

76701/11.12.2024.

Direcția Urbanism  
Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului

## RAPORT DE SPECIALITATE

La Proiectul de Hotărâre pentru aprobarea documentației de urbanism  
**PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINȚA INDIVIDUALA P+2E SI ANEXE"-str.  
Calea Bacăului nr. 203, mun. Onești, jud. Bacău**

### Doamnelor și domnilor consilieri,

Pentru Planul urbanistic zonal pentru "**CONSTRUIRE LOCUINȚA INDIVIDUALA P+2E SI ANEXE"-str. Calea Bacăului nr. 203, mun. Onești, jud. Bacău**", terenul studiat, S = 10.854,00 mp (număr cadastral 68506) este proprietatea domnului Golban Ioan, fiind poziționat în extravilanul și intravilanul Municipiului Onești, în UTR 20 - subzona exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime min. P+1.

Terenul este delimitat la N-E de Strada Calea Bacăului, la S-E - proprietăți private libere de construcții, la S-V - proprietate privată liberă de construcții, la N-V - proprietăți private libere de construcții.

Suprafața studiată prin PUZ: 10.854,00 mp. Suprafața reglementată prin PUZ: 4206,00 mp.

### Prevederi PUG-RLU aprobate anterior:

Terenul reglementat este situat parțial în extravilan, parțial în intravilan, în UTR 20 - ZONA DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, subzonă exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime min. P+1.

Pentru terenurile din extravilan nu există reglementări urbanistice cuprinse în documentații de urbanism motiv pentru care nu se poate specifica valoarea indicatorilor de control

Pentru UTR 20

Funcțiunea dominantă a zonei:

- exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime min. P+1.

Funcțiunile complementare admise în zonă:

- comerț;
- servicii profesional-sociale și personale;
- spații verzi amenajate.

Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Utilizări permise:

- comerț și servicii sociale, profesionale;
- activități productive care nu necesită un volum mare de transport pentru investitori particulari;
- construcții necesare funcțiunilor complementare locuințelor;

- amenajări spații verzi;
- accesuri pietonale, carosabile, parcaje.

Utilizări interzise:

- unități de producție poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
- orice fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei.

În conformitate cu prevederile Anexei nr. 2 la RGU, aprobat prin HG nr. 525/ 1996(r), corelat cu prevederile HCL nr. 48/ 24.02.2021:

„Până la aprobarea noului plan urbanistic general actualizat, pentru emiterea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, în funcție de destinația care urmează să fie amplasată construcția și condițiile de amplasare a terenului, se va utiliza procentul maxim de ocupare a terenului (POT) extras din Anexa nr. 2 a regulamentului general de urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/ 1996, republicată, valoarea coeficientului de utilizare a terenului (CUT) modificându-se corespunzător regimului de înălțime al zonei prevăzut în planul urbanistic general, în vigoare:" POT max=35%  
CUT max=0,7.

Accesul la imobil se realizează din strada Calea Bacăului, prin intermediul unui teren proprietate privată a aceluiași investitor, cu nr. cad. 68505.

În baza proiectului Faza Studiului de oportunitate elaborat de URBANEFFECT S.R.L. și Punctului de vedere al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (CTATU) din cadrul Consiliului Județean Bacău nr.26794/04.10.2023, cu 9 voturi favorabile, 2 voturi nefavorabile și 2 abțineri, formulat în urma ședinței din data 22.09.2023, a fost emis Avizul de Oportunitate nr. 14 din 01.11.2023 pentru inițierea Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru CONSTRUIRE LOCUINȚA INDIVIDUALA P+2E SI ANEXE"-str. Calea Bacăului nr. 203, mun. Onești, jud. Bacău. Acest studiu de oportunitate a fost supus informării și consultării publicului împreună cu propunerile de P.U.Z. și R.L.U. aferent conform Documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 504/05.01.2024, Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/2010 și Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Municipiul Onești, aprobat prin HCL nr. 99/30.11.2011. Raportul informării și consultării publicului nr.20542 din 27.03.2024 și nr. 31653 din 22.05.2024 aferent etapelor de inițiere respectiv elaborare a propunerilor, arată că publicul nu a formulat obiecții sau recomandări contrare .

