

## VOLUMUL II – REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

### CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

#### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., el intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z. Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

#### 2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z. au stat in principal:

- Legea 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI cu modificarile ulterioare
- H.G. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

Au fost consultate:

- "Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism", (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000
- "Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ GM-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000
- P.U.G si Regulamentul Urbanistic aferent Planului Urbanistic General al Comunei Muntenii de Jos - nr.029/2010 - aprobata prin Hotararea Consiliului Local Muntenii de Jos nr. 32/23.11.2012

#### 3. DOMENIU DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice investitie amplasata in limita terenului reglementat.

Imobilul, teren in **suprafata de 14345 mp**, identificat prin **NC 62482, CF 62482** este situat partial in intravilan si partial in extravilan mun. Onesti, in teritoriul administrativ al acestuia si este proprietate privata a persoanei fizice Lunganu Stefan, conf. Extras Carte Funciara - emis de OCPI Bacau.

EXISTENT			
Suprafata totala teren	14345 mp	<b>INTRAVILAN</b>	%
Teren in suprafata real masurata de 14345 mp din acte 14300, situat in intravilan si extravilan mun Onesti		1645 mp	11,46
		<b>EXTRAVILAN</b>	%
		12700 MP	88,54

Terenul in studiu se afla situat partial intravilanul mun. Onesti, in partea nordica si conf. PUG face parte din **U.T.R. 20 - Lmsu - Subzona exclusiv rezidentiala cu locuinte unifamiliale P, P+1 cu caracter semiurban(Lmsu) si partial extravilan.**

Terenul studiat are forma relativ dreptunghiulara (trapezoidala) are accesul auto si pietonal asigurat din drumul national DN 11/drum european E574 situat in nord-estul sitului.

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.

În conformitate cu *tema propusa* se doreste reglementarea din punct de vedere urbanistic a suprafetelor de teren detinute de beneficiar - prin modificarea limitei intravilanului - pentru procesul ulterior de proiectare.

**Intentia beneficiarului este de a edifica o constructie cu functiunea de locuinta individuala, garaj si anexe gospodaresti precum amenajare acces si bransament la utilitati.**

In ciuda faptului ca beneficiarul detine in intravilan o suprafata de aprox. 1645 mp - acesta nu reusesti sa realizeze inventitia datorita conditionarilor din teren.

Pe suprafata terenul studiat s-a identificat o traversare a unei linii de transport energetic - LEA 110 kV - conf. Legislatiei in vigoare - este obligatorie delimitarea unui zone de protectie si de siguranta a capacitatii energetice - conf. Ordin 4/2008 - Norma Tehnica - art. 18 - printr-un culuar cu latimea de 37 de m (18.5 m din ax LEA).

In conf. cu prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism - "Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii" - fata de drumurile publice - impune in U.T.R. 14 si 20 pentru str. Calea Bacaului (fosta str. Zemes) o retragere a constructiilor la o distanta de 22m fata de axul strazii.

Tinand cont de aceste constrangeri - suprafata terenului aflata in intravilan (suprafata edificabila aproxim. 285mp) nu este suficienta pentru a se realiza investitiile propuse de beneficiar.

Pentru a putea realiza aceste investitii beneficiarul doreste modificarea intravilanului - prin introducerea in intravilan a unei suprafete de **2351.47 mp din terenul arabil aflat in extravilan.**

## **CAPITOLUL II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege.

Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin plansa de Reglementari urbanistice - U2.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. - depreciaza valoarea peisajului sau valoarea ambientala a zonei este interzisa.

#### **Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei:**

##### **A. COLECTAREA SI INDEPARTAREA REZIDUURILOR SI PROTECTIA SANITARA A SOLULUI:**

- Indepartarea apelor uzate menajere se va face exclusiv prin deversarea lor in bazinul vidanjabil (conf. legislatiei in vigoare) etans si hidroizolat ce se va realiza pe parcela sau prin bransarea la reseaua de canalizare aflata in zona.

