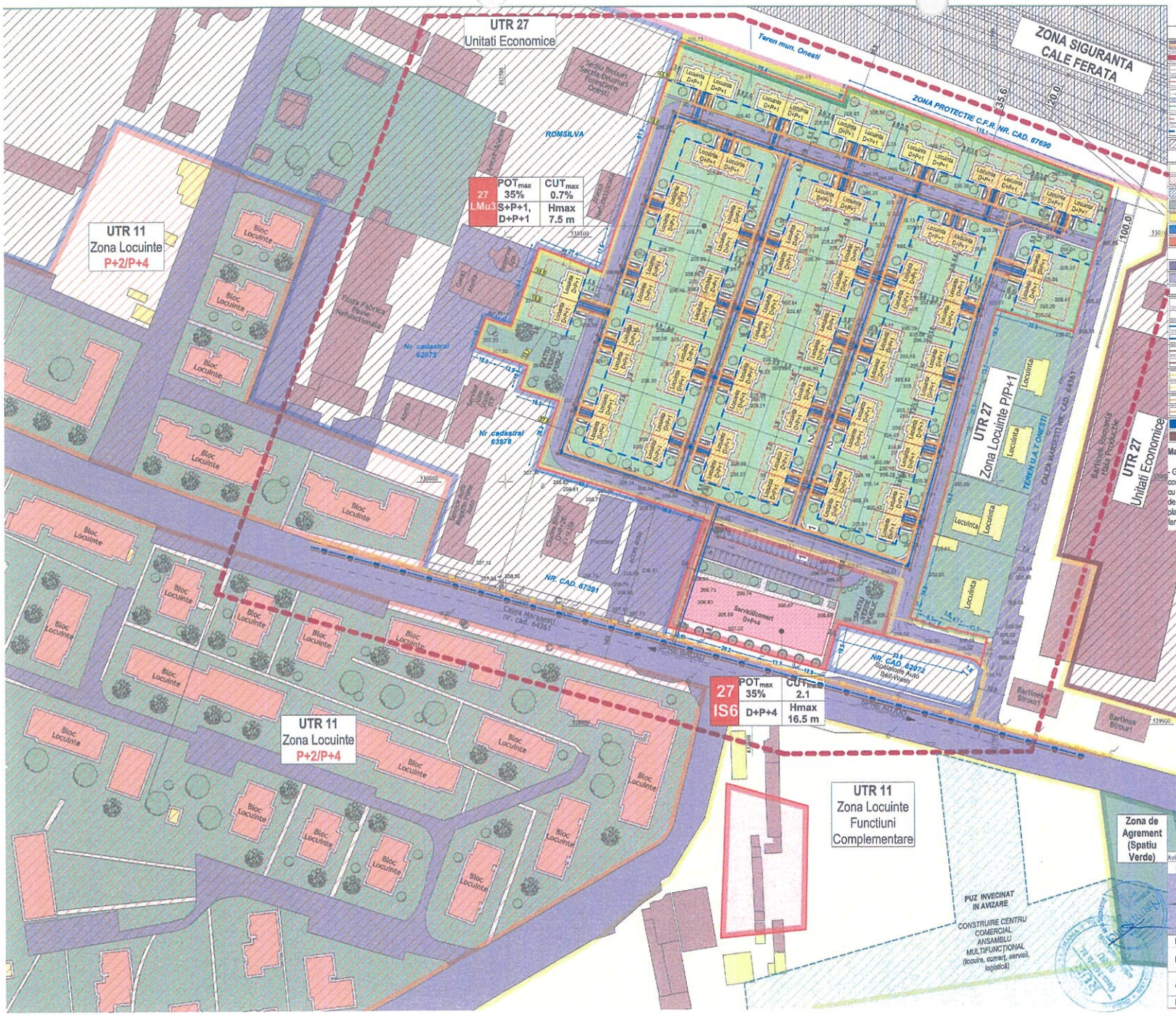
BILANT EXISTENT		
CATEG. TEREN	Supr. (mp)	Procent (%)
01.CLADIRI	1284	3.5%
02.TEREN NECONSTRUIT	35190	96.5%
03.TOTAL	36474	100%

BILANT TERITORIAL PROPUS						
UTR	Categorie suprafata				SUPR. (mp)	PROC (%)
27-LMu3 33090 mp	CIRCULATII				7848	21.5 %
	SPATII DE AGREMENT				803	2.2%
	PARCELE	Suprafata construibila	8553.65	35%	24439	67.0%
		Platforme si circulatii	4887.8	20%		
		Spatii verzi	10997.55	45%		
27-IS6 3384 mp	Suprafata construibila		1353.6	35%	3384	9.3%
	Platforme si circulatii		1353.6	45%		
	Spatii verzi		676.8	20%		

Avizare finala

PROIECTANT GENERAL : SC INGENIUM BUILDING DESIGN SRL

Semnatura	PROIECTANT SPECIALITATE URBANISM	s.c. ASIMPTOTIC srl Ieși. J-3-1142/2008 Tel: 0723-733110, 0722-777579		Pr. nr: 06/2021
	SEF PROIECT	arh. O. RUSU		Data: 03/2022
	PROIECTAT	arh. O. RUSU		Scara
	DESENAT	arh. O. RUSU		
Beneficiar	SC Premium Urban SRL			
Denumire	PUZ SI RLU - Construire ansamblu ca locuinte individuale unifamiliale, imprejmuire si bransament utilitati			
Amplasament	mun. Onesti, str. b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacau			Faza: PUZ finalizat
Planse	POSIBILITATI IMOBILARE URBANA			U-04



LIMITE	
LIMITA UTR-uri PROPUSE/EXISTENTE	
LIMITA ZONA STUDIATA	
LIMITE CADASTRALE	
LIM. PROPR. PARCELE BENEFICIARI	
LIM. IMPREJMUIRE	
PANOURI PROTECTIE FONICA	
RETRAGERE DE LA LIM. DE PROPR.	
RETRAGERE DE LA ALINIAMENT	
SUPRAFATA CONSTRUIBILA	
ZONE FUNCTIONALE	
ZONA LOCUINTELOR CU REGIM DE INALTIME P/P+1	
ZONA LOCUINTELOR CU REGIM DE INALTIME P+2/P+4	
ZONA INSTITUTII SI SERVICII - AGENTI ECONOMICI	
SPATII VERZI	
CONSTRUCTII EXISTENTE - LOCUINTE	
CONSTRUCTII EXISTENTE - SERV / INST / ALTELE	
CONSTRUCTII PROPUSE	
CIRCULATII SI RETELE	
CIRCULATII CAROSABILE	
CIRCULATII PIETONALE	
ACCES AUTO	
ACCES PIETONAL	
LOC PARCARE	
RETEA EXISTENTA APA	
BRANSAMENT APA	
RETEA CANALIZARE EXISTENTA	
BRANSAMENT CANALIZARE	
RETEA ENERGIE ELECTRICA EXISTENTA	
BRANSAMENT ENERGIE ELECTRICA	
RETEA ALIMENTARE CU GAZE NATURALE EXIST.	
BRANSAMENT ALIMENTARE CU GAZE NATURALE	
CAMIN APA POTABILA	
CAMIN APA MENAJERA	

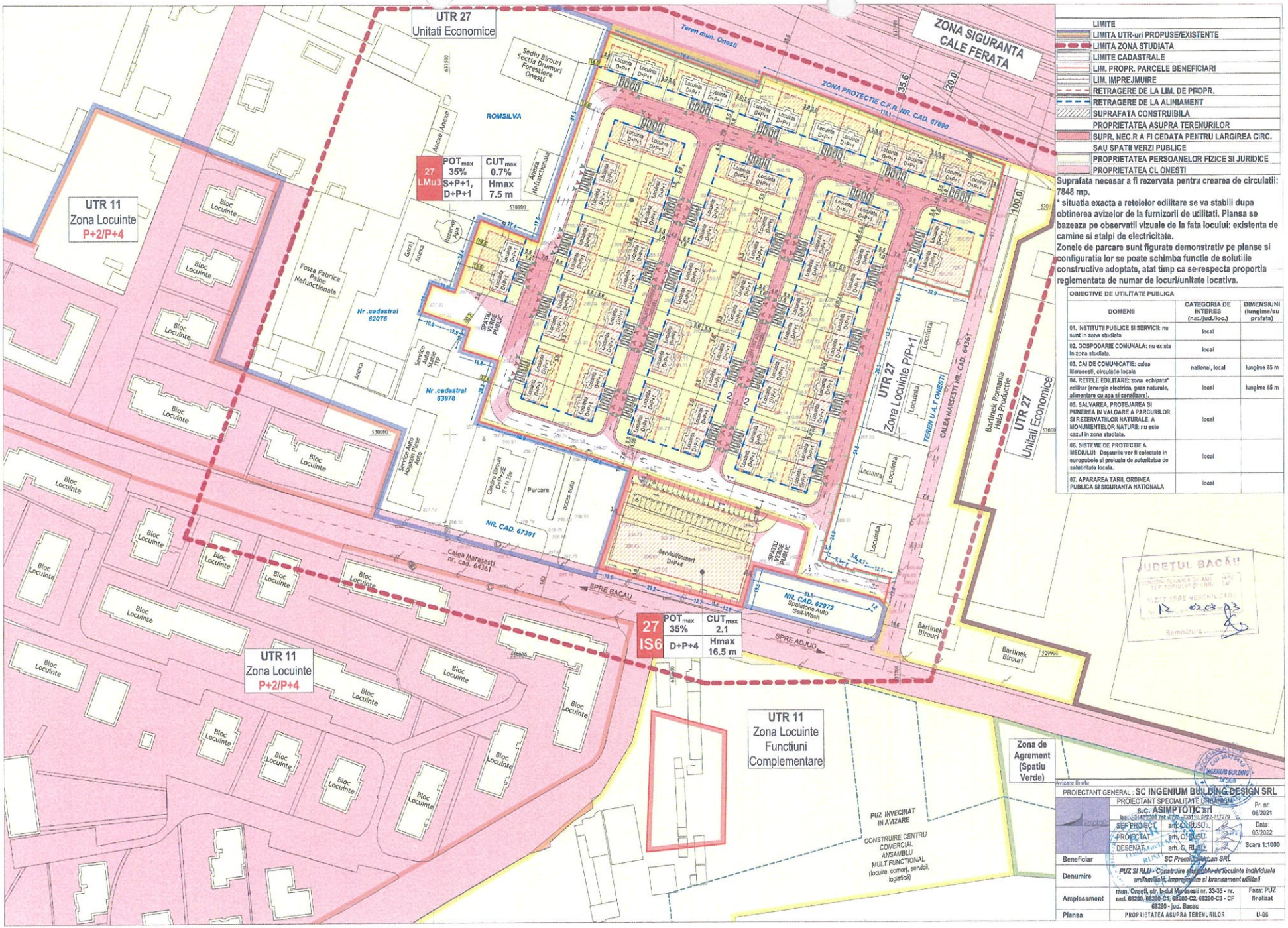
Masuri de protectia mediului:

- Gestionarea deșeurilor se va realiza in condiții de siguranța pentru populație, conform normelor in vigoare, in urma unui contract încheiat de către beneficiar cu autoritatea de salubritate din zona. Se interzice depozitarea necontrolata a deșeurilor. Deșeurile se vor depozita selectiv in pubele amplasate pe o platforma betonata cu posibilitate de spălare, amplasata la minim 10 m fata de ferestrele locuinței.

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 12 02.03.23
Semnătura

Avizare finala

PROIECTANT GENERAL : **SC INGENIUM BUILDING DESIGN SRL**			
PROIECTANT SPECIALITATE URBANISM **s.c. ASIMPTOTIC srl** Iasi, J-3142/2006 Tel: 0723-733110, 0722-717279			Pr. nr: 06/2021
SEF PROIECT	arh. O. RUSU		Data: 03/2022
PROIECTAT	ing. I. Petre		
DESENAT	ing. I. Petre		Scara 1:1000
Beneficiar	*SC Premium Urban SRL*		
Denumire	*PUZ Si RLU - Construire ansamblu de locuinte individuale unifamiliale, imprejmuire si bransament utilitati*		
Amplasament	mun. Onesti, str. b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacau		Faza: PUZ finalizat
Plansa	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA		U-05



Suprafata necesar a fi rezervata pentru crearea de circulatii: 7848 mp.

* situatia exacta a retelelor edilitare se va stabili dupa obtinerea avizelor de la furnizorii de utilitati. Planse se bazeaza pe observatii vizuale de la fata locului: existenta de camine si stalpi de electricitate.

