

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 pentru
Construire locuinte individuale P+2E si anexe,
propunere introducere in intravilan**

Mun. Onesti, Judetul Bacau, T41, nr. cad. 68813;
68658; 68656; 68809; 68808 (Strada Calea
Adjudului)

PROIECT NR.

P U02/ 2023

BENEFICIAR

SACHELARU VASILE

PROIECTANT

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

SPECIALITATE

URBANISM

FAZA DE PROIECTARE

P.U.Z.

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

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 :500 |
| 04. | SITUATIA JURIDICA (existent) | Sc. - : 1 :500 |
| 05. | REGLEMENTARI | Sc. - : 1 :500 |
| 06. | MOBILARE/PLANSA EXEMPLIFICATIVA | Sc. - : 1 :500 |

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

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

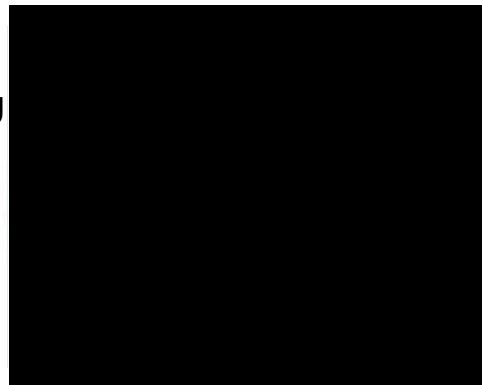
FOAIE DE SEMNATURI:

PROIECTAT: urb. Razvan ILIESCU

VERIFICAT: urb. Razvan ILIESCU

Tel contact: 0723236491

Email: razvaniliescu79@yahoo.com



S.C. URBANEFFECT S.R.L.

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

MEMORIU TEHNIC

1. DATE GENERALE

1.1. Denumire obiectiv: **introducere teren in intravilan pentru construire locuinte individuale si parcelare teren**

1.2. Beneficiar: **SACHELARU VASILE.**

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

1.4. Amplasament: Mun. Onesti, Judetul Bacau, T41, nr. cad. 68813; 68658; 68656; 68809; 68808 (Strada Calea Adjudului)

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 circulatii, respectiv in interiorul conurbatiei metropolitane, favorizeaza in special satelizarea functiunilor.

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

- 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 locuinte individuale si parcelare teren.**

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 regelementarea terenurilor in ce priveste:

regimul juridic, Terenul in suprafata de **4684 mp**, este situat partial într-un procent mic, in intravilan, cea mai mare parte situindu-se in extravilanul municipiului Onești, in teritoriul administrativ al acestuia și este proprietate privată a persoanelor fizice Sechelaru Maria și Sachelaru Vasile.

Terenul este compus din urmatoarele imobile:

-Terenul, in suprafata de **1.733 mp**, proprietate privată a persoanelor fizice Sachelaru Maria și Sachelaru Vasile, conform extras de carte funciara nr. 68813 din data de 07.02.2023, emis de OCPI Bacau - BCPI Onesti;

-Terenul, în suprafata de **668 mp**, proprietate privata a persoanelor fizice Sachelaru Vasile și Sachelaru Maria, conform extras de certe funciara nr. 68658 din data de 07.02.2023, emis de OCPI Bacau-BCPI Onești;

-Terenul in suprafata de **554 mp**, proprietate privata a persoanelor fizice Sechelaru Vasile si Sechelaru Maria, conform extras de certe funciara nr. 68656 din data de 07.02.2023, emis de OCPI Bacau - BCPI Onesti;

-Terenul în suprafata de **864 mp**, proprietate privata a persoanelor fizice Sechelaru Maria si Sachelaru Vasile, conform extras de carte funciara nr. 68809 din data de 07.02.2023, emis de OCPI Bacau - BCPI Onești;

-Terenul in suprafata de **865 mp**, proprietate privata a persoanelor fizice Sachelaru Maria si Sachelaru Vasile, conform extras de certe funciara nr. 68808 din data de 07.02.2023, emis de OPI Bacau BCPI Onesti

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

regimul economic, Folosina actuală: teren cu categoria de folosinta **arabil, pașial intravilan, partial extravilan**. Destinația stabilită prin PUG: teren extravilan, in teritoriul administrativ al municipiului Onești; cf.RLU/PUG/UTR **18**: subzona excludiv rezidentiala cu dădiri de tip rural (LMr).