- Este interzisa raspindirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc.) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere si industriale.

- Este interzisa amplasarea unor instalatii individuale de indepartare a apelor uzate de tipul haznalelor vidanjabile si instalatiilor de preepurare, procesul de epurare fiind asigurat doar de catre statia de epurare a orasului.

- Precolectarea rezidurilor menajere stradale se face in recipiente acoperite si mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, in locuri special amenajate. Administratia locala va asigura precolectarea si evacuarea rezidurilor stradale.

- Rampele de depozitare controlata a rezidurilor menajere si stradale, se amplaseaza pe terenuri aprobate de organele teritoriale de specialitate, in nici un caz pe malul apelor, la distanta de zonele de locuit conf. legislatiei in vigoare.

##### **B. APROVIZIONAREA CU APA POTABILA A LOCALITATILOR SI A CONSTRUCTIILOR AFLATE IN INTRAVILAN.**

- Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se poate folosi bransamentul la un put forat ce se va realiza in incinta conf. legislatiei in vigoare sau prin bransare la reseaua de canalizare din aflata in zona.

- Ulterior, in urma extinderii retelei centralizate de apa, se va opta pentru racord la aceasta. Distributia apei in aceste retele centralizate trebuie sa fie continua, responsabilitatea monitorizarii calitatii apei revenind autoritatilor competente.

- Se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila cu retele de apa destinate altor scopuri.

##### **C. SALUBRITATE - GENERALITATI**

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai accentuat problema imbunatatirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficienta a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente care sa asigure in mod obligatoriu posibilitatea sortarii prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona, subzona, sau gospodarie individuala prin pubele moderne ce vor asigura posibilitatea sortarii deseurilor.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice. La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei.

Masurile de salubritate a localitatii nu vor afecta cadrul - urbanistic, functional si compositiional. Se vor evita de asemenea, depozitarile intamplatoare ale gunoierului, mai ales in zonele verzi plantate, zonele protejate, in albiile apelor, etc.

In caz contrar se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu orele de liniste si vor fi utilizate doar utilaje specializate aflate in parametri optimi de functionare pentru evitarea propagarii mirosurilor sau generarii de zgomot sau discomfort vizual.

Activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducindu-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicand experienta existenta in alte zone ce pot servi ca model de organizare in acest domeniu.

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

Asigurarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu expectia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conf. R.G.U..

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conf. R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face in baza prevederilor din R.G.U..

Asigurarea echiparii tehnico - edilitare in localitate se va face conform R.G.U..

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisi ai P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in certificatul de urbanism.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conforme cu R.G.U..

Autorizarea constructiilor de orice fel se va face numai in conditiile respectarii prevederilor legale privind siguranta in constructii.

## 6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale favorabile. Autorizarea executarii constructiilor in zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice pentru:

- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- Conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de sigurata si fasiile de protectie.

**Toate parcelele trebuie sa aiba acces la o circulatie publica. Se va realiza racordarea la retelele ce re vor executa in zona si se vor respecta zonele de protectie existente in zona.**

### AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile de urbanism si stabilita prin certificatul de urbanism.

Aliniament - linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.).

Regim de aliniere - linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Se recomanda in cazul zonelor protejate ca prin certificatul de urbanism sa se solicite explicitarea modului de inscriere a fatadei in frontul construit existent, prin prezentarea desfasurarii care sa cuprinda cel putin trei constructii stanga - dreapta.

### DISTANTE MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE LATERALE SI FATA DE LIMITA POSTERIOARA A PARCELEI REGIM DE ALINIERE

Constructiile noi propuse se vor amplasa astfel incat sa asigure insorirea minima obligatorie prevazuta prin legislatia in vigoare - OMS 119/2014. In cazul existentei pe una din lateralele parcelei a unui calcan atunci constructia nou propusa se va alipi de acesta.