Zonele de parcare sunt figurate demonstrativ pe planse si configuratia lor se poate schimba functie de solutiile constructive adoptate, atat timp ca se respecta proportia reglementata de numar de locuri/unitate locativa.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES (nac./jud./loc.)	DIMENSIUNI (lungime/suprafata)
01. INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII: nu sunt in zona studiata	local	
02. GOSPODARIE COMUNALA: nu exista in zona studiata.	local	
03. CAI DE COMUNICATIE: calea Marasesti, circulatie locala	national, local	lungime 85 m
04. RETELE EDILITARE: zona echipata* edilitar (energie electrica, gaze naturale, alimentare cu apa si canalizare).	local	lungime 85 m
05. SALVAREA, PROTEJAREA SI PUNEREA IN VALOARE A PARCURILOR SI REZERVATILOR NATURALE, A MONUMENTELOR NATURII: nu este cazul in zona studiata.	local	
06. SISTEME DE PROTECTIE A MEDIULUI: Deseurile vor fi colectate in europubele si preluate de autoritatea de salubritate locala.	local	
07. APARAREA TARII, ORDINEA PUBLICA SI SIGURANTA NATIONALA	local	

JUDETUL BACĂU
12.02.03

Avizare finala

PROIECTANT GENERAL : SC INGENIUM BUILDING DESIGN SRL

PROIECTANT SPECIALITATE URBANISM	s.c. ASIMPTOTIC srl	Pr. nr. 06/2021
SEF PROIECT	arh. C.RUSU	Data: 03/2022
PROIECTAT	arh. C. RUSU	Scara 1:1000
DESENAT	arh. C. RUSU	
Beneficiar	SC Premier Urban SRL	
Denumire	PUZ SI RLU - Construire ansamblu de locuinte individuale unifamiliale, imprejmuire si bransament utilitati	
Amplasament	mun. Onesti, str. b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacau	Faza: PUZ finalizat
Planse	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	U-06

ANALIZA PLAN URBANISTIC ZONAL | FUNCTIUNI DE INVATAMANT

Construire ansamblu de locuinte individuale unifamiliale, imprejmuire si bransament utilitati

Jud. Bacau, Mun. Onesti, b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280

N

100m 200m

FORMAT - ISO A2

Distanta intre teren studiat si Colegiul National "D. Cantemir"

Distanta intre teren studiat si Colegiul Tehnic "Gh. Asachi"

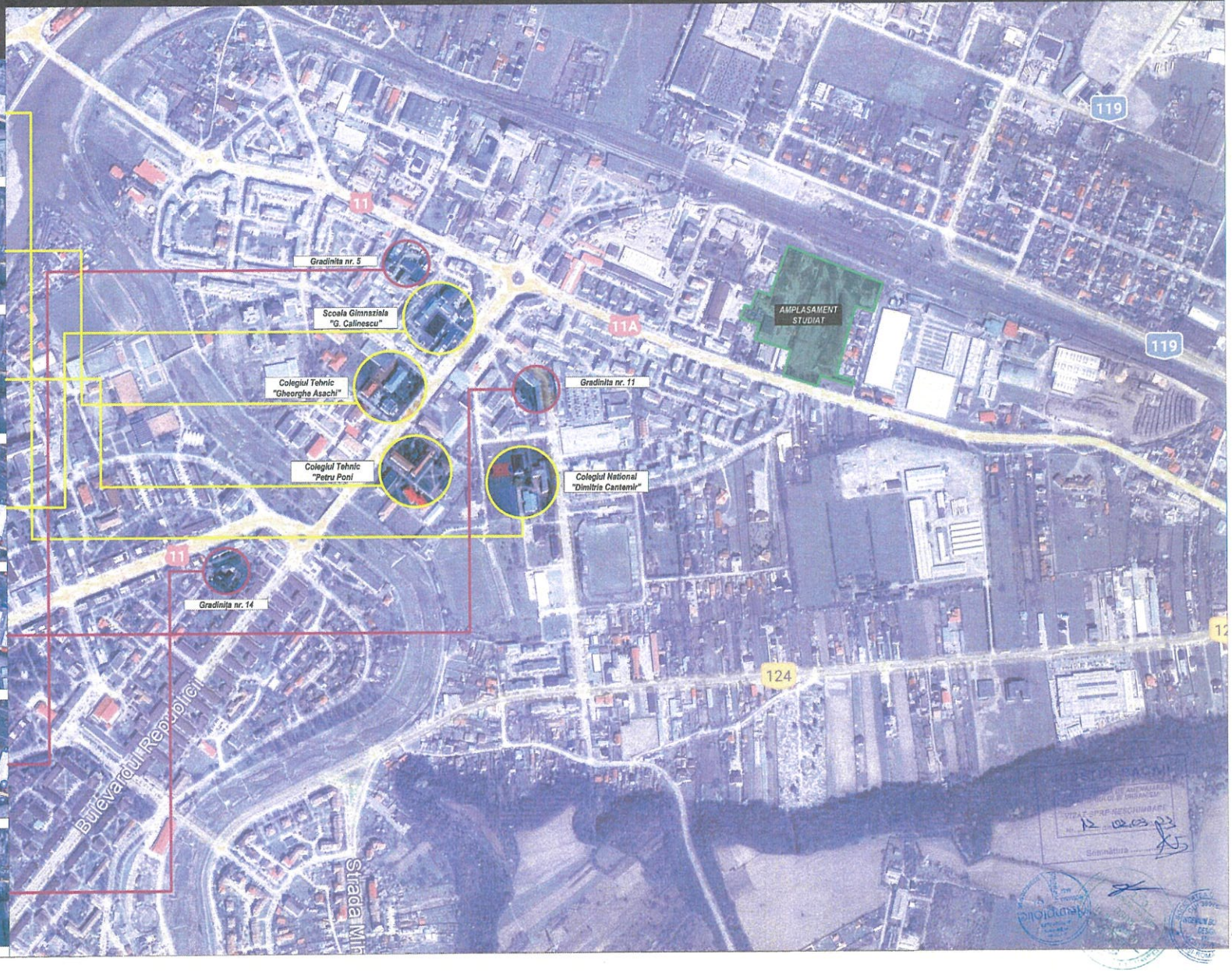
Distanta intre teren studiat si Colegiul Tehnic "P. Poni"

Distanta intre teren studiat si Scoala Gimnaziala "G. Calinescu"

Distanta intre teren studiat si Gradinita nr. 11

Distanta intre teren studiat si Gradinita nr. 5

Distanta intre teren studiat si Gradinita nr. 14



ANALIZA PLAN URBANISTIC ZONAL | FUNCTIUNI DE SPORT si LOISIR

Construire ansamblu de locuinte individuale unifamiliale, imprejmuire si bransament utilitati

Jud. Bacau, Mun. Onesti, b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280

N

100m 200m

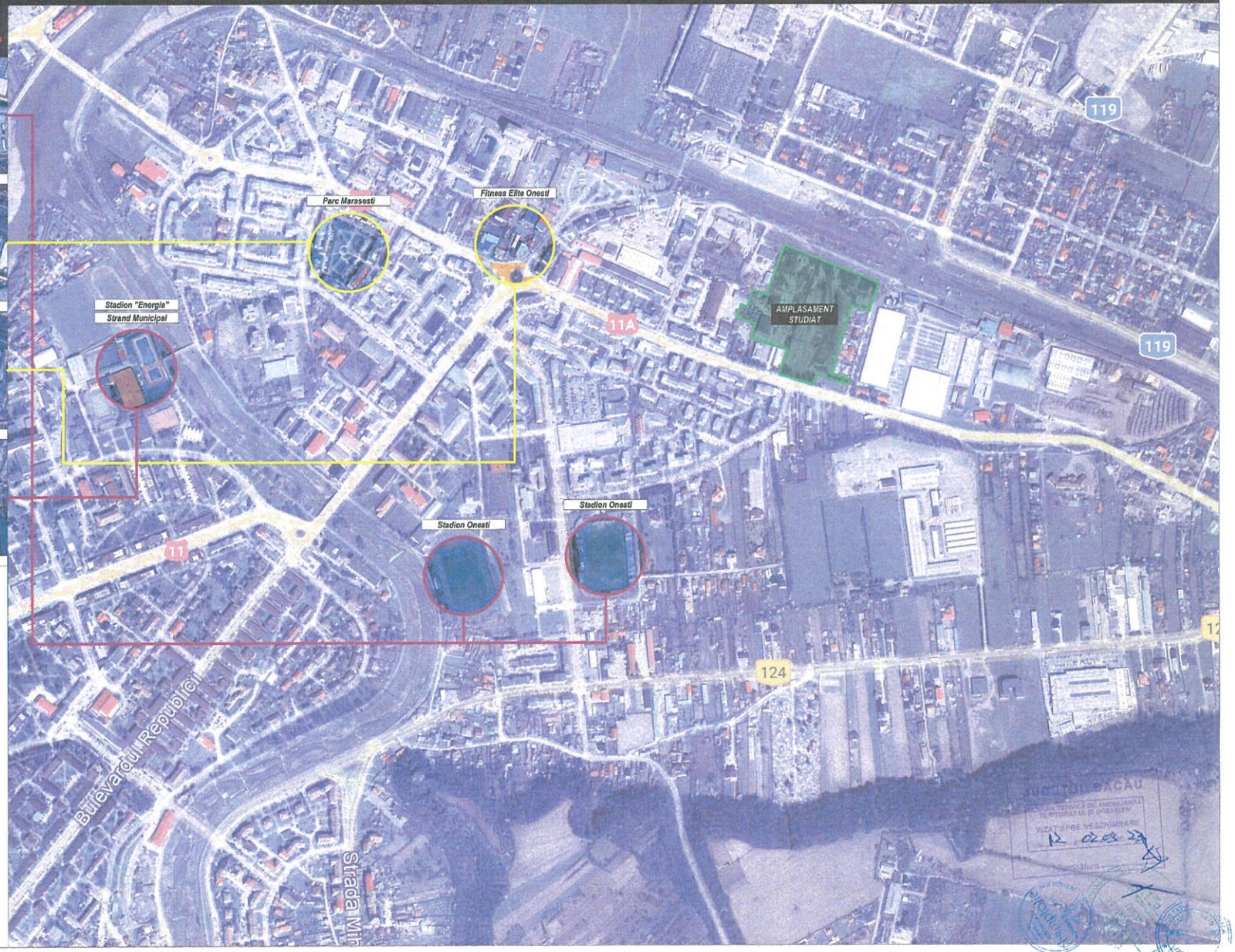
FORMAT - ISO A2

Distanta intre teren studiat si Stadion Municipal Onesti

Distanta intre teren studiat si Parcul Marasesti

Distanta intre teren studiat si Centru Fitness Onesti

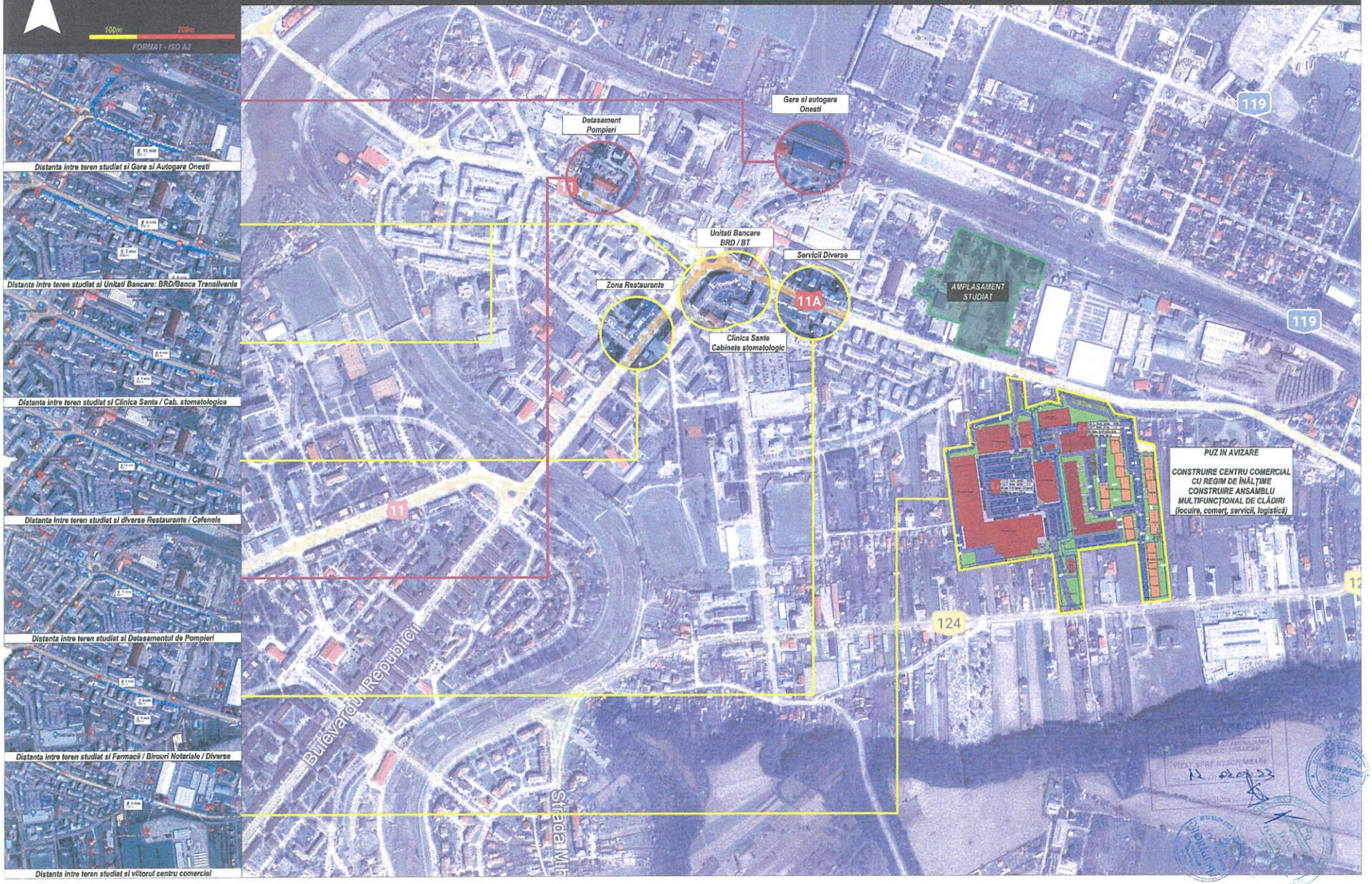
Distanta intre teren studiat si Strand Municipal si Stadion "Energia"



ANALIZA PLAN URBANISTIC ZONAL | FUNCTIUNI DE SERVICII DIVERSE

Construire ansamblu de locuinte individuale unifamiliale, imprejmuire si bransament utilitati

Jud. Bacau, Mun. Onesti, b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280



ANALIZA PLAN URBANISTIC ZONAL | FUNCTIUNI DE COMERT

Construire ansamblu de locuinte individuale unifamiliale, imprejmuire si bransament utilitati

Jud. Bacau, Mun. Onesti, b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280