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și de Urbanism din data de 14.08.2024, documentația de urbanism supusă aprobării Consiliului Local al mun. Onești care a fost avizată favorabil de principiu prin HCL nr.138/ 8 iulie 2024, face obiectul avizului Arhitectului Șef al jud. Bacău nr.71 din data de 14.08.2024.

Arhitectul Șef al mun. Onești emite Avizul final nr. 6 din 03.12.2024 pentru documentația de urbanism PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINȚA INDIVIDUALA P+2E SI ANEXE"-str. Calea Bacăului nr. 203, mun. Onești, jud. Bacău .

Având în vedere:

- prevederile art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001 ;

- prevederile art. 56 alin. (4) și (5) din Legea nr. 350/2001 referitoare la valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, raportată la gradul de complexitate și prevederile documentației de urbanism

Hotărârea Consiliului Local al Mun. Onești de aprobare a P.U.Z. va menționa următoarele reglementări urbanistice ce fac obiectul aprobării:

**Prevederi PUZ-RLU propuse:**

*Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 4206 mp teren, cu funcțiunea de zonă de locuit și funcțiuni complementare, subzona exclusiv rezidențială cu locuințe individuale și colective mici, cu P - P+2 niveluri situate în noile extinderi, în regim de construire discontinuu (cuplat, izolat).*

*Utilizare funcțională*

*- utilizări admise:*

- *locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);*
- *echipamente publice specifice zonei rezidențiale;*
- *servicii, alimentație publică;*
- *funcțiuni conexe zonei rezidențiale cu caracter public: școală, grădiniță, creșă, dispensar, cabinet medical, etc.;*
- *scuaruri publice.*

*- utilizări admise cu condiționări:*

- *funcțiuni comerciale (magazin de cartier), cu condiția să nu genereze transporturi grele, parcare autoturismelor să fie parcate în incintă fără să încurce circulația din zonă;*
- *se admit funcțiuni servicii profesionale și mici activități manufacturiere (service auto, ateliere, etc.), cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 300 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.*

*- utilizări interzise:*

*- se interzic următoarele utilizări:*

- *activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 10 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse;*
- *realizarea unor false mansarde;*
- *anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;*
- *construcții provizorii;*
- *dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;*
- *depozitare en-gros;*
- *depozitări de materiale refofosibile;*
- *platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;*
- *depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;*
- *activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;*
- *stații de betoane;*

- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 10 mașini;
- spălătorii chimice.

*Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor*

*- amplasarea clădirilor față de aliniament*

- clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- se recomandă retrageri față de aliniament de minim 2,5 metri pe străzi de categoria III.

*- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor*

- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cei puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- clădirile înșiruite se vor realiza doar prin cuplarea a minim 2 parcele (minim 600m), se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei (nou obținute) cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

*- amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

*-circulații și accese*

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct;

*-staționarea autovehiculelor*

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

*- înălțimea maximă admisibilă a clădirilor*

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri la cornișa sau parapet în caz de etaj retras); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

*-aspectul exterior al clădirilor*

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- condiții de echipare edilitară
  - toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
  - se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară.
  - la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
  - toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate conform avizelor emise de deținătorii rețelelor;
  - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- spații libere și spații plantate
  - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
  - se va asigura un minim de 30% spațiu verde cu pământ vegetal (de adâncime- min 5m)
  - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;
  - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- împrejmuiri
  - împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.50;
  - gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri

*Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului*

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**POT maxim = 30%**

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**CUT maxim = 0,9**

*În cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.*

*Regim de înălțime = max.P+2E*

**Termen de valabilitate PUZ : 5 ani de la data aprobării**

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism supusă aprobării este structurată și elaborată conform:

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr. 176/N/I 6.08.2000;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul nr. 21/N//10.04.2000;

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și normele metodologice de aplicare aprobate prin Ordinul nr. 233/2016;

- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicată, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege, solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 201 din 16.08.2022 cu valabilitate 16.08.2025, precum și dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația (cf. art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).

Anterior supunerii documentației de urbanism dezbaterii și aprobării planului Consiliului Local conform art. 129 alin. (6) lit. c) din Codul Administrativ și Anexei nr. 1 a Legii nr. 350/2001, informarea și consultarea publicului în etapa aprobării PUZ se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public.

Propun aprobarea proiectului de hotărâre în forma prezentată.