Se vor respecta distantele minime de sigurata intre cladiri conf. tabelului 2.2.2 din Normativul P118/99 astfel incat sa se impiedice propagarea incendiilor sau in cazul prabusirii sa nu afecteze celelalte cladiri. Scurgerea apelor pluviale va fi rezolvata in incinta.

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca:

- exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.
- se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuteaza direct sau indirect acest domeniu: Decretul nr. 247/1978 pentru modificarea Legii nr. 37/1975 privind sistematizarea, proiectarea și realizarea arterelor de circulație în localitățile urbane și rurale si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de

influenta - C 242 / 1993, precum si altor normative aflate in vigoare.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii si gararii caracteristice fiecarei functiuni.

Amplasarea parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avand in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conf. cu prevederile legale in vigoare.

Intrarile si iesirile din parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

De regula lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrari de plantare. Plantatiile rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in piesajul pe care il traverseaza asigurand reducerea noxelor si a poluarii sonore.

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.**

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitate se vor realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz;

Rețelele tehnico - edilitare aflate in serviciul public, sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

In zonele de extindere a intravilanului:

- Acolo unde exista conducte magistrale de gaz, titei, retele electrice, lucrari de imbunatatiri funciare, etc. se va avea in vedere obtinerea avizelor necesare.

Acolo unde nu exista rețele tehnico - edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa si a realizarii de microstatii de epurare individuale sau de grup pentru epurarea apelor menajere ce se vor deversa in emisarul natural din zona.

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuării, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitare aferente, de catre investitorii interesati.

**Lucrarile de racordare si de bransare la rețelele edilitare publice se suporta in intregime de catre proprietari. Toate rețelele stradale se vor realiza recomandabil subteran, cu exceptia celor aflate deja in curs de executie si a caror extindere se preconizeaza.**

Este obligatorie realizarea bazinelor de retentie prevazute in proiectul tehnic al echiparilor edilitare si in interior fiecarei parcele. Apa stocata va putea fi folosita pentru udarea spatiilor verzi si la circuite care nu necesita apa potabila.

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII.**

Conform parcelarului se permite amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vanturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste conditii se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate cat si celor neregulate.

## **10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

### **SPATIILE VERZI SI PLANTATE:**

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

**Se recomanda** ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la

fiecare 100 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii verzi plantate pe circa 40 % din suprafata acestuia. Arborii se vor planta la min. 2m de parcela vecina.

Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabila si a dotarilor edilitare comune.

Spatiul verde amenajat pe fiecare parcele nu va fi mai mic de 40% din suprafata lotului. Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor. Aceste se vor depozita in spatii special amenajate conf. legislatiei in vigoare.

#### IMPREJMUIRILE:

Imprejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2.00m metri din care un soclu de 0.50 m., și vor fi dublate cu un gard viu.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

#### 11. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA FATA DE OBIECTIVELE CU DESTINATIE SPECIALA

In cazul aparitiei in extravilan a unor obiective cu destinatie speciala, constructiile civile vor fi amplasate la minimum 2400 m fata de limita obiectivelor speciale apartinand M.Ap.N., M.I. si S.R.I. Documentatia tehnica pentru autorizarea oricaror lucrari ce urmeaza a fi executate la mai puțin de 2400m fata de limita obiectivelor speciale aflate in extravilan se avizeaza de M.Ap.N., M.I. si S.R.I. (Ordinul nr. 34/N/M. 30/3422/4221 din 1995).

M.Ap.N, prin Statul Major General MI si S.R.I. avizeaza documentatia tehnica pentru autorizarea oricarei lucrari, daca urmeaza a se executa in vecinatatea obiectivelor speciale din intravilan - pe parcelele limitrofe, precum si pe cele situate pe cealalta parte a strazilor invecinate cu incinta acestora. (Ordinul nr. 34/N/M. 30/3422/4221 din 1995 al M.Ap.N, M.I. si S.R.I.)

### CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA

Imobilul, teren in **suprafata de 14345 mp**, identificat prin **NC 62482, CF 62482** este situat partial in intravilan si partial in extravilan mun. Onesti, in teritoriul administrativ al acestuia si este proprietate privata a persoanei fizice Lunganu Stefan, conf. Extras Carte Funciara - emis de OCPI Bacau.