N

100m 200m

FORMAT - ISO A2

Distanta intre teren studiat si Kaufland Onesti

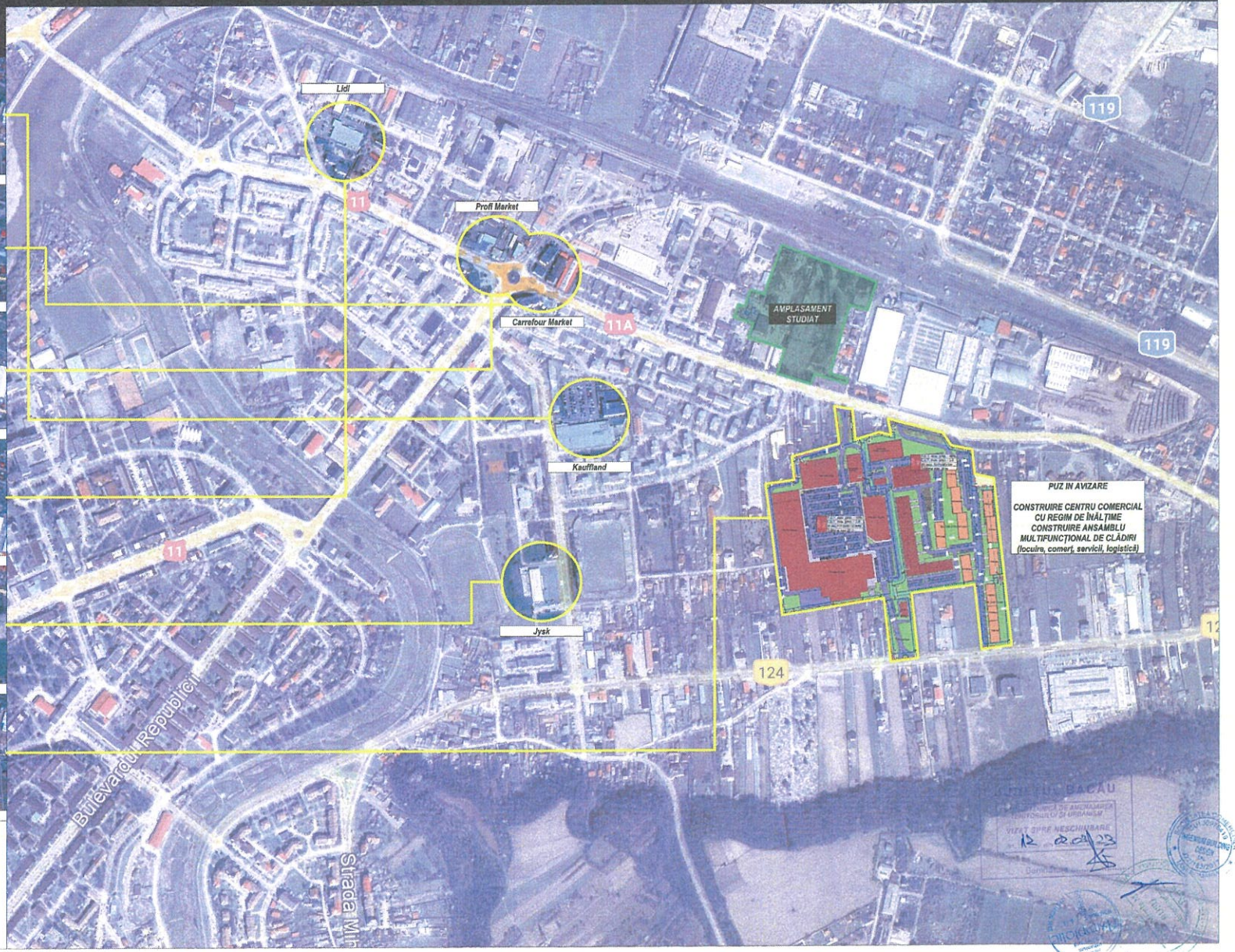
Distanta intre teren studiat si Carrefour Market

Distanta intre teren studiat si Profi Market

Distanta intre teren studiat si Lidl

Distanta intre teren studiat si Jysk

Distanta intre teren studiat si viitorul centru comercial



ROMÂNIA

Județul BACĂU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ONEȘTI

[autoritatea administrației publice emitente*)]

VIZAT,

PRIMAR

VICTOR LAURENȚIU NEGHINĂ

Arhitect-şef

Ca urmare a cererii adresate de[1] **S.C. "PREMIUM URBAN" S.R.L. reprezentată de Administrator - ing. Laurențiu Drăgan** ~~domiciliul~~/sediul[2] în judeţuL Bacău , municipiul/~~oraşul/comuna~~ Onești, sectorul -, cod poştal -, str.Bdul Mărășești, nr.33, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/~~fax --~~, e-mail -, înregistrată la nr. 45978 din 12.07.2023 și completată de adresele 50333 din 02.08.2023 și 52168 din 10.08.2023 .
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

A V I Z
Nr. 6 din 21.08.2023

pentru Planul urbanistic zonal pentru[3] **" CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINŢE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE SI BRANŞAMENT UTILITĂŢI" - Bdul Marasesti nr. 33-35, Municipiul Oneşti, jud. Bacău, "**
generat de imobilele[4] teren/construcţii – Bdul Mărășești nr.33-35, municipiul Onești, județul Bacău, terenul reglementat, **S=36.474,00 mp, conform CU nr. 11 din 08.02.2022**, emis de Primăria Municipiului Onești, cu valabilitate până la data de 08.02.2024, proprietatea beneficiarului S.C. PREMIUM URBAN S.R.L, identificat prin numerele cadastrale: 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3, format din teren și/sau construcții, situate în județul Bacău, municipiul Onești, Bdul Mărășești, nr. 33-35, fiind poziționat in intravilanul Municipiului Onești, in UTR 27 - parţial in subzona rezidenţiala cu locuire de tip urban (LMu) si parţial in subzone industrie nepoluanta (In) .

Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în P.U.Z.:
Terenul este delimitat:
* la Nord – zona de protecţie CFR nr. cad. 67690;
* la Sud – proprietăţi private nr. cad. 67391 si 62972, Calea Marasesti nr. cad. 64361;
* la Vest – proprietăţi private nr. cad 63856, 62075 (68567 +68568), 63978
* la Est – teren UAT Oneşti, Calea Marasesti nr. cad. 64361 .

Inițiator: SC PREMIUM URBAN S.R.L. C.I.F. RO 44905435 reprezentată de dnul Drăgan Laurențiu

Proiectant: :

General: **S.C. INGENIUM BUILDING DESIGN S.R.L cu sediul în Valea Adâncă, str. Principală, nr.12, jud. Iași, reprezentată de dnul ing. Babii Bogdan Constantin;**

Urbanism: **S.C. ASIMTOTIC S.R.L. IAŞI- Specialist cu drept de semnătură arhitect Rusu Mirela M. Oana;**

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:
Terenul reglementat este situat in intravilan, in:
- UTR 27 - parţial în subzona rezidenţiala cu locuire de tip urban (LMu) si parţial in subzona industrie nepoluanta (in)

Funcţiunea dominanta: producţie prelucrarea lemnului, prestări servicii, mica producţie, diverse.
Funcţiuni complementare: construcţii destinate depozitarii, ambalării; servicii compatibile; cai de comunicaţie rutiere, feroviare si construcţii aferente; construcţii aferente lucrărilor tehnico-edilitare de deservire; zona verde amenajata; perdele de protecţie.
Indicatori aprobaţi conform P.U.G. pentru subzona rezidenţiala (LMu):
P.O.T. max = 35%;
C.U.T. max = 0,70;
Regim inaltime = P, P+1;
Indicatori aprobaţi conform P.U.G. pentru subzona subzona industrie nepoluanta (In):
P.O.T. max = ...%;
C.U.T. max= .... ;
Regim inaltime = ...;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse: se propune schimbarea destinaţiei urbanistice stabilite prin PUG din industrie nepoluantă în zonă de locuit si funcţiuni complementare si zona instituţii publice si servicii, precum si reglementarea urbanistica a subzonelor propuse.
Conform menţiunilor din .Certificatul de urbanism, zona este complet echipată cu reţele de utilităţi.
Prevederi la nivelul subzonelor nou create:
Zona de locuit si funcţiuni complementare-subzona Lmu3
- utilizări permise: locuinţe unifamiliale izolate sau cuplate; dotări aferente: utilităţi, împrejmuire, loc de joaca pentru copii, circulaţii, parcări; scuar, loc de joaca.
- utilizări premise cu condiţii: spatii comerciale cu suprafaţa de maxim 250 mp, care nu atrag trafic greu, birouri activităţi liberale.

Regim de înălţime = S+P+1, D+P+1;

Înălţime maximă propusă = 7,5 m;

P.O.T. propus = 35%;

C.U.T. propus = 0,70;
- Regimul de aliniere stradal la se stabileşte ia 10.0 m fata de axul cailor de acces.
- Distanta fata de limitele laterale de proprietate; jumătate din înălţimea la cornişa, dar nu mai puţin de 3.0 m. Clădirile se pot cupla - in acest caz retragerea pe latura cuplata fiind 0.
- Distanta fata de limitele posterioare de proprietate se stabileşte la jumătate din înălţimea până la cornişa, dar nu mai puţin de 5.0 m.
- Parcări: se va asigura minim un lor. de parcare pentru fiecare locuinţa propusă

Zona instituţii publice si servicii - subzona IS6
- utilizări premise: Spatii comerciale, funcţiuni de servicii; dotări aferente: utilităţi, împrejmuire, depozitare, circulaţii, parcări; spatii verzi; centru de zi;

Regim de înălţime = D+P+4;
Înălţime maximă propusă = 16,5 m;
P.OT. propus = 35%;
C.U.T. propus = 2,10;
- Regimul de aliniere stradal se stabileşte la 10.0 m fata de axul cailor de acces.
- Distanta fata de limitele laterale de proprietate: jumătate din inaitimea la cornişa, dar nu mai puţin de 3.0 m. În cazul învecinării cu o parcela ocupata de locuinţe, distanta se majorează la 4 m.
- Distanta fata de limitele posterioare de proprietate se stabileşte la jumătate din înălţimea pana la cornişă, dar nu mai puţin de 5.0 m. In cazul învecinării cu o parcelă ocupată de locuinţe, distanţa se majorează la 6 m.

Parcări: se vor asigura astfel:
- un loc de parcare la 200 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;

- un loc de parcare la 40 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Parcelarea se va efectua conform plansei cu indicativ „U - 03" atasata acestui aviz.
Toti indicii de control aprobati prin regulamentul aferent P.U.Z. – ului vor fi respectati pentru fiecare parcela in parte.

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de **02 martie 2023** se emite punctul de vedere **favorabil**/~~cu condiţii/nefavorabil~~ Planului urbanistic zonal şi Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu **respectarea prevederilor emise prin avizele/acordurile prevăzute de lege cât şi cele solicitate prin certificatul de urbanism şi avizul de oportunitate;utilităţile necesare unei bune funcţionări vor fi asigurate de către beneficiar sau investitor.**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu documentaţia PUZ anexată şi vizată spre neschimbare.
Elaboratorul şi beneficiarul Planului Urbanistic Zonal răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentaţia ce face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.
Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.
Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **11 din 08.02.2022**, emis de **Primăria Municipiului Onești**.

ARHITECT ŞEF,

arh. COSMIN BRUMĂ

[1] Numele şi prenumele solicitantului:
- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum şi a calităţii solicitantului în cadrul firmei.

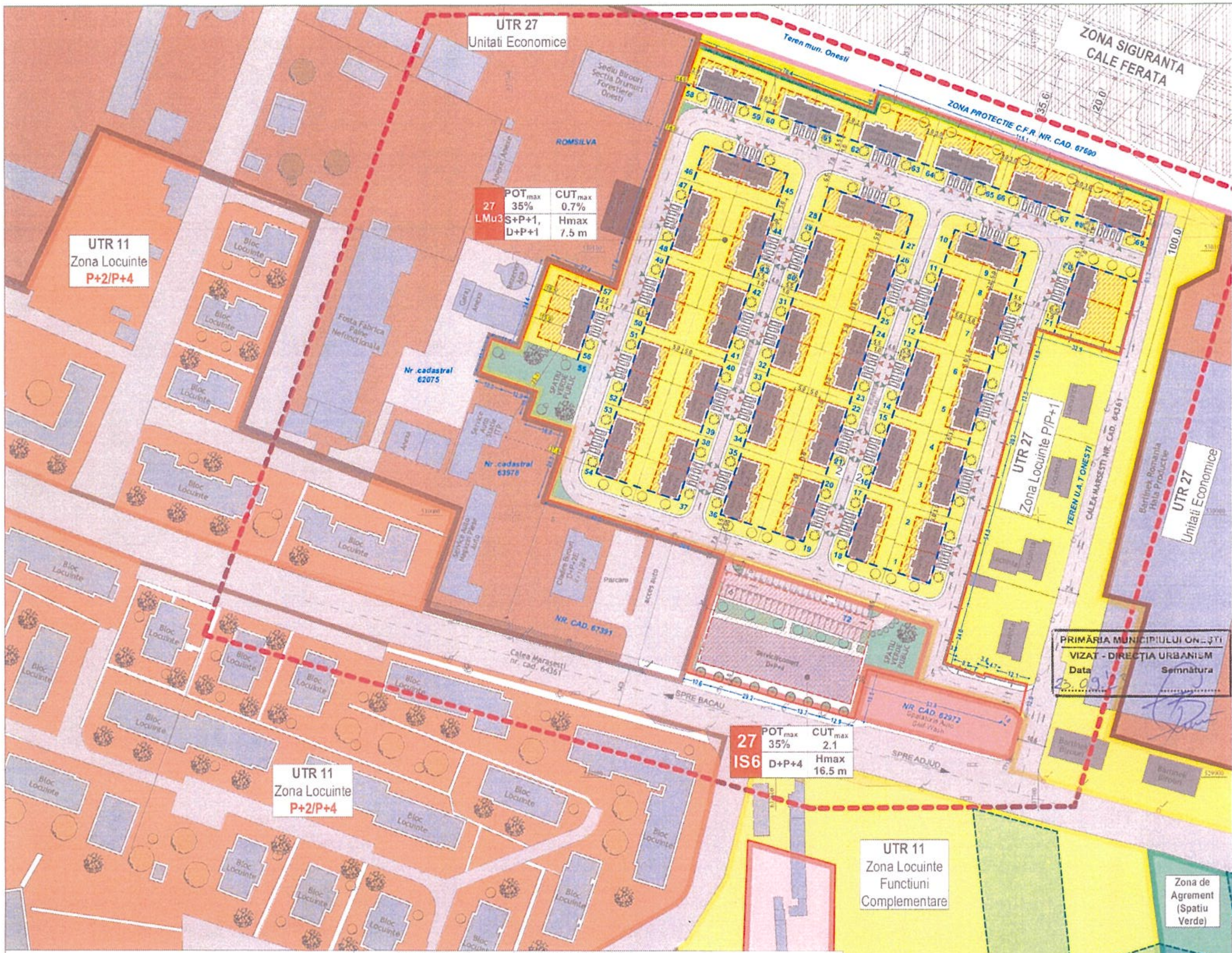
[2] Adresa solicitantului:
- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

[3] Denumirea investiţiei/operaţiunii propuse.

[4] Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obţinerea avizului de oportunitate.

*) Se completează, după caz:
- Primăria Municipiului .....;
- Primăria Oraşului .....;
- Primăria Comunei .....

