

**S.C. URBANEFFECT S.R.L.**

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România  
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel.: 0723236491

DENUMIRE PROIECT

**Proiect Urbanistic Zonal** Construire locuinta  
individuala P+2E si anexe, propunere introducere in  
intravilan

Mun. Onesti, Judetul Bacau, Strada Calea Bacauluii  
nr 203, nr cad 68506

PROIECT NR.

**P U01/ 2023**

BENEFICIAR

**GOLBAN IOAN**

PROIECTANT

**S.C. URBANEFFECT S.R.L.**

SPECIALITATE

**URBANISM**

FAZA DE PROIECTARE

**PUZ**

DATA

**aprilie 2024**

**S.C. URBANEFFECT S.R.L.**

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România  
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel.: 0723236491

---

**S.C. URBANEFFECT S.R.L.**

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România  
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel.: 0723236491

## CONTINUTUL DOCUMENTATIEI

---

### I – PIESE SCRISE

01. Foaie de capat
02. Borderou
03. Foaie de semnături
04. Memoriu ethnic
05. Acte proprietate teren
06. Certificat de urbanism

### II – PIESE DESENATE

01. INCADRARE IN ZONA si DOCUMENTATII DE URBANISM
02. INCADRARE IN PUG
03. ANALIZA FUNCTIONALA (situatia existenta) Sc. - : 1 :2000
04. SITUATIA JURIDICA (existent) Sc. - : 1 :2000
05. REGLEMENTARI Sc. - : 1 :2000
06. MOBILARE/PLANSĂ EXEMPLIFICATIVA Sc. - : 1 :1000
- 07.

**S.C. URBANEFFECT S.R.L.**

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România  
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel.: 0723236491

**FOAIE DE SEMNATURI:**

**PROIECTAT:** urb. Razvan ILIESCU

**VERIFICAT:** urb. Razvan ILIESCU

**S.C. URBANEFFECT S.R.L.**

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România  
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel.: 0723236491

## **PRIMA VERSIUNE A PLANULUI**

### **1. DATE GENERALE**

1.1. Denumire obiectiv: **Construire locuinta individuala P+2E si anexe, propunere introducere in intravilan**

1.2. Beneficiar: **GOLBAN IOAN.**

1.3. Proiectant: **S.C. URBANEFFECT SRL**, reprezentata prin urbanist Razvan Iliescu, in calitate de proiectant.

1.4. Amplasament: Mun. Onesti, Judetul Bacau, Strada Calea Bacaului nr 203, nr cad 68506

Datele metrice luate in considerare sunt cele preluate din documentatiile topometrice (Stereo 70).

#### **Justificarea Investitiei:**

Realizarea obiectivului se justifica astfel:

Premizele de dezvoltare a localitatii, in cadrul mai larg al zonei de influenta a municipiului, tendinta de extensie a zonei de locuire in zona irigata de infrastructura de circulatie, respectiv in interiorul conurbatiei metropolitane, favorizeaza in special satelizarea functiunilor.

- Terenurile sunt amplasate in apropierea caii de circulatie majore Strada Calea Bacaului, accesul in zona propusa pentru amplasarea constructiilor facandu-se din Strada Calea Bacaului.

- Realizarea constructiilor cu efectuarea prealabila de studii geotehnice, respectand normele si normativele in vigoare pe baza de proiecte tehnice intocmite de proiectanti autorizati, asigura dezvoltarea coerenta si in siguranta a zonei.

- Terenul este in prezent liber de constructii.

Impactul economic si social:

Nu vor fi produse efecte negative de genul: deplasari de populatie, perturbarea alimentarii cu apa din reseaua locala/urbana sau din sursa individuala, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectarii unor obiective de interes public.

### **2. OBIECTUL Studiului**

**2.1. Prezentul studiu are ca obiect, propunere introducere teren in intravilan pentru Construire locuinta individuala P+2E si anexe.**

Terenul este situat in partial in intravilanul Mun. Onesti (intr-o proportie foarte mica), dar si in extravilanul municipiului, conform Planului Urbanistic General. Terenurile din zona sunt atat terenuri proprietate privata, obtinute ca urmare a constituirii dreptului de proprietate, cat si in domeniu public..

## **S.C. URBANEFFECT S.R.L.**

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România  
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel.: 0723236491

Documentatia are ca scop reglementarea terenurilor in ce priveste:

- **regimul juridic**, Terenul in suprafata de 10.854 mp, este situat partial într-un procent mic, in intravilan, cea mai mare parte situandu-se in extravilanul municipiului Onești, in teritoriul administrativ al acestuia și este proprietate privată a persoanelor fizice Golban Ioan și Golban Daniela, conform plansei de reglementari aferenta PUG-ului terenul este in UTR 20.