Taxele și Impozitele corespunzatoare categoriei de impozitare se stabilesc prin Hotaranea Consiliului Local nr. 365 din 27.12.2022.

În conformitate cu prevederile HCL nr. 355 din 15.12.2021, modificata și completata cu HCL nr. 368 din 22 decembrie 2021, strada Calea Adjudului este incadrata in zona de impozitare "**D**"

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 situindu-se in extravilanul municipiului Onești, situat in Mun. Onesti, Judetul Bacau, Strada Calea Adjudului nr. 214D

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

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

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;
- Legea nr. 50/1991 (si modificarile acesteia) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea lor;
- 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 sud estul teritoriului administrativ, in vecinatatea arterei de circulatii Strada Calea Adjudului, avand acces din aceasta printr-un teren ce apartine tot domnului Sachelariu Vasile, lot destinat special circulatiei auto si pietonale.

Accesul carosabil la terenul analizat se face din Strada Calea Adjudului pe latura de nord est a acesteia.

3.2. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

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

1. la nord vest prop privata, terenuri libere
2. la nord est tren prop privata Sachelariu Vasile (teren prin care se face accesul spre strada Calea Adjudului) precum si teren intravilan (construit) proprietate privata
3. la sud vest proprietate privata, teren extravilan;

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

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

4. la sud est prop privata teren extravilan

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 Trotușului, 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 Trotușului. 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 Trotuș, 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-continentale: 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.

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 **4684 mp**

4.2. Reglementările sunt necesare pentru construirea unor locuințe P+2E și anexe parcelare teren, 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 autospeciălelor 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.

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

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

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentații 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 **4684 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 **Sachelaru Maria** și **Sachelaru Vasile**, conform extraselor de carte funciara emise 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 :

Folosina actuală: teren cu categoria de folosință **arabil, parțial intravilan, parțial extravilan**. Destinația stabilită prin PUG: teren extravilan, în teritoriul administrativ al municipiului Onești; cf. RLU/PUG/UTR 18: subzona exclusiv rezidențială cu dădiri de tip rural (LMr).

Taxele și Impozitele corespunzătoare categoriei de impozitare se stabilesc prin Hotărârea Consiliului Local nr. 365 din 27.12.2022.

În conformitate cu prevederile HCL nr. 355 din 15.12.2021, modificată și completată cu HCL nr. 368 din 22 decembrie 2021, strada Calea Adjudului este încadrată în zona de impozitare "D"

REGIMUL TEHNIC

Imobilul, teren în suprafață de **4684 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 **Sachelaru Maria** și **Sachelaru Vasile**.

Porțiunea de teren din intravilan este situată în **UTR 18: subzona exclusiv rezidențială cu dădiri de tip rural (LMr)**.

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

6. DESCRIERE SITUAȚIE PROPUȘĂ

În prezentul teren este liber de orice construcție

Obiectul de investiție: **propunere introducere teren în intravilan pentru Construire locuințe individuale P+2E și anexe precum și parcelare teren**

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

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

Se propune pentru zona studiata o unitate teritoriala de referinta noua - **UTR La** - locuințe individuale cu P - P+2 niveluri situate în noile extinderi, în regim de construire discontinuu (cuplat, izolat)

Edificabilul maxim va avea urmatoarele retrageri:

- 5,0 m de la limita limita posterioara a parcelei (opus teren acces)
- 3,0 si 5,0m m fata de limita limitele laterale
- 2,0 m de limita din fata a parcelei (zona de acces)

Se propune construirea unori locuinte cu regim de inaltime P+2^E si anexe (garaj foisor depozitari, etc.) reparcelarea terenului precum si amenajarea unei circulatii astfel incat sa permita accesul la loturile noi obtinute

Se propun urmatorii indicatori urbanistici pentru terenul in studiu:

P.O.T.=35% ; C.U.T.=0,9; Rh propus = P+2^E

Bilant teritorial pentru lotul ce a generat PUZ			
	functiuni	Suprafata (mp)	Suprafata (%)
zona locuire	locuire	1268,91	35
	spatiu verde	2056,56	56,7
	alei/garaje	300	8,3
	TOTAL partial	3625,47	100
		3625,47	77,4
zona circulatii	carosabil/trotuar	1058,53	100
	TOTAL partial	1058,53	100
		1058,53	22,6
TOTAL GENERAL		4684	100

7. DESCRIEREA PROIECTULUI

La solicitarea beneficiarilor se propune construirea unori locuinte cu regim de inaltime P+2E si anexe (garaj foisor depozitari, etc.)

reparcelarea terenului

Se va avea in vedere amenajarea unei circulatii astfel incat sa permita accesul la noile loturi.