**) Se va semna de arhitectul-şef sau, "pentru arhitectul-şef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului, specificându-se funcţia şi titlul profesional, după caz.



LIMITE
- LIMITA UTR-uri PROPUSE/EXISTENTE
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITE CADASTRALE
- LIM. PROPR. PARCELE BENEFICIARI
- LIM. IMPREJMUIRE
- PANOURI PROTECTIE FONICA
- RETRAGERE DE LA LIM. DE PROPR
- RETRAGERE DE LA ALINIAMENT
- SUPRAFATA CONSTRUIBILA

ZONE FUNCTIONALE
- ZONA LOCUINTELOR CU REGIM DE INALTIME P/P+1
- ZONA LOCUINTELOR CU REGIM DE INALTIME P+2/P+4
- ZONA INSTITUTII SI SERVICII - AGENTI ECONOMICI
- SPATII VERZI
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- PLANTATIE DE PROTECTIE

CIRCULATII SI RETELE
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL

Indicatori urbanistici propusi:

LMu3 - Subzona locuire individuala cu maxim 3 nivele supraterane

$POT_{maxim\ admis}$ = 35%
$CUT_{maxim\ admis}$ = 0.7
$H_{max\ admis}$ = 7.5 m (de la cota terenului natural la cornisa) - D+P+1
Retragere aliniament principal: 10.0 m din axul strazii;
Retragere fata de limitele laterale: jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m. Se permite cuplarea locuintelor.
Retragere fata de limitele posterioare: jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 5.0 m;
Distanta intre cladiri situate pe aceeasi parcela: daca pe fatadele respective se afla ferestre ale incaperilor locuibile: 6.0 m; daca pe fatadele respective nu sunt ferestre ale incaperilor locuibile - 3.0 m.
Latime acces minim: 4.0 m;

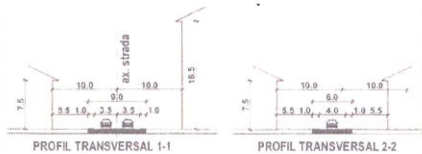
IS6 - Subzona institutii si servicii cu maxim 4 nivele supraterane

$POT_{maxim\ admis}$ =35%
$CUT_{maxim\ admis}$ =2.1
$H_{max\ admis}$ = 16.5 m
Retragere aliniament principal: 10.0 m din axul strazii;
Retragere fata de limitele laterale: jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m. In cazul invecinarii cu parcele ocupate de locuinte, distanta se majoreaza la 4 m.
Retragere fata de limitele posterioare: jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 5.0 m; In cazul invecinarii cu parcele ocupate de locuinte, distanta se majoreaza la 6 m.
Distanta intre cladiri situate pe aceeasi parcela: daca pe fatadele respective se afla ferestre ale incaperilor locuibile: 6.0 m; daca pe fatadele respective nu sunt ferestre ale incaperilor locuibile - 3.0 m.
Latime acces minim: 4.0 m;

Sanatatea populatiei:
- se va asigura o distanta de 10 m de la punctul gospodaresc la ferestrele camerelor de locuit;
- se vor respecta prevederile art. 3, 4 si 5 din OMS 994/2018
- se vor instala panouri de protectie fonica in partea de nord-est si sud-est. Cu acordul proprietarilor terenurilor, se recomanda ca panourile din partea de sud-est sa fie instalate la limita terenului fabricii, pentru protectia zonei de case existente. In zona caii ferate se recomanda tamplarii fonoizolante.

Masuri de protectia mediului:
- Gestionarea deșeurilor se va realiza in condiții de siguranța pentru populație, conform normelor in vigoare, in urma unui contract încheiat de către beneficiar cu autoritatea de salubritate din zona. Se interzice depozitarea necontrolata a deșeurilor. Deșeurile se vor depozita selectiv in pubele amplasate pe o platforma betonata cu posibilitate de spălare, amplasata la minim 10 m fata de ferestrele locuinței.

Locuri de parcare:
Se vor asigura minim 1 loc de parcare/locuinta unifamiliala;



PROFIL TRANSVERSAL 1-1

PROFIL TRANSVERSAL 2-2

BILANT EXISTENT

CATEG. TEREN	Supr. (mp)	Procent (%)
01.CLADIRI	1284	3.5%
02.TEREN NECONSTRUIT	35190	96.5%
03.TOTAL	36474	100%

BILANT TERITORIAL PROPUS

UTR	Categorie suprafata				SUPR. (mp)	PROC (%)
27-L Mu3 33090 mp	CIRCULATII				7848	21.5%
	SPATII DE AGREMENT				803	2.2%
	PARCELE	Suprafata construibila	8553.65	35%	24439	67.0%
		Platforme si circulatii	4887.8	20%		
		Spatii verzi	10997.55	45%		
27-IS6 3384 mp		Suprafata construibila	1353.6	35%	3384	9.3%
		Platforme si circulatii	1353.6	45%		
		Spatii verzi	676.8	20%		

Avizare finala

PROIECTANT GENERAL	SC INGENIUM BUILDING DESIGN SRL		
	PROIECTANT SPECIALITATE URBANISM s.c. ASIMPTOTIC srl		Pr. nr. 06/2021
	SEF PROIECT	arh. O. RUSU	Data 03/2022
	PROIECTAT	arh. O. RUSU	
	DESENAT	arh. O. RUSU	Scara 1:1000
Beneficiar	SC Premium Urban SRL		
Denumire	PUZ SI RLU - Construire ansamblu de locuinte individuale unifamiliale, imprejmuire si bransament utilitati		
Amplasament	mun. Onesti, str. B-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacau		Faza: PUZ finalizat
Plansa	REGLEMENTARI URBANISTICE		U-03

ROMÂNIA
Judeţul BACAU
CONSILIUL JUDETEAN BACAU
[autoritatea administraţiei publice emitente[1]]

Arhitect-şef

Avand in vedere cererea adresata de S.C. PREMIUM URBAN S.R.L., cu sediul în municipiul Onesti, bulevardul Marasesti, înregistrată la nr. 11688 din 02.05.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul

PUNCT DE VEDERE
din 29.06.2023

pentru Planul urbanistic zonal pentru[3] "CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENT UTILITATI" – BULEVARDUL Marasesti nr. 33-35, Municipiul Onești, jud. Bacău, România, terenul reglementat, S = 36.474,00 mp (numere cadastrale 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3) este proprietatea SC PREMIUM URBAN SRL, fiind pozitionat in intravilanul Municipiului Onesti, in UTR 27 – partial in subzona rezidentiala cu locuire de tip urban (LMu) si partial in subzone industrie nepoluanta (In), conform mențiunilor din Certificatul de urbanism.
Terenul este delimitat la N – zona de protectie CFR nr. cad. 67690, la S – proprietati private nr. cad. 67391 si 62972, Calea Marasesti nr. cad. 64361, la E – teren UAT Onesti, Calea Marasesti nr. cad. 64361 si la V – proprietati private nr. cad 63856, 62075, 63978.

Suprafata studiata prin PUZ: 36.474,00 mp

Inițiatori: S.C. PREMIUM URBAN S.R.L.
Proiectant: S.C. ASIMPTOTIC S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură RUR: ARH. OANA RUSU

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:
Terenul reglementat este situat in intravilan, in:
- UTR 27 - partial in subzona rezidentiala cu locuire de tip urban (LMu) si partial in subzona industrie nepoluanta (In)
Functiunea dominanta: productie prelucrarea lemnului, prestari servicii, mica productie, diverse.
Functiuni complementare: constructii destinate depozitarii, ambalarii; servicii compatibile; cai de comunicatie rutiere, feroviare si constructii aferente; constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare de deservire; zona verde amenajata; perdele de protectie.
Indicatori aprobați conform P.U.G. pentru subzona rezidentiala (LMu):
P.O.T. max = 35%
C.U.T. max = 0,7
Regim inaltime = P, P+1
Indicatori aprobați conform P.U.G. pentru subzona subzona industrie nepoluanta (In):
P.O.T. max = ...%
C.U.T. max = ...
Regim inaltime = ...

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse: se propune schimbarea destinatiei urbanistice stabilite prin PUG din industrie nepoluanta in zona de locuit si functiuni complementare si zona institutii publice si servicii, precum si reglementarea urbanistica a subzonelor propuse.
Conform mențiunilor din Certificatul de urbanism zona este complet echipată cu rețele de utilități.
Prevederi la nivelul subzonelor nou create:
Zona de locuit și functiuni complementare – subzona Lmu3
- utilizari permise: locuințe unifamiliale izolate sau cuplate; dotări aferente: utilitati, împrejmuire, loc de joaca pentru copii, circulații, parcări; scuar, loc de joaca.
- utilizari premise cu conditii: spatii comerciale cu suprafața de maxim 250 mp, care nu atrag trafic greu, birouri activitati liberale.

Regim de înălțime = S+P+1, D+P+1
Înălțime maximă propusă = 7,5 m
P.O.T. propus = 35%
C.U.T. propus = 0,7
Regimul de aliniere stradal la se stabileste la 10.0 m fata de axul cailor de acces.
- Distanta fata de limitele laterale de proprietate: jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m. Cladirile se pot cupla – in acest caz retragerea pe latura cuplata fiind 0.
- Distanta fata de limitele posterioare de proprietate se stabileste la jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 5.0 m.
- Parcari: se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare locuinta propusa
Zona institutii publice si servicii – subzona IS6
- utilizari premise: Spatii comerciale, funcțiuni de servicii; dotări aferente: utilitati, împrejmuire, depozitare, circulații, parcări; spatii verzi; centru de zi;
Regim de înălțime = D+P+4
Înălțime maximă propusă = 16,5 m
P.O.T. propus = 35%
C.U.T. propus = 2,1
- Regimul de aliniere stradal la se stabileste la 10.0 m fata de axul cailor de acces.
- Distanta fata de limitele laterale de proprietate: jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m. In cazul invecinarii cu o parcela ocupata de locuinte, distanta se majoreaza la 4 m.
- Distanta fata de limitele posterioare de proprietate se stabileste la jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 5.0 m. In cazul invecinarii cu o parcela ocupata de locuinte, distanta se majoreaza la 6 m.
Parcari: se vor asigura astfel:
- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 02.03.2023 si a completarii/modificarii documentatiei cu recomandarile Comisiei, se emite punctul de vedere favorabil Planului Urbanistic Zonal prezentat, motivat de: ***respectarea prevederilor emise prin avizele/acordurile prevăzute de lege cat și cele solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate; utilitatile necesare unei bune functionari vor fi asigurate de catre beneficiar sau investitor.***
Prezentul punct de vedere este valabil numai împreună cu documentația anexată și vizată spre neschimbare.
Elaboratorul și beneficiarul Planului Urbanistic Zonal răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentatia 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.
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) 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. 11 din 08.02.2022, emis de Primaria Municipiului Onesti.

p. Arhitect-șef,

CRISTINA RACOVEANU

S.C. /3 ex.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI

B-dul Oituz nr. 17, cod 601032, Tel: 0234.324.243, 0234.312.340, Fax: 0234.313.911, 0234.321.869
Nr. 65345 din 26.10.2022

Direcția Urbanism
Serviciul Urbanism și
Amenjarea Teritoriului

VICTOR LAURENȚIU NEGHINĂ

RAPORTUL INFORMARII ŞI CONSULTARII PUBLICULUI

ETAPA II : ELABORARE PROPUNERI

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENT UTILITĂȚI"
Onești Bdul Mărășești, nr.33-35, jud. Bacău

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRL nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodolgiei de informare și și consultare a publicului cu privire la elaborarea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a HCL nr.99/30.11.2011 privind Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Municipiul Onești s-a întocmit prezentul raport privind realizarea obiectivului de investiții:

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENT UTILITĂȚI"
Onești Bdul Mărășești, nr.33-35, jud. Bacău

Informarea și consultarea publicului este obligatorie în toate fazele proceselor de elaborare sau actualizare a Planurilor de urbanism și este parte integrantă a procedurii de inițiere, elaborare, avizare și aprobare a documentațiilor de urbanism.

DATE GENERALE

OBIECTIV:	PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENT UTILITĂȚI", Onești, Bdul Mărășești, nr.33-35, jud. Bacău
AMPLASAMENT:	mun. Onești, Bdul Mărășești, nr.33-35, nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3, CF 68280, jud. Bacău
INIȚIATOR:	SC PREMIUM URBAN S.R.L. (C.I.F. RO 44905435), reprezentată de Drăgan Laurențiu
PROIECTANT:	General: S.C. "INGENIUM BUILDING DESIGN" S.R.L., cu sediul în Valea Adâncă, str. Principală, nr.12, jud. Iași, reprezentată de ing. Babii Bogdan Constantin Urbanism: S.C. "ASIMTOTIC" S.R.L. IAȘI - arhitect Rusu Oana, str. Armeană nr.12, parter

COMPETENȚE DE APROBARE: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ONEȘTI

RESPONSABIL INFORMARE ȘI CONSULTARE PUBLIC din partea Primăriei Municipiului Onești, consilier superior Cristina Șapcă cu înlocuitor cons. sup.Carmen Belceanu email: urbanism@onesti.ro

PROCEDURA DE INFORMARE

Implicarea publicului în etapa II - ELABORARE PROPUNERI pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENT UTILITĂȚI", Onești, Bdul Mărășești, nr.33-35, jud. Bacău s-a desfășurat, în perioada 28.09.2022-13.10.2022 și a constat în următoarele activități :