Crearea unui regulament local astfel incat sa permita construirea de locuinte;

- **regimul economic**, Categoria de folosinta - "arabil". Destinatia stabilita prin PUG aprobat, zona de locuit partial intravilan - conf PUG -UTR 20- subzona exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime min. P+1.

Prin urmare stabilirea unui regulament pentru schimbarea categoriei de folosinta in "curti constructii"

- **regimul tehnic**, in speta regimul de construire, prin aplicarea Codului Civil, Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G., prevederilor Regulamentului General de Urbanism si normativelor conexe in vigoare.
- prezentul studiu analizeaza numai proprietatea initiatorului din punct de vedere al situarii in limita administrativa a mun Onesti, si al utilizarii functionale, totalizand o suprafata de 10.854 mp, este situat partial într-un procent mic, in intravilan, cea mai mare parte situandu-se in extravilanul municipiului Onești, situat in Mun. Onesti, Judetul Bacau, Strada Calea Bacaului nr 203, nr cad 68506

In cadrul documentatiei sunt incluse si terenuri limitrofe reglementate doar la nivel de trama stradala impusa.

**2.3.** Sursele de documentare pentru elaborarea studiului. sunt urmatoarele:

- **Baza topografica**
  - documentațiile topometrice (sistem de sprijin planimetric Stereo 70);
  - PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Onesti
  - Legislatia si normele in vigoare din domeniul constructiilor si urbanismului;
  - Certificat de urbanism Nr.201 din 16-08-2022 Primaria mun. Onesti;

### **Metodologia utilizata**

Metodologia utilizata este in conformitate cu «**Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal**» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.Proiectul are la baza :

- Legea nr. 350/2001 (si modificarile acesteia) privind amenajarea teritoriului si urbanismul;

## **S.C. URBANEFFECT S.R.L.**

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România  
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel.: 0723236491

- Legea nr. 50/1991 (si modificarile acesteia) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea slor;
- H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Codul Civil;
- alte legi si normative in vigoare

### **3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE**

#### **3.1. INCADRARE IN TERITORIU**

La nivelul teritoriului municipiului Onesti, terenul studiat este situat partial si teren extravilan - categoria de folosință "arabil" terenul se afla in nord vestul teritoriului administrativ, in vecinatatea arterei de circulatii Strada Calea Bacaului, avand acces din aceasta printr-un teren ce apartine tot domnului Golban Ioan, prin drept de servitute de trecere auto si pietonal.

Accesul carosabil la terenul analizat se face din Strada Calea Bacaului pe latura de sud vest a acesteia.

#### **3.2. ELEMENTE DE CADRU NATURAL**

Din punct de vedere geografic mun. Onesti se afla in Judetul Bacau.:

1. la nord vest terenuri libere
2. la nord est teren prop privata Golban Ion (teren prin care se face accesul spre strada Calea Bacaului prin drept de servitute de trecere auto si pietonal)
3. la sud vest terenuri libere;
4. la sud est terenuri libere

Ca forma de relief predominanta Orașul intravilan este dispus pe terase naturale și antropice, dar și pe dealurile din preajmă, astfel se găsesc case la altitudinea medie de 300 m pe dealul Cuciur și pe albia Troțușului, la altitudinea medie de 200 m. Oneștiul este situat în Depresiunea Tazlău-Cașin, la o altitudine medie de 210 m. Cel mai jos punct al orașului este la 180 m pe valea Troțușului. Cel mai înalt este la 398 m pe Dealul Perchiu.

Din punct de vedere geomorfologic Municipiul Onești face parte din unitatea dealurilor subcarpatice, fiind așezat la confluența râurilor Tazlău și Troțuș, cu afluenții Oituz și Cașin.

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. Vegetația este specifică zonei temperat-continentele: conifere, foioase, plante urcătoare dar și plante rare care se află în rezervația Perchiu (sit SCI), arie naturală protejată inclusă în situl de importanță comunitară - Dealul Perchiu.

## **S.C. URBANEFFECT S.R.L.**

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România  
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel.: 0723236491

Poziția geografică este 46° 13'N (latitudine) și 26° 47'E (longitudine), la circa 60 km SV de municipiul reședință Bacău..

În zona care face obiectul studiului, sunt în mare majoritate încă terenuri cu culturi agricole, dar și terenuri destinate locuirii și serviciilor.