Se vor realiza 5loturi cu suprafete avand :

lot 1- S= 601,3 mp

lot 2- S= 540,6 mp

lot 3- S= 1130,2 mp

lot 4- S= 614,5 mp

lot 5- S= 651,1 mp

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

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

Accesul de face din Strada Calea Adjudului

Accesul auto si pietonal se face din Strada Calea Adjudului printr-o fundatura propusa, parcare autovehiculelor se va face in incinta. Fundatura va avea un profil de 8m (6m carosabil si trotuare 1m+1m) cu mentiunea ca nu se va realiza trotuarul din zona de nord vest pe portiunea de drum existenta si aflata in intravilan, pe latura respectiva existand doar o proprietate avand gard realizat.

Distante fata de puncte de interes

Terenul se afla la o distanta de 377m fata de biserica domeasca din Borzesti

8 REțele EDILITARE

Alimentarea cu apa se face din rețeaua publică existentă pe strada Calea Adjudului

Apele uzate menajere- se va deversa în rețeaua publică de canalizare..

Apele pluviale provenite de strada propusa (circulația auto) vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, după care sunt evacuate în rețeaua publică de canalizare

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua publică existentă pe str. Calea Adjudului

Alimentarea cu gaze naturale se va face din rețeaua publică existentă aflată pe Atr. Calea Adjudului

9 SURSE DE POLUANȚI ȘI PROTECȚIA FACTORILOR DE MEDIU:

Se vor **respecta** la proiectare și în timpul lucrărilor Normele de protecție a mediului înconjurător.

10 PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR

Apele uzate provenite de la grupurile sanitare vor fi dirijate către infrastructura edilitară locală.

Toate apele pluviale colectate de pe acoperișul clădirilor și cele colectate de pe suprafețele betonate sunt trecute prin separatorul de hidrocarburi și de aici direcționate către rețeaua de canalizare..

11 PROTECȚIA AERULUI

Surse fixe: arderea gazului pentru încălzirea spațiilor

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

Surse fixe: prin arderea gazului la centralele termice care asigură apa caldă pe perioada de vară și încălzirea spațiilor pe perioada de iarnă. Nivelul concentrației poluanților va fi sub limita STAS 12574/87.

12 PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI VIBRAȚIILOR

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

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

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

Normativele care stau la baza calculului acustic :

Normativul P121-89 „Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea măsurilor de protecție acustică și antivibrativă la clădiri industriale”;

Normativul C125-87 „ Normativ privind proiectarea și executarea măsurilor de izolare fonică și a tratamentelor acustice la clădiri”.

Spatiile din imediata vecinătate sunt zone de locuire.

13 PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR

Nu există nici o sursă de radiații în zona studiată.

14 PROTECȚIA SOLULUI ȘI A SUBSOLULUI

Nu există nici o sursă de poluare în zona studiată.

15 PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE ȘI ACVATICE

Obiectivul nu pune în pericol flora și fauna – terenul nu se găsește într-o zonă protejată.

Nu e cazul să se prevadă dotări, amenajări și măsuri speciale de protecție a ecosistemelor terestre și acvatice.

16 GOSPODĂRIREA DESEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT

Deseurile și resturile menajere se vor pre colecta în puștele tip stocare într-o zonă special amenajată (platforma impermeabilizată), de unde vor fi preluate periodic de firme specializate. Titularul va fi responsabil de menținerea curățeniei și obligat să respecte prevederile Normelor de salubritate.

În conformitate cu prevederile Normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață a populației, 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 producere a rezidurilor solide se va face în recipiente metalice sau în cutii, cu pungi din material plastic, închise etans. Se va asigura evacuarea lor ritmică, cu spălarea și dezinfectarea lor după golire.

17 GOSPODĂRIREA SUBSTANTELOR TOXICE ȘI PERICULOASE

Nu e cazul să se prevadă asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației deoarece funciunea este de locuire.