1. Prin adresa nr.57194/26.09.2022(1127/21.09.2022), Babii Bogdan Constantin, administrator al S.C.INGENIUM BUILDING DESIGN SRL în calitate de prolectant general împreună cu SC ASIMPTOTIC SRL solicită declanșarea procedurii de consultare publică privind Etapa II Elaborare propuneri pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENT UTILITĂȚI", Onești, Bdul Mărășești, nr.33-35, jud. Bacău și transmite documentația PUZ și modelul de panou (conform legislație în vigoare);
2. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației elaborează ANUNTUL nr.57268/27.09.2022 privind consultarea asupra propunerilor pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENT UTILITĂȚI", Onești, Bdul Mărășești, nr.33-35, jud. Bacău;
3. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației a afișat pe site-ul primăriei Municipiului Onești în data de 27.09.2022, anunțul privind consultarea publicului etapa II-ELABORARE PROPUNERI privind documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENT UTILITĂȚI", Onești, Bdul Mărășești, nr.33-35, jud. Bacău și documentația aferentă : memoriu de prezentare, RLU și parte desenată .
4. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației a afișat la avizierul primăriei Municipiului Onești, în alte 2 locații pe panouri stradale de afișaj ale municipiului Onești, anunțul și panoul întocmit în conformitate cu legislația în vigoare privind Elaborare propuneri pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENT UTILITĂȚI", Onești, Bdul Mărășești, nr.33-35, jud. Bacău;
5. Investitorul privat, inițiator al PUZ, a afișat panoul rezistent la intemperii întocmit în conformitate cu legislația în vigoare în loc vizibil la amplasamentul care a generat intenția elaborării PUZ;
6. S-a trimis vecinilor direcți cu confirmare de primire adresa nr.57269/27.09.2022 cu anunțul privind informarea și consultarea publicului ET II elaborare propuneri pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENT UTILITĂȚI", Onești, Bdul Mărășești, nr.33-35, jud. Bacău și anume: S.N.C.F.R.- Regionala Căi Ferate Galați, S.C.CONFER S.R.L., Radu Bogdan Petre, Automobil Club Român – Sucursala ACR Bacău, S.C.BARLINEK S.R.L, ROMSILVA- Direcția Silvică Bacău, S.C.ALKANIA S.R.L., Bohâlțeanu Alin Gruia și Liliana, Ursu Ion, Cozma Ecaterina, Dragomir Aurica, Niculescu Vasile Adrian, Nemțanu Alexandru, Boacă Gheorghe, Popa Ion, Asavei Cristinel.
7. Prin intermediul anunțurilor publice realizate prin afișaj stradal și publicare online, al notificarilor transmise proprietarilor direct afectați, publicul interesat a fost informat asupra posibilității consultării propunerilor de P.U.Z. la sediul Primăriei municipiului Onești, cu sediul în bd. Oituz, nr.17, Serviciul Urbanism, et. VI, camera 603 și pe site-ul Primăriei mun. Onești, onesti.ro în perioada 28.09.2022-13.10.2022. Publicul interesat a fost invitat să transmită comentarii, observații și propuneri referitoare la PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENT UTILITĂȚI", Onești, Bdul Mărășești, nr.33-35, jud. Bacău începând cu data afișării, prin :
   - scrisori depuse la registratură autorității locale (în perioada indicată)

- comentarii pe pagina de internet a autorității publice, www.onesti.ro sau adresa de e-mail primarie@onesti.ro,, urbanism@onesti.ro .
- scrisori prin poștă pe adresa Primăriei municipiului Onești, cu sediul în : bd. Oituz, nr.17, mun. Onești , jud. Bacău , cod 601032 (cu data de trimitere în perioada indicată).

În perioada indicată nu au existat solicitări pentru consultarea documentației la sediul instituției

8. În perioada rezervată consultării publice et II- Elaborare propuneri, dnul Radu Bogdan Petre a transmis prin email adresa nr. 58382/03.10.2022 în calitate de vecin direct și deținător al Certificatului de urbanism nr. 111/22.06.2022 – Construire spălătorie auto în care menționează *"doresc să mă asigur că noua destinație urbanistică nu mă va afecta negativ în ceea ce privește construirea spălătoriei auto și buna ei funcționare în zonă. Nu voiesc să am plângeri de la locatarii noului ansamblu de locuințe individuale menționat în notificare sau să am vreun astfel de impediment în funcționarea spălătoriei din cauza schimbării destinației urbanistice stabilite prin PUG";*

Prin adresa nr. 58382/05.10.2022 UAT Onești a transmis proiectantului SC Ingenium Building Design și inițiatorului PUZ S.C. Premium Urban SRL observațiile formulate de către Radu Bogdan Petre în adresa nr. 58382/03.10.2022.

Prin adresa nr. 62442/14.10.2022 dezvoltatorul - inițiator PUZ împreună cu proiectanții SC Premium Urban SRL și SC Asimptotic SRL transmit răspunsul la observațiile formulate de Radu Bogdan Petre.

Astfel inițiatorul și proiectantul formulează următorul răspuns *"Având in vedere ca dvs. ați autorizat investiția înainte de aprobarea documentației de urbanism in discuție, cei care trebuie sa luam in considerare potențialul de conflict intre funcțiuni suntem noi, care propunem o situație pe un amplasament existent, cu toate limitările aferente. Având in vedere ca demersurile dvs. au fost deja pornite, practic va încadrați la situația existenta din zona si nu sunteți influențat de elaborarea PUZ-ului.*

In urma identificării parcelei dvs., va găsiți in vecinătatea subzonei IS6 - subzona ce poate conține servicii. Locuințele propuse de noi se afla la mai mult de 15 m fata de parcela dvs. Având in vedere ca in imediata vecinătate se regăsesc o serie de locuințe, de la care ați luat deja acordul de a demara lucrările, locuințe care sunt mai apropiate decât cele propuse prin PUZ. nu vedem o problema legata de deranjarea acestora prin activitatea spălătoriei. Din contra, dvs. veți beneficia de un aport mult mai mare de potențiali clienți prin realizarea ansamblului de locuințe.

In concluzie, punctul nostru de vedere este ca investiția dvs. nu va fi afectata de propunerea prezenta mai mult decât condițiile existente pe amplasament o fac deja, din contra ar putea aduce un beneficiu economic substanțial pe termen lung. Terenul dvs. rămâne cu încadrarea urbanistica curenta, deci nu veți opera o schimbare de funcțiune. In plus vă învecinați direct doar cu subzona IS6, care are funcțiune de servicii."

Răspunsul inițiatorului/proiectantului a fost transmis prin mail, cu confirmare, dnului Radu Bogdan Petre.

9. Publicul interesat a fost invitat să participe la dezbatere publică în data de 13.10.2022 ora 10 la sediul Primăriei mun. Onești, sala mare de Consiliu.

La dezbaterea publică au participat :

- din partea UAT Onești:
  - pentru Arhitect-sef –Șef Serviciu Urbanism și Amenjarea Teritoriului Arh.Cosmin Brumă
  - consilier superior urbanism Cristina Șapcă
  - consilier superior urbanism Carmen Belceanu
- din partea inițiatorului PUZ: S.C.PREMIUM URBAN S.R.L.-Drăgan Diana
- din partea proiectantului PUZ :
  - S.C.INGENIUM BUILDING DESIGN S.R.L- ing. Babii Bogdan Constantin
  - S.C.ASIMPTOTIC S.R.L.- Arh. Rusu Oana
- Vecini direcți : Radu Bogdan Petre, Ursu Ion, Popa Ion

Discuțiile au avut ca obiect modul în care propunerile de PUZ afectează proprietățile învecinate.

D-nilor Ursu Ion și Popa Ion, notificați ca vecini direcți, li s-a explicat scopul consultării publice, fiind întrebați dacă au obiecții asupra propunerilor cuprinse în documentația de

urbanism. Din declarațiile scrise, înregistrate la UAT Onești sub nr. 61773/13.10.2022, respectiv, 61781/13.10.2022 rezultă că aceștia nu au formulat obiecții cu privire la documentația prezentată.
În cursul dezbaterii, Radu Bogdan Petre, notificat ca vecin direct - proprietar al parcelei nr. cad. 629/2, situată în mun. Onești, B-dul Mărășești nr.53, deținător al autorizației de construire nr. 45/29.06.2022 – Construire spălătorie auto (Certificat de urbanism nr. 111/22.06.2021) și-a exprimat îngrijorarea privind eventualele neplăceri pe care le-ar sesiza viitorii proprietari ai locuințelor ce se vor edifica pe parcela ce a generat elaborarea documentației de urbanism - PUZ. Reprezentantul S.C. "Premium Urban" S.R.L. alături de proiectanți au explicat că noua investiție este propusă a se demara ulterior dobândirii autorizației de construire de către d-nul Radu Bogdan Petre, deci, practic într-un cadru preexistent .
D-nul Radu Bogdan Petre a declarat că poziția dumnealui privind investiția propusă de către SC Premium Urban SRL nu este una de opoziție, ci doar îngrijorarea exprimată mai sus.
Ca urmare a dezbaterii publice, a fost încheiat Procesul verbal nr.61823/13.10.2022.

Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism în Municipiul Oneşti, aprobat prin HCL nr.99/30.11.2011, care fundamentează decizia Consiliului Local Oneşti responsabil cu aprobarea sau respingerea planului PUZ propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă.
Raportul va fi afişat la sediul Primăriei municipiului Onești și pe pagina de internet a autorităţii publice, www.onesti.ro.
Raportul de informare şi consultare a publicului a fost întocmit în două exemplare, unul pentru autoritatea publică locală şi unul pentru investitor, respective S.C PREMIUM URBAN S.R.L..

pentru Arhitect Șef,
Șef Serviciu Urbanism și Amenjarea Teritoriului
Arh. Cosmin Brumă

Întocmit
Ing. Cristina Șapcă

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI

B-dul Oituz nr. 17, cod 601032, Tel: 0234.324.243, 0234.312.340, Fax: 0234.313.911, 0234.321.869
Nr. 55909 din 15.09.2022.

DIRECȚIA URBANISM
S.U.A.T.

APROBAT,
PRIMAR,
VICTOR LAURENȚIU NEGHINĂ

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII A PUBLICULUI
ETAPA I – INTENȚIA DE ELABORARE

PUZ-CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENT UTILITĂȚI"
Onești, Bdul Mărășești, nr.33-35, jud. Bacău

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRL nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodolgiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a HCL nr.99/30.11.2011 privind Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Municipiul Onești s-a întocmit prezentul raport privind realizarea obiectivului de investiții

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENT UTILITĂȚI"
Onești, Bdul Mărășești, nr.33-35, jud. Bacău

Informarea și consultarea publicului este obligatorie în toate fazele proceselor de elaborare sau actualizare a Planurilor de urbanism și este parte integrantă a procedurii de inițiere, elaborare, avizare și aprobare a documentațiilor de urbanism.

DATE GENERALE

OBIECTIV:		PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENT UTILITĂȚI", Onești, Bdul Mărășești, nr.33-35, jud. Bacău
AMPLASAMENT:		mun. Onești, Bdul Mărășești, nr.33-35, nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3, CF 68280, jud. Bacău
INIȚIATOR:		SC PREMIUM URBAN S.R.L. C.I.F. RO 44905435 reprezentată de dnul Drăgan Laurențiu
PROIECTANT:	General:	S.C.INGENIUM BUILDING DESIGN S.R.L cu sediul în Valea Adâncă, str. Principală, nr.12, jud. Iași, reprezentată de dnul ing. Babii Bogdan Constantin
	Urbanism:	S.C.ASIMTOTIC S.R.L.IAȘI- arhitect Rusu Oana

COMPETENȚE DE APROBARE: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ONEȘTI

RESPONSABIL INFORMARE ȘI CONSULTARE PUBLIC din partea Primărie Municipiului Onești consilier superior Cristina Șapcă cu înlocuitor cons.sup.Carmen Belceanu email: urbanism@onesti.ro

PROCEDURA DE INFORMARE

Implicarea publicului în etapa INIȚIERII elaborării documentației **PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENT UTILITĂȚI" Onești, Bdul Mărășești, nr.33-35, jud. Bacău,** s-a desfășurat în perioada **22.08.2022-05.09.2022** și a constat în următoarele activități:

1. Prin adresa nr.49524/19.08.2022 dnul ing. Babii Bogdan Constantin, administrator al S.C.INGENIUM BUILDING DESIGN S.R.L în calitate de reprezentant al S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. solicită declanșarea procedurii de consultare publică privind intenția de elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENT UTILITĂȚI" Onești, Bdul Mărășești, nr.33-35, jud. Bacău
   Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației a afișat pe site-ul primăriei Municipiului Onești în data de 22.08.2022 anunțul înregistrat sub nr.49535/19.08.2022 și documentația privind PUZ- PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENT UTILITĂȚI" Onești, Bdul Mărășești, nr.33-35, jud. Bacău- Etapa intenție de elaborare
2. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației a afișat la avizierul primăriei Municipiului Onești, în alte 2 locații pe panouri stradale de afișaj ale municipiului Onești anunțul de intenție de elaborare și panoul privind PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENT UTILITĂȚI" Onești, Bdul Mărășești, nr.33-35, jud. Bacău.
   Investitorul privat inițiator al PUZ a afișat panoul rezistent la intemperii întocmit în conformitate cu legislația în vigoare în loc vizibil la amplasamentul care a generat intenția elaborării PUZ
3. S-a trimis **vecinilor direcți** cu confirmare de primire adresa nr.49537/19.08.2022 cu anunțul privind intenția de elaborare PUZ-CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENT UTILITĂȚI" Onești, Bdul Mărășești, nr.33-35, jud. Bacău și anume: S.N.C.F.R.- Regionala Căi Ferate Galați, S.C.CONFER S.R.L., Radu Bogdan Petre, S.C.BARLINEK S.R.L, ROMSILVA- Direcția Silvică Bacău, S.C.ALKANIA S.R.L., Bohâlțeanu Alin Gruia și Lilaiana, Ursu Ion, Cozma Ecaterina, Dragomir Aurica, Niculescu Vasile Adrian, Nemțanu Alexandru, Boacă Gheorghe, Popa Ion, Asavei Cristinel.
4. Prin intermediul anunțurilor publice realizate prin afișaj stradal, publicare online, al notificarilor transmise proprietarilor direct afectați, publicul interesat a fost informat asupra intenției de elaborare PUZ și posibilității consultării documentației la sediul Primăriei municipiului Onești, cu sediul în bd. Oituz, nr.17, Serviciul Urbanism, et. VI, camera 603 și pe site-ul Primăriei mun. Onești, onesti.ro în perioada 22.08.2022-05.09.2022.
5. Publicul interesat a fost invitat să transmită comentarii, observații și propuneri referitoare la intenția de elaborare PUZ- CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENT UTILITĂȚI" Onești, Bdul Mărășești, nr.33-35, jud. Bacău începând cu data afișării, prin :
   - scrisori depuse la registratură autorității locale (în perioada indicată)
   - comentarii pe pagina de internet a autorității publice, www.onesti.ro sau adresa de e-mail primarie@onesti.ro, urbanism@onesti.ro .
   - scrisori prin poștă pe adresa Primăriei municipiului Onești, cu sediul în : bd. Oituz, nr.17, mun. Onești , jud. Bacău , cod 601032 (cu data de trimitere în perioada indicată).