### **4. CONCLUZII PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ**

**4.1.** Suprafața perimetrului studiat în documentația de urbanism, este de **10.854 mp**

**4.2.** Reglementările sunt necesare pentru construirea unei locuințe P+2E și anexe, introducerea terenului în intravilanul municipiului.

**4.3.** Forma regulată a perimetrului terenului, precum și dorința inițiatorului (proprietarilor) conduc la realizarea unor cai de acces liniare, care trebuie să corespundă necesităților de manevră a mijloacelor de transport auto și autospeciilor de stingere a incendiilor.

**4.4.** Alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, telefonie, etc. se vor realiza prin racorduri la rețelele stradale ce se vor dezvolta în profunzime în funcție de cerințe.

### **BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent studiului, stă Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 20/30.11.1999 ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentația de urbanism și proiectele de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea Studiului de Oportunitate.

### **5. AMPLASAMENT :**

#### **REGIMUL JURIDIC :**

Imobilul în studiu, Imobilul, teren în suprafață de **10.854 mp**, este situat parțial într-un procent mic, în intravilan, cea mai mare parte situându-se în extravilanul municipiului Onești, în teritoriul administrativ al acestuia și este proprietate privată a persoanelor fizice **Golban Ioan** și **Golban Daniela**, conform extras de carte funciară nr. 68506 din data de 26.07.2022, emis de OCPI Bacău-BCPI Onești. Porțiunea din imobil din intravilan nu se află în zonă protejată sau cu interdicții de construire. Imobilul nu figurează în lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul Ministrului Culturii nr. 2828/2015 și nici în zona de protecție a unui monument istoric sau sit arheologic.

#### **REGIMUL ECONOMIC :**



**S.C. URBANEFFECT S.R.L.**

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România  
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel.: 0723236491

Folosința actuală: teren intravilan — categoria de folosință "curți construcții"; teren extravilan — categoria de folosință "arabil".

Destinația stabilită prin PUG: teren extravilan, iar pentru terenul intravilan, conf. PUG/UTR 20: subzona exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime min. P+1. Taxele și impozitele corespunzătoare categoriei de impozitare se stabilesc prin Hotărârea Consiliului Local nr. 357 din data de 15.12.2022.

În conformitate cu HCL nr. 355 din data de 15.12.2021 privind aprobarea indicatorilor de zonare fiscală a modului de evaluare a acestora și încadrarea în categoriile de impozitare în municipiul Onești, str. Calea Bacăului se află în zona de impozitare "0".

**REGIMUL TEHNIC**

Imobilul, teren în suprafață de 10.854 mp, pentru care se solicită certificatul de urbanism este situat într-un procent foarte mic în intravilan, cea mai mare parte situându-se în extravilanul municipiului Onești, în teritoriul administrativ al acestuia și este proprietate privată a persoanelor fizice Golban Ioan și Golban Daniela, conform extras de carte funciară nr. 68506 din data de 26.07.2022, emis de OCPI Bacău — BCPI Onești.

Porțiunea de teren din intravilan este situată în UTR 20 — subzona exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime min. P+1.

Suprafața de teren cuprinsă în intravilan nu prezintă caracteristicile unei parcele construibile.

**6. DESCRIERE SITUATIE PROPUSA**

În prezentul terenul este liber de orice construcție

Obiectul de investiție: **propunere introducere teren în intravilan pentru Construire locuința individuală P+2E și anexe**

Se propune pentru zona studiată o unitate teritorială de referință nouă - **UTR La** - locuințe individuale cu P - P+2 niveluri situate în noile extinderi, în regim de construcție discontinuu (cuplat, izolat)

**Edificabilul maxim** va avea următoarele retrageri:

- 5,0 m de la limita intravilanului propus și 56,5 m față de limita posterioară a parcelei (teren aflat în extravilan)
- 6,0 m față de limita de proprietate din nord vest
- 3,0 m față de limita de proprietate din nord est

**S.C. URBANEFFECT S.R.L.**

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România  
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel.: 0723236491

- 3,0 m fata de limita de proprietate sud est

Se propune construirea unei locuinte cu regim de inaltime P+2<sup>E</sup> si anexe (garaj foisor depozitari si piscina) precum si amenajarea unei circulatii astfel incat sa permita accesul la acestea

Se propun urmatorii indicatori urbanistici pentru terenul in studiu:

**P.O.T.=35% ; C.U.T.=0,9; Rh propus = P+2<sup>E</sup>**

<b>Bilant teritorial pentru lotul ce a generat PUZ</b>			
utr L a (teren propus intravilan)	functiuni	Suprafata (mp)	Suprafata (%)
	locuire	1472,1	35
	spatiu verde	1953,9	46,5
	circulatii	780	18,5
	<b>TOTAL partial</b>	<b>4206</b>	<b>100</b>
	<b>4206</b>	<b>38,7</b>	
teren extravilan	teren agricol	6648,06	100
	<b>TOTAL partial</b>	<b>6648,06</b>	<b>100</b>
		<b>6648,06</b>	<b>61,3</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>10854,06</b>	<b>100</b>	

## 7. DESCRIEREA PROIECTULUI

La solicitarea beneficiarului construirea unei locuinte cu regim de inaltime P+2<sup>E</sup> si anexe (garaj foisor depozitari si piscina) amenajarea unei circulatii astfel incat sa permita accesul la acestea.

Se va avea in vedere amenajarea unei circulatii astfel incat sa permita accesul la constructia propusa.

Accesul de face din drum Strada Calea Bacaului

Accesul auto si pietonal se face din Strada Calea Bacaului, parcare autovehiculelor se va face in incinta

### **Echiparea tehnico-edilitară a zonei**

Terenul analizat este situat într-o zonă în care exista echipare Edilitara (la str Calea Bacaului).

#### Alimentarea cu apa:

De la rețeaua publica.

#### Canalizarea:

La rețeaua publica de canalizare,

Regimul de funcționare a folosinței de apă va fi permanent

**S.C. URBANEFFECT S.R.L.**

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România  
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel.: 0723236491

**8 SURSE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU:**

Se vor **respecta** la proiectare si in timpul lucrarilor Normele de protectie a mediului inconjurator.

**PROTECTIA CALITATII APELOR**

Apele uzate provenite de la grupurile sanitare vor fi dirijate catre infrastructura edilitara locala.

Toate apele pluviale colectate de pe acoperisul cladirilor si cele colectate de pe suprafetele betonate sunt trecute prin separatorul de hidrocarburi si de aici directionate catre reseaua de canalizare..

**PROTECTIA AERULUI**

Surse fixe: arderea gazului pentru incalzirea spatiilor

Surse mobile: autoturismele care vin sau pleaca de pe parcelele propuse

Surse fixe: prin arderea gazului la centralele termice care asigura apa calda pe perioada de vara si incalzirea spatiilor pe perioada de iarna. Nivelul concentratiei poluantilor va fi sub limita STAS 12574/87.

**PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR**

Nu vor exista surse de zgomot – funciunea majoritara fiind cea de locuire.

Normativele care stau la baza calculului acustic :

Normativul P121-89 „Instructiuni tehnice pentru proiectarea masurilor de protectiue acustica si antivibrativa la cladiri industriale”;

Normativul C125-87 „ Normativ privind proiectarea si executarea masurilor de izolare fonica si a tratamentelor acustice la cladiri”.

Spatiile din imediata vecinatate sunt zone de locuire.

**PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR**

Nu exista nici o sursa de radiatii in zona studiata.

**PROTECTIA SOLULUI SI A SUBSOLULUI**

Nu exista nici o sursa de poluare in zona studiata.

**PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE**

Obiectivul nu pune in pericol flora si fauna – terenul nu se gaseste intr-o zona protejata.

Nu e cazul a se prevede dotari, amenajari si masuri speciale de protectie a ecosistemelor terestre si acvatice.

**GOSPODARIREA DESEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT**

**S.C. URBANEFFECT S.R.L.**

Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România  
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006, Tel.: 0723236491

Deseurile si resturile menajere se vor pre colecta in pubele tip stocare intr-o zone special amenajate (platforma impermeabilizata), de unde vor fi preluate periodic de firme specializate. Titularul va fi raspunzator de mentinerea curateniei si obligat sa respecte prevederile Normelor de salubritate.

In conformitate cu prevederile Normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata a populatiei, aprobate cu Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, colectarea la locul de productie a rezidurilor solide se va face in recipiente metalice sau in cutii, cu pungi din material plastic, inchise etans. Se va asigura evacuarea lor ritmica, cu spalarea si dezinfectarea lor dupa golire.

**GOSPODARIREA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE**

Nu e cazul a se prevede asigurarea conditiilor de protectie a factorilor de mediu si a sanatatii populatiei deoarece functiunea este de locuire.

Intocmit,  
urb. Razvan Iliescu