REZULTATELE INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ET. I- INTENȚIA DE ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENT UTILITĂȚI" Onești, Bdul Mărășești, nr.33-35, jud. Bacău

În perioada indicată a nu au fost solicitări de consultare a documentației la sediul Primăriei mun. Onești.
În perioada specificată, în urma procedurii de informare și consultare a publicului, nu au fost formulate observații, propuneri, sugestii cu privire la documentația prezentată.

Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism în Municipiul Oneşti, aprobat prin HCL nr.99/30.11.2011, care fundamentează decizia Consiliului Local Oneşti responsabil cu aprobarea sau respingerea planului PUZ propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă.
Raportul va fi afişat pe pagina de internet a autorităţii publice, www.onesti.ro.
Raportul de informare şi consultare a publicului a fost întocmit în două exemplare, unul pentru autoritatea publică locală şi unul pentru investitor, respectiv SC PREMIUM URBAN S.R.L..

pentru Arhitect Şef
Şef Serviciu Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Arh. Cosmin Brumă

Întocmit
Ing. Cristina Șapcă

ROMÂNIA
Județul Bacau
DIRECTIA URBANISM
SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Ca urmare a cererii adresate de[1] **de dl. Babii Bogdan Constantin, in calitate de reprezentant al S.C. PREMIUM URBAN S.R.L.**, cu ~~domiciliul~~/sediul[2] în **județul Bacau**, municipiul/~~orașul/comuna~~ **Onesti, jud. Bacau, RO 44905435,** bl. -, sc.-, et.-, ap.-, telefon/fax **-,** înregistrată la Consiliul Local Onesti cu nr. **22458 / 01.04.2022,** și completările ulterioare din **19.07.2022,**

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 04 din 04.08.2022

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru[3] " CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENT UTILITATI" b-dul Marasesti, nr. 33-35, mun, Onesti, jud. Bacau,

generat de imobilele cu nr. cad.
68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 , CF nr. 68280

cu respectarea următoarelor condiții:

1.Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

Zona de studiu este formata din terenul cu nr. cad. **68280** ce a generat P.U.Z., situate în intravilanul mun. Onesti, **UTR 27.**

Conform Anexei la prezenta adresă, teritoriul studiat este delimitat la nord de ZONA PROTECTIE C.F.R. NR. CAD. 67690, la est de proprietati private aflate nr. cad. 63856, 62075, 63978, la sud proprietati private nr. cad. 67391 Calea Marasesti – nr. cad. 64361 si nr. cad. 62972, la vest 67391 Calea Marasesti – nr. cad. 64361, teren aflat in proprietatea mun. Onesti.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Prin PUZ se vor analiza și stabili reglementări asupra întregului teritoriu studiat, în conformitate cu prevederile art. 47, alin. (5) și art.32, alin. (7) din *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,* Deoarece pe terenul studiat se propune extinderea unei subzone functionale existente in cadrul UTR 27 reglementat prin PUG, si reglementarea altei parti cu aceiasi functiune cu cea existenta, terenul studiat se propune a fi reglementat sub forma a doua subzone functionale: prima, cea destinata locuintelor, se va reglementa similar cu Lmu, pentru pastrarea unitatii, iar cea de a doua, continand o zona de servicii si comert, va primi indicatori urbanistici specific , intrucat zona de comert nu este in prezent complet reglementata.

Soluția urbanistică se va corela cu vecinătățile existente astfel încât să se asigure o dezvoltare echilibrată a întregii zone. La stabilirea suprafețelor ocupate cu lucrările aferente dezvoltării propuse se va ține cont de rețele sau obiective existente în zonă care genereză zone de siguranță/protecţie/interdicţie de construire.

Condiţii de amplasare și conformare a construcţiilor:

Terenul care face obiectul PUZ se afla într-o zonă urbana; obiectivele propuse se vor încadra prin volumetrie, aspect și funcțiune în specificul acestei zone. Aspectul cladirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și relația de co-vizibilitate atat în interiorul ansamblului cât și în relație cu vecinătățile.

Construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului prin proporții corecte ale volumului și ale elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite.

3.Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori maxime admise prin studiu)

BILANT TERITORIAL	EXISTENT	
	mp	%
Sup. totala teren	36.474,00	100%
Sup. teren intravilan	36.474,00	100%
Suprafata construita	1284,00	3.52%
Spatiu liber neamenajat	35.190,00	96.47%

BILANT TERITORIAL	PROPUS **UTR 27-L Mu3**	
	mp	%
Sup. totala teren	33.090,00	100%
Sup. teren intravilan	33.090,00	100%
Sup. teren destinat parcelor	24.439.00	100 %
Sup. teren destinat parcelor	8853.65	35 %
Sup. teren destinat Platformelor si circulatiilor	4887,80	20 %
Sup. teren destinat Spatiilor verzi	10.997,55	45 %

BILANT TERITORIAL	PROPUS **27-IS6**	
	mp	%
Sup. totala teren	3384,00	100%
Sup. teren intravilan	3384,00	100%
Suprafata oonstruibila	1353,60	40%
Alei pietonale, carosabil, parcari	1353,60	40%
Spatii verzi	676,80	20%

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE Lmu3:	
REGIM DE INALTIME	S+P+1 sau D+P+1
INALTIMEA LA COAMA (H MAX. ADMIS)	7,50 m
INALTIMEA LA STREASINA (H MIN. ADMIS)	3,00 m
AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE	Regimul de aliniere stradal la se stabileste la 10.0 m fata de axul cailor de acces. - Distanta fata de limitele laterale de proprietate: jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m. Cladirile se pot cupla – in acest caz retragerea pe latura cuplata fiind 0. - Distanta fata de limitele posterioare de proprietate se stabileste la jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 5.0 m. **- Parcari: se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa propusa;**
P.O.T. – Procent de ocupare a terenului	**35,00 %**
C.U.T. – Coeficient de utilizare a terenului	**0,70**

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE IS6:	
REGIM DE INALTIME	D+P+4;
INALTIMEA LA COAMA (H MAX. ADMIS)	16,50 m
INALTIMEA LA STREASINA (H MIN. ADMIS)	3,00 m
AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE	- Regimul de aliniere stradal la se stabileste la 10.0 m fata de axul cailor de acces. - Distanta fata de limitele laterale de proprietate: jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.00 m. In cazul invecinarii cu o parcela ocupata de locuinte, distanta se majoreaza la 4,00 m. - Distanta fata de limitele posterioare de proprietate se stabileste la jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 5.00 m. In cazul invecinarii cu o parcela ocupata de locuinte, distanta se majoreaza la 6,00 m. **Parcari: se vor asigura astfel:** **- un loc de parcare la 200 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 mp;** **- un loc de parcare la 100 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 mp;** **- un loc de parcare la 50 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;** **-un loc de parcare la 40 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.**
P.O.T. – Procent de ocupare a terenului	**35,00 %**
C.U.T. – Coeficient de utilizare a terenului	**2,10**

4.Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităţilor

Strada existenta în zonă este Calea Marasesti cu nr. cad. 64361.

Se va reglementa obligatoriu dotarea cu rețele de echipare tehnico-edilitară dimensionate în conformitate cu necesitățile de consum ale viitoarei dezvoltări. Modalitatea de asigurare a utilităţilor necesare precum și modul de colectare a deșeurilor se vor studia şi reglementa prin Planul urbanistic zonal, în baza avizelor obţinute.

5.Capacitățile de transport admise

Caracteristicile investitiei propuse influenteaza capacitatea de transport a infrastructurii rutiere din zona. Proiectantul va avea in vedere solutii pentru intergrarea traficului generat la faza obtinerii autorizatiei de construire.

6.Acorduri / avize specifice ale organismelor centrale şi/sau teritoriale pentru PUZ

-alimentare cu energie electrică.
-alimentare cu apa şi canalizare
-alimentare cu gaze naturale
-aviz administrator drum
-R.A.J.A.
-Poliția rutieră
-aviz Primaria Onesti pentru soluția stabilită de colectare a deșeurilor
-Del Gazgrid S.A.
- aviz C N C F R –sucursala regionala C.F.R. Galati
* lista avizelor poate suferi modificari.
-aviz de securitate la incendiu faza PUZ pentru amplasarea în interiorul parcelei şi asigurarea posibilităților de acces la drumurile publice (Anexa 7 O.M.A.I. nr.129/2016) pentru faza PUZ
-Agenţia pentru Protecţia Mediului
-ridicare topografică vizată O.C.P.I. pentru faza PUZ
-studiu geotehnic pentru PUZ
-Aviz Arhitect-şef C.J. Bacau

7.Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare şi consultare a publicului

Iniţiatorul P.U.Z. şi Primăria mun. Onesti, în calitate de autoritate responsabilă cu aprobarea planului, vor implica publicul în toate etapele procesului de elaborare P.U.Z., în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism. Investitorul privat iniţiator al P.U.Z. va afişa anunţuri conform anexei la Ordinul nr. 2701/2010, pe panouri rezistente la intemperii, în loc vizibil la parcela care a generat intenţia elaborării P.U.Z.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **11 din 08.02.2022** emis de **PRIMĂRIA MUN. ONESTI**

Arhitect - Şef*),
pentru arhitect sef
Sef S.U.A.T. arh. Cosmin BRUMA.

Notă: Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală (emitentul) implicit la aprobările ulterioare ale documentaţiei de urbanism. Iniţiatorul P.U.Z. îşi va asuma în întregime răspunderea privind toate consecinţele nerespectării de către elaboratorii de documentaţii a condiţiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism şi prin avizele de specialitate ce se vor obţine. Studiul de oportunitate întocmit de **INGENIUM BUILDING DESIGN S.R.L. prin proiectantul de specialitate ASIMPTOTIC S.R.L.**, care a stat la baza emiterii prezentului aviz, constituie anexă a avizului.

[1]) Numele şi prenumele solicitantului.
- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum şi a calităţii solicitantului în cadrul firmei.

[2]) Adresa solicitantului.
- Pentru persoană fizică, se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- Pentru persoană juridică, se completează cu date privind sediul social al firmei.

[3]) Denumirea investiţiei/operaţiunii propuse.

[4]) Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obţinerea avizului de oportunitate.

[5]) Una sau mai multe piese desenate ce conţin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru şi publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a PUZ.

*) Se va semna de arhitectul-şef sau, «pentru arhitectul-şef», de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului, specificându-se funcţia şi titlul profesional, după caz.

Am primit
DRAGAN DIANA

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEŢEAN BACĂU
Str. Calea Mărăşeşti nr. 2; tel.: 0234-537.200; fax: 0234-535.012; E-mail: csjbacau@csjbacau.ro

Structura Arhitect Şef
Nr. înregistrare 7996/2 / 02.06.2022

Către: **Primăria Municipiului Onești**

În atenția: **domnului Arhitect Şef**

Referitor: **Studiu de oportunitate pentru PUZ „Construire ansamblu de locuințe individuale, împrejmuire și branșament utilități", în mun. Onești, B-dul Mărășești, nr. 33-35, beneficiar S.C. Premium Urban S.R.L.**

Vă aducem la cunoștință faptul că în urma eliberării de către Primăria municipiului Onești a Certificatului de urbanism nr. 11/08.02.2022 în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal „Construire ansamblu de locuințe individuale, împrejmuire și branșament utilități", în mun. Onești, B-dul Mărășești, nr. 33-35, la Consiliul Județean Bacău a fost înregistrată cererea nr. 7996/01.04.2022 privind emiterea punctului de vedere al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (C.T.A.T.U.) referitor la Studiul de oportunitate.

Au fost înregistrate 8 voturi favorabile, 5 voturi nefavorabile și 2 abțineri. Membrii comisiei au formulat următoarele observații:

- A se studia zona din vecinătatea amplasamentului PUZ.
- Spațiul verde public trebuie să fie de minim 2mp/persoană.
- Amplasare industrială cu multiple surse de poluare. Zonă inadecvată pentru locuințe.
- Este în zona industrială, se va solicita PUZ.
- Este necesar un studiu pe o zonă mai mare.
- Densitatea este excesivă.
- Lipsesc spațiile verzi, iar cele care sunt prevăzute sunt în afara cartierului.
- Zonele cu poluanți, căi ferate, industrie nu sunt ecranate.
- PUZ va studia o zonă care să cuprindă funcțiunile existente, pentru a se analiza relația în zonă și dacă e posibilă realizarea locuințelor.
- Amplasarea unui ansamblu de locuințe în vecinătatea zonei industriale este inadecvată.

Solicitantul a fost informat cu privire la votul exprimat de C.T.A.T.U. care funcționează la nivelul județului Bacău, iar pentru continuarea procedurii se va adresa Primăriei municipiului Onești.

Cu stimă,

Președinte,	**p. Arhitect Şef,**	**Întocmit,**
Valentin Ivancea	**Cristina Racoveanu**	**Ecaterina Beuran**
Semnat digital de catre: Palea Valentin Data: 03.06.2022 12:06:17	Semnat digital de catre: Racoveanu Cristina Data: 03.06.2022 09:26:21	Semnat digital de catre: Ecaterina-Laura Beuran Data: 02.06.2022 15:30:45

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ONEȘTI

Nr. 3708 din 18.01.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 11 din: 08.02.2022

ÎN SCOPUL:

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE,
ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENT UTILITĂȚI

Ca urmare a Cererii adresate de DRĂGAN LAURENȚIU, în calitate de reprezentant al S.C. "PREMIUM URBAN" S.R.L. (C.I.F. RO 44905435) cu domiciliul în județul BACĂU, municipiul Onești, sectorul - , cod poștal -, str. Taipău, nr. 9, bl. - , sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0234 314 858, e-mail office@confergroup.ro, înregistrată la nr. 3708 din 18.01.2022, pentru imobilul teren și/sau construcții , situat în județul Bacău , municipiul Onești , cod poștal ,str. B-dul Mărășești, nr. 33-35, bl , sc , et , ap ,
sau identificat prin nr. cad. 68280; 68280-C1; 68280-C2; 68280-C3; C.F. nr. 68280,
în temeiul : - reglementărilor Documentației de urbanism nr. 16 / 1998 , faza PUG,
aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 32 / 2000, prelungită prin HCL nr. 208/13.12.2018,
în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

Imobilul, teren în suprafață de 36.474 mp, pentru care se solicită certificatul de urbanism este situat în intravilanul municipiului Onești, este proprietate privată a persoanei juridice S.C. "Premium Urban" S.R.L. și are notat în cartea funciară drepturi de ipotecă în favoarea Băncii Transilvania S.A., conform extras de carte funciară nr. 68280 din data de 12.01.2022, emis de OCPI Bacău – BCPI Onești.

Pe amplasament există următoarele construcții:

- trei clădiri înscrise în cartea funciară cu mențiunea "cu acte";
- o construcție, cu funcțiune post de transformare, ce nu este notată în cartea funciară și al cărui regim juridic și tehnic nu a fost probat cu documente;
- o împrejmuire din beton, perpendiculară pe axul b-dului Mărășești, ce împarte proprietatea în două loturi, fiecare dintre acestea având acces separat astfel: unul pe terenul din perimetrul parcelei cu nr. cad. 67391 și unul prin drumul de acces situat pe latura vestică a proprietății.

Pentru executarea lucrărilor de branșamente, solicitantul va face dovada îndeplinirii condițiilor impuse la art.1 din Legea 50/1991 (r2), prin care deținătorii unui drept real asupra imobilelor (terenuri sau construcții), ce pot fi afectate de lucrările propuse pe teritoriul administrativ al municipiului Onești își exprimă acordul cu privire la executarea lucrărilor *(Hotărâri ale Consiliului Local al municipiului Onești pentru terenurile aflate în domeniul public și privat al municipiului Onești, acord proprietari particulari etc.).*

Suprafața de teren ocupată la data intrării în vigoare a Legii energiei electrice și gazelor naturale nr. 123/2012, conf. art. 44, alin. (4) este și rămâne în proprietatea statului și se atribuie titularului de licențe și autorizații, dreptul de uz și servitute, cu titlu gratuit pe durata de existență a capacităților energetice, conform. art. 12 alin. (4).

Pentru suprafața de teren din domeniul public ocupată, se atribuie concesionarului din sectorul gazelor naturale dreptul de uz și de servitute, cu titlu gratuit pe durata de existență a capacităților energetice, conform Legii energiei electrice și gazelor naturale nr.123/2012, art.109..

Pentru suprafețele de teren din domeniul public ocupate, se atribuie operatorului serviciului de alimentare cu

apă şi de canalizare dreptul de trecere, cu titlu gratuit pe toată durata existenţei acestor sisteme, conform art. 27 alin. (2) lit. a) din Legea nr. 241/2006 (r2) a serviciului de alimentare cu apă şi de canalizare.
Imobilul nu se află în zonă protejată sau cu interdicţii de construire.

2. REGIMUL ECONOMIC :

Folosinţa actuală: teren curţi construcţii, parţial ocupat de clădiri cu funcţiune: anexe.
Destinaţia stabilită prin PUG/UTR 27: parţial subzona industrie nepoluantă (In) şi parţial subzonă rezidenţială cu locuinţe de tip urban P, P+1 (LMsu).
Taxele şi impozitele corespunzătoare categoriei de impozitare se stabilesc prin Hotărârea Consiliului Local nr. 357 din data de 15.12.2021.
În conformitate cu H.C.L. nr. 355 din data de 15.12.2021 imobilul se află în zona de impozitare "C".

3. REGIMUL TEHNIC :

Imobilul pentru care se solicită certificatul de urbanism este situat în intravilanul municipiului Onești – UTR 27 – parțial în subzona rezidențială cu locuire de tip urban P, P+1 (LMu) și parțial în subzona industrie nepoluantă (In).

Prescripții urbanistice aferente UTR27 - extrase din RLU aferent PUG:

"Funcțiunea dominanta
-producție: prelucrarea lemnului, prestări servicii, mica producție, diverse.

Funcțiuni complementare admise ale zonei
- *construcții destinate depozitarii, ambalării*
- *servicii compatibile*
- *cai de comunicație rutiere , feroviare și construcții aferente*
- *construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare de deservire*
- *zona verde amenajata*
- *perdele de protecție*

Utilizarea funcționala a terenurilor din cadrul zonei
Utilizări permise
- *-cele cu caracter de producție pe profil -amenajări specifice unităților industriale din platforma*
- *-orice fel de construcții și amenajări care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice*
- *-perdele de protecție*
- *zona verde amenajata*

Utilizări permise cu condiții
Construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilita pentru zona respectiva prin P.U.G.
Pentru dezvoltarea unităților economice în limitele actuale ale incintelor se vor obține avize de la Agenția de Protecție și Supraveghere a Mediului și Politia Sanitara.

Utilizări interzise:
Construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva prin P.U.G..

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor
Toate unitățile economice din acest U.T.R. se vor dezvolta în limitele actuale ale incintelor.
Nu se vor autoriza construcții cu caracter productiv decât în limitele acestor unități teritoriale.
Nu se va extinde zona de producție în detrimentul zonelor verzi plantate pentru protecție reglementate prin P.U.G. și Regulament. Nu se vor mai extinde obiective în cadrul incintelor fără o analiza în prealabil, în scopul eliminării amplasării dezordonate ce conduce la o desfășurare anevoioasa a

activităţii şi o incomodare între unităţi în cadrul platformelor.
Integrarea în zona a construcţiilor noi se face cu respectarea şi corelarea cu procentul de ocupare a terenului, amplasarea şi conformarea construcţiilor, în acord cu destinaţia lor având în vedere şi documentaţiile întocmite ca urmare a H.G. 834/1991.
Procentul maxim de ocupare a terenului se stabileşte prin studiu de fezabilitate.
Pentru toate construcţiile se vor asigura accese carosabile şi pietonale, accese pentru intervenţii în caz de incendiu dimensionate conform normelor.
Vor fi prevăzute parcaje şi zone verzi plantate de protecţie, vezi cap. 4, alin. 3e, pag.29.
Pentru integrarea în plastica arhitecturala a acestor unităţi teritoriale este necesar sa existe o preocupare în renovarea şi modernizarea fondului construit, studierea faţadelor pentru găsirea unei plastici arhitecturale adecvate. Aceasta în special pentru unităţile teritoriale care se interferează cu zona de locuit.
Se va interzice construirea de noi locuinţe în subzonele LMu pentru UTR 27.
Se vor autoriza numai lucrări de renovare şi modernizare".

Indicatori urbanistici:

Pentru subzona rezidenţială cu locuinţe de tip urban P, P+1 (Lmu) din cadrul UTR 27, indicatorii urbanistici se stabilesc în baza Anexei nr. 2 la RGU aprobat prin HG nr. 525/1996 (r1) şi HCL nr. 48/24.02.2021: **POTmax=35%; CUTmax=0,70**; pentru zona industrială nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.

Din studiul de fezabilitate anexat cererii pentru emiterea certificatului de urbanism, rezultă următorii **indicatori urbanistici propuşi: POTmax=30%; CUTmax=0,60.**

Prin RLU nu este reglementată o valoare pentru hmax.

Se solicită certificatul de urbanism ca act premergător obţinerii autorizaţiei de construire pentru executarea lucrărilor de construire: ansamblu de locuinţe individuale unifamiliale, împrejmuire şi branşament utilităţi.

Utilităţi existente: Accesul la parcelă se realizează din B-dul Mărăşeşti prin intermediul unui drum de acces, aflat pe latura vestică a proprietăţii, ce se racordează cu B-dul Mărăşeşti. Zona de acces la parcelă are o deschidere către acest drum pe o lungime de aproximativ 12 metri. Toto pe latura vestică proprietatea se învecinează direct cu drumul de acces pe o lungime de 61,69 metri. Pe latura sudică parcela se învecinează cu B-dul Mărăşeşti, iar pe latura nordică cu zona CFR. Zona este complet echipată cu reţele de utilităţi. În situaţia în care pentru racordarea la reţele de utilităţi sunt necesare lucrări specifice suplimentare, de extindere, atunci acestea se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

Pe amplasament există construcţii, cu funcţiunea "anexe", înscrise în cartea funciară cu menţiunea "cu acte", pentru care beneficiarul a solicitat un certificat de urbanism premergător obţinerii autorizaţiei de desfiinţare a acestora.

Având în vedere că:

- propunerea de construire nu se încadrează în reglementările urbanistice prevăzute de RLU aferent PUG aprobat, în vigoare pentru UTR 27;
- în conformitate cu prevederile art. 32 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001: *"în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentaţiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condiţiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiţii o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: să condiţioneze autorizarea investiţiei de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat şi finanţat prin grija persoanelor fizice şi/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-şef şi aprobat de primarul localităţii";*
- din studiul de fezabilitate anexat cererii rezultă că pentru construirea ansamblului de locuinţe propus este necesară lotizarea terenului;
- în conformitate cu prevederile art. 47 alin. (3) lit. e) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, elaborarea Planului Urbanistic Zonal este obligatorie în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de trei parcele,

rezultă că obţinerea autorizaţiei de construire este condiţionată de iniţierea, elaborarea şi aprobarea unui plan urbanistic zonal.

Acesta se va elabora numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-şef şi aprobat de Primarul Mun.Oneşti.

Procedura de iniţiere, elaborare şi aprobare a PUZ se regăseşte pe site-ul municipiului Onești, secțiunea Urbanism - Documentații de urbanism aprobate, în vigoare.

1. Având în vedere intenţia de construire, pentru a se putea autoriza executarea investiţiei propuse este necesara iniţierea, elaborarea, avizarea, aprobarea unui plan urbanistic zonal (PUZ şi RLU aferent) ca urmarea prevederilor art.47 alin.(3) din Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul.

Elaborarea documentaţiei de urbanism va începe ulterior emiterii avizului prealabil de oportunitate şi cu respectarea condiţiilor tehnice impuse în acest aviz.

2. Toate reglementările de natură urbanistică cu privire la:

regimul de construire, funcţiunea zonei, înălţimea maximă admisă, indicatori urbanistici CUT şi POT, retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, echiparea cu utilităţi, accese auto şi pietonale etc. se vor reglementa prin PUZ şi se vor corela cu prevederile RLU/PUG în vigoare.

În situaţia în care prin punctul de vedere al CTATU se impun condiţii justificate de norme legale sau tehnice, studiul de oportunitate depus la registratura Primăriei mun. Onești va fi corectat cu includerea acestora în partea scrisă şi desenată a documentaţiei însoţită de cererea pentru emiterea avizului (formular tipizat F4 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001).

Documentaţia de urbanism PUZ şi RLU aferent, va fi întocmită în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 176 / N / 16 august 2000 a MLPAT de aprobare a Ghidului privind metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al planului urbanistic zonal INDICATIV: GM - 010 – 2000, ale Ordinului nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism INDICATIV: G.M - 007 – 2000, ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi a Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001.

NOTĂ: Iniţiatorul PUZ are obligaţia informării şi consultării prealabile a publicului interesat, în toate etapele prevăzute la art. 4 din Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi urbanism şi în conformitate cu prevederile acestuia, coroborat cu prevederile HCL nr. 99 din 30.11.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism în municipiul Onești.

În studiul de oportunitate se vor prezenta datele tuturor deţinătorilor parcelelor învecinate, în scopul notificării acestora, potrivit Ordinului nr. 2701/2010. Identificarea şi obţinerea datelor necesare notificărilor cade în sarcina solicitantului.

În conformitate cu prevederile ghidului privind metodologia de elaborare şi conţinutul – cadru al planului urbanistic zonal, "Pentru obţinerea acordurilor şi avizelor, odată cu cererea de emitere a acestora, beneficiarul anexează părţi din PUZ piese scrise şi desenate cuprinzând domeniul pentru care se solicită acordul sau avizul".

În conformitate cu prevederile art.48[1] din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, documentaţia de urbanism supusă aprobării Consiliului Local se va depune în format tipărit (două exemplare cu viza în original a Consiliului Judeţean Bacău - dacă este cazul, din care unul "vizat spre neschimbare" va fi returnat solicitantului, celălalt exemplar fiind arhivat ca document martor).

Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la distanţa minimă în construcţii, fereastra de lumină, fereastra de vedere, picătura la streaşină.

După obţinerea avizului Consiliului Judeţean Bacău, în temeiul art. 56 alin. (6) din Legea nr. 350/2001, documentaţia de urbanism ce face obiectul prezentului certificat se promovează de către Primarul Mun. Oneşti, în vederea aprobării prin hotărâre a Consiliului Local al Mun. Oneşti, pe baza referatului de specialitate al arhitectului-şef, în termen de maximum 30 de zile de la data înregistrării documentaţiei.

Documentaţia de urbanism – PLAN URBANISTIC ZONAL – se va întocmi pe suport topografic realizat în sistem de proiecţie STEREO 1970, conform art. 48[1] din Legea nr. 350/2001, având datele de identificare ale parcelelor studiate în concordanţă cu documentaţiile cadastrale avizate de O.C.P.I. Bacău.

Lista privind avizatorii se regăsește în anexa la certificatul de urbanism.

Denumirea avizatorilor și temeiul legal în baza căruia sunt solicitate avizele este menționată în anexa la prezentul certificat de urbanism.

NOTA: Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții se va putea întocmi numai după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTAŢIILOR DE URBANISM ŞI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE:

Având în vedere că:

- propunerea de construire nu se încadrează în reglementările urbanistice prevăzute de RLU aferent PUG aprobat, în vigoare pentru UTR 27;
- în conformitate cu prevederile art. 32 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001: "*În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentaţiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condiţiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiţii o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: să condiţioneze autorizarea investiţiei de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat şi finanţat prin grija persoanelor fizice şi/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-şef şi aprobat de primarul localităţii*";
- din studiul de fezabilitate anexat cererii rezultă că pentru construirea ansamblului de locuințe propus este necesară lotizarea terenului;
- în conformitate cu prevederile art. 47 alin. (3) lit. e) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, elaborarea Planului Urbanistic Zonal este obligatorie în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de trei parcele,

rezultă că obținerea autorizației de construire este condiționată de inițierea, elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal.

Acesta se va elabora numai în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de Primarul Mun. Onești.

Procedura de inițiere, elaborare și aprobare a PUZ se regăsește pe site-ul municipiului Onești, secțiunea Urbanism - Documentații de urbanism aprobate, în vigoare.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru :

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENT UTILITĂȚI

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

5. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BACĂU
Str. Oituz, nr. 23, mun. Bacău, jud. Bacău

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)
(Denumirea și adresa acesteia se personalizează prin grija autorității administrației publice emitente.)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.
În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
c) documentația tehnică D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ D.T.A.C. + verificare distinctă pe specialități ☒ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

☒ D.T. pentru acordul/autorizația administratorului drumului executat pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă, cf. art. 7 alin. (1) lit. c¹) din L50/1991 (r2) – în situația în care se execută lucrări de branșamente pe domeniul public

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☒ alimentare cu apă	☒ gaze naturale	☐ Alte avize/acorduri
☒ canalizare	☒ telefonizare	☒ Acord autentificat al vecinilor, funcție de prevederile Codului Civil
☒ alimentare cu energie electrică	☒ salubritate	☒ Certificat de nomenclatură stradală
☐ alimentare cu energie termică	☐ transport urban	☒ Acordul creditorului ipotecar Banca Transilvania S.A.
☒ Aviz CNAIR – Direcția Regională de Drumuri și Poduri Iași	☒ Aviz Poliția Rutieră	☒ Aviz CNCF "CFR" S.A. – Sucursala Regională CFR Galați

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu	☐ protecția civilă	☒ sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

☒ O.C.P.I Bacău	☒ Aviz de oportunitate al arhitectului șef al mun. Onești	☒ Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism de la nivelul CSJ Bacău, în temeiul art. 37 alin. (1^2) din Legea nr. 350/2001

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

☒ PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) avizat și aprobat conform legii	☒ Studiu geotehnic verificat	☒ Studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență

e) **Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**

f) **Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din Romania (1 exemplar original).**

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

- Dovada achitării taxei RUR; taxă emitere autorizație de construire; taxă timbru arhitectură.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24 luni** de la data emiterii.

PRIMAR
VICTOR LAURENȚIU NEGHINĂ

.....

L.S.

SECRETAR GENERAL
cons. jur. SPĂNU DANIEL

.....

pentru ARHITECT ȘEF,
Șeful Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului
arh. COSMIN BRUMĂ

.....

ÎNTOCMIT
ing. BELCEANU CARMEN

.....

Achitat taxa de : **370,71 lei**, conform Chitanței nr. **129** din **18.01.2022.**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de.....

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

SECRETAR GENERAL

PRIMAR

.....

ARHITECT ȘEF

.....
L.S.

.....

Achitat taxa de :..... lei, conform Chitanței nr ..... din .....

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ONEȘTI

Nr. 3708 din 18.01.2022

Anexă la certificatul de urbanism nr. 11 din 08.02.2022

CONTINUARE REGIM TEHNIC:

Având în vedere prevederile art. 6 alin.(1) din Legea nr. 50/1991 (r2) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, prin care se menționează că "certificatul de urbanism este un act de informare..." și având în vedere prevederile art. 6 alin. (1) lit. (c¹) din Legea nr. 50/1991(r2) conform cărora "indică nominal operatorii de rețele tehnico-edilitare care vor emite respectivele avize/acorduri...", pentru o mai bună informare a solicitanților, oferim mai jos lista avizatorilor și temeiul legal în baza cărora, prin certificatul de urbanism, sunt solicitate avize, acorduri, studii:

I. Avizele deținătorilor de rețele de utilități și ale altor rețele existente pe teritoriul UAT Onești :
1. Alimentare cu apă și canalizare – S.C. "RAJA" S.A. Constanța (solicitările pentru emiterea avizului se depun la sediul din mun. Onești, str Jupiter, nr. 3)
2. Alimentare cu energie electrică și alimentare cu gaze naturale – S.C. "Delgaz Grid" S.A. Tg. Mureș
3. Alimentare cu energie termică – "Profesional Tenarus" I.P.U.R.L. Onești, în calitate de lichidator judiciar al S.C. "Termon CT" S.A. Onești
4. Telefonizare S.C. "Telekom România Communications" S.A.
5. Pentru rețelele de fibră optică existente pe teritoriul UAT Onești - S.C. "Orange România " S.A ; S.C. "Vodafone" S.A. și S.C. "RCS & RDS" S.A.;
6. Pentru conducte apă industrială și trasee saleduct - S.C. "Chimcomplex" S.A. Onești;
7. Pentru conducte de apă, canalizare, gaze - S.C. "Termoelectrica" S.A. ;
8. Pentru conducta de transport țiței și gazolină - S.C. "Conpet" S.A. Ploiești;
9. Pentru conductă de transport gaze - S.N.T.G.N. "Transgaz" S.A.;
10. Pentru rețeaua de transport a energiei electrice - C.N.T.E.E. "Transelectrica" S.A. ;
11. Pentru conducte apă industrială și trasee saleduct - S.C. "Chimcomplex" S.A. Borzești.

II. Actul autorității competente pentru protecția mediului – se solicită în baza art. 2 alin. (2¹) din Legea nr. 50/1991 (r2) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții – Agenția pentru Protecția Mediului Bacău

În conformitate cu prevederile art. 5 alin. (2¹) "Emiterea actului administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nu este necesară pentru următoarele categorii de lucrări:
a) construirea de locuințe unifamiliale;
b) construirea de anexe gospodărești, cu excepția celor utilizate pentru creșterea animalelor;
c) consolidări ale imobilelor existente;
d) construirea de împrejmuiri;
e) dezmembrări, comasări de terenuri".

III. Avize si acorduri privind:
1. Prevenirea și stingerea incendiilor (se solicită în baza HG nr. 571/2016 privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu) – Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Mr. Constantin Ene" al jud. Bacău
2. Apărarea civilă (se solicită în baza HG nr. 862/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă) - Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Mr. Constantin Ene" al jud. Bacău
3. Sănătatea populației (se solicită în baza Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației; Ordinul nr. 1030/2009 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației; Legea nr. 50/1991 (r2) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții) – Direcția de Sănătate Publică Bacău

În conformitate cu prevederile art. 5 alin. (2¹) "Emiterea avizului serviciilor descentralizate ale autorităților centrale privind protecția sănătății populației nu este necesară pentru următoarele categorii de lucrări decât în situațiile speciale de derogare de la normele în vigoare prevăzute de lege în care este necesar un studiu de evaluare a impactului asupra sănătății populației:
a) construirea, reabilitarea, extinderea și consolidarea de locuințe unifamiliale;
b) construirea de anexe gospodărești;
c) construirea de împrejmuiri".

IV. Alte avize/acorduri:
1. Aviz Statul Major General (se solicită în baza HG nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General)
2. Aviz Serviciul Telecomunicații Speciale – art. 6 alin. (3) din Legea nr. 92/1996 privind organizarea și funcționarea Serviciului de Telecomunicații Speciale.
3. Aviz Apele Române (se solicită în baza cap. I cap. 2 subcap. 2.1.4. din RLU aferent PUG Onești aprobat, în vigoare) – pentru lucrările de construcții ce se pot autoriza în albiile minore sau majore ale cursurilor de apă (poduri, lucrări de gospodărirea apelor, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare) și pentru respectarea zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă.
4. Aviz SNCFR Galați (se solicită în baza RLU aferent PUG Onești aprobat, în vigoare) – pentru lucrări de investiții care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare (100 metri de la limita zonei cadastrale CFR situată de o parte și de

alta a căii ferate) - Ordonanța de urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române și Ordonanța nr. 60/2004 privind reglementările referitoare la construirea, întreținerea, repararea și exploatarea căilor ferate, altele decât cele administrate de Compania Națională de Căi Ferate C.F.R. - S.A.

5. Aviz Ministerul Culturii – conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și conform Legii nr. 422/2001 (r1) privind protejarea monumentelor istorice
6. Aviz Ministerul Turismului – conform Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului din 24.01.1996
7. Acord ISC Bacău – pentru intervenții în timp asupra construcțiilor existente.
8. Aviz de salubritate – conform Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor potrivit art. 20 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 (r2) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
9. Aviz administrator drum – conform Ordonanței nr. 43/1997 (r1) privind regimul drumurilor.
10. Aviz Poliția Rutieră – conform Ordonanței nr. 43/1997 (r1) privind regimul drumurilor
11. Aviz Birou Investiții – Primăria mun. Onești – pentru execuția lucrărilor aferente rețelelor tehnico-edilitare realizate pe domeniul public sau privat al mun. Onești – conform Regulament aprobat prin HCL nr. 4 din 19 ianuarie 2017.
12. Acord autentificat vecini – conform art. 27 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 (r2) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și conform prevederilor Codului Civil
13. Acord asociație de proprietari sau acordul Comitetului executiv al asociației de proprietari – conform Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.
14. Acord bancă – în situația notării unor sarcini în favoarea unor bănci în cartea funciară
15. Acord autentificat uzufructuar – în situația notării în cartea funciară a unui drept de uzufruct viager.

V. Studii de specialitate

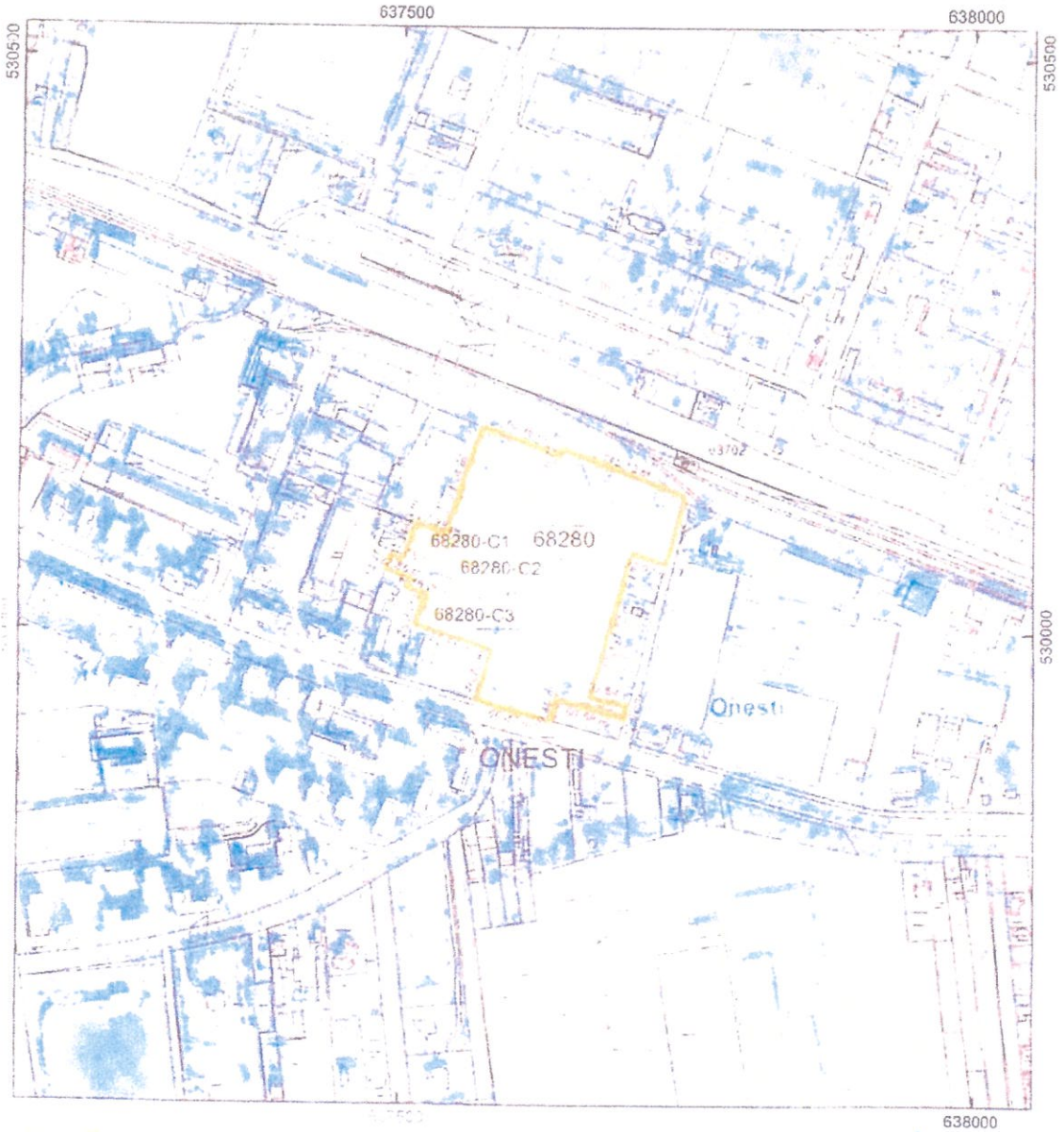
1. Studiu geotehnic – conform Anexa nr. 1 la Legea nr. 50/1991 (r2) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
2. Expertiză tehnică – pentru intervenții în timp asupra construcțiilor existente conform Legii nr. 10/1995 (r2) privind calitatea în construcții, precum și pentru intrarea în legalitate a unor construcții conform Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 50/1991 (r2)
3. Expertiză tehnică privind cerința esențială de calitate "securitate la incendiu" – pentru intrarea în legalitate a unor construcții conform Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 50/1991 (r2).
4. Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată, în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător – pentru clădirile noi - în conformitate cu prevederile Legii nr. 372/2005 (r2) privind performanța energetică a clădirilor
5. Raportul de audit energetic, raportul de expertiză a sistemelor tehnice, certificatul de performanță energetică a clădirii, pentru lucrări de intervenție în vederea creșterii performanței energetice la clădiri și/sau pentru lucrări de renovare majoră, precum și studiul privind posibilitatea montării/utilizării unor sisteme alternative de producere a energiei, în cazurile prevăzute de legislația privind performanța energetică a clădirilor și în măsura în care prin auditul energetic al clădirii se stabilește că acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic, funcțional, economic și al mediului înconjurător – pentru construcții existente conform Legii nr. 372/2005 (r2) privind performanța energetică a clădirilor și a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991(r2).
6. Studiu de însorire – conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Elaboratorul documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții va studia și va ține seama de prevederile cu caracter general cuprinse în capitolele I și II din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG aprobat, în vigoare, care poate fi consultat pe site-ul Primăriei mun. Onești (onesti.ro) – Secțiunea Urbanism – Documentații de urbanism aprobate, în vigoare, precum și reglementările prevăzute în Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 (r1).

EXTRAS DIN PLANUL CADASTRAL PE ORTOFOTOPLAN

an zbor 2010

scara 1:5.000



Amplasament, nr. cad.: 68280 - UAT Onești

JUDEȚUL BACĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
ONEȘTI

ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
nr. 11 din 08.02.2022

Arhitect șef

Daniel