EXISTENT			
Suprafata totala teren	14345 mp	<b>INTRAVILAN</b>	%
Teren in suprafata real masurata de 14345 mp din acte 14300, situat in intravilan si extravilan mun Onesti		1645 mp	11,46
		<b>EXTRAVILAN</b>	%
		12700 MP	88,54

Terenul in studiu se afla situat partial intravilanul mun. Onesti, in partea nordica si conf. PUG face parte din **U.T.R. 20 - LMsu - Subzona exclusiv rezidentiala cu locuinte unifamiliale P, P+1 cu caracter semiurban(LMsu) si partial extravilan.**

Terenul studiat are forma relativ dreptunghiulara (trapezoidala) are accesul auto si pietonal asigurat din drumul national DN 11/drum european E574 situat in nord-estul sitului.

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.

În conformitate cu *tema propusa* se dorește reglementarea din punct de vedere urbanistic a suprafețelor de teren deținute de beneficiar - prin modificarea limitei intravilanului - pentru procesul ulterior de proiectare.

**Intentia beneficiarului este de a edifica o constructie cu functiunea de locuinta individuala, garaj si anexe gospodaresti precum amenajare acces si bransament la utilitati.**

In ciuda faptului ca beneficiarul detine in intravilan o suprafata de aprox. 1645 mp - acesta nu reusesti sa realizeze inventitia datorita conditionarilor din teren.

Pe suprafata terenul studiat s-a identificat o traversare a unei linii de transport energetic - LEA 110 kV - conf. Legislatiei in vigoare - este obligatorie delimitarea unui zone de protectie si de siguranta a capacitatii energetice - conf. Ordin 4/2008 - Norma Tehnica - art. 18 - printr-un culuar cu latimea de 37 de m (18.5 m din ax LEA).

In conf. cu prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism - "Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii" - fata de drumurile publice - impune in U.T.R. 14 si 20 pentru str. Calea Bacaului (fosta str. Zemes) o retragere a constructiilor la o distanta de 22m fata de axul strazii.

Tinand cont de aceste constrangeri - suprafata terenului aflata in intravilan (suprafata edificabila aproxim. 285mp) nu este suficienta pentru a se realiza investitiile propuse de beneficiar.

Pentru a putea realiza aceste investitii beneficiarul dorește modificarea intravilanului - prin introducerea in intravilan a unei suprafețe de **2351.47 mp din terenul arabil aflat in extravilan.**

#### **CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

Intentia beneficiarului este de a edifica o constructie cu functiunea de locuinta individuala, garaj si anexe gospodaresti precum amenajare acces si bransament la utilitati.

- Echipamentele ce vor dota aceasta investitie oferindu-i destinatia proiectata, vor fi amplasate pe suprafata de teren situata in intravilan - **put forat, platforma betonata, canalizare - bazin vidanjabil (in functie de solutia tehnica finala aleasa), etc.**
- Sistemizarea pe verticala, constand in realizarea cailor de acces de incinta si imprejmuirea perimetrului si parcare.

**Conformarea functionala finala si volumetrica se va stabili la etapa de Autorizatie de Construire (D.T.A.C.) - si poate suferi modificari fata de scenariul prezentat (fata de planșa U5) - implicand reactualizarea unor avize si acorduri.**

#### **EXISTENT**

		<b>Existent</b>	
<b>SUPRAFATA TOTALA TEREN</b>	<b>14345 MP</b>	<b>INTRAVILAN</b>	<b>%</b>
<b>NOTA!</b> Teren in suprafata real masurata 14345 mp, din acte 14300 situati in intravilan si in extravilanul mun. Onesti, jud. Bacau, Tarlaua 10, Parcela 355/30		<b>1645 mp</b>	<b>11.46%</b>
		<b>EXTRAVILAN</b>	<b>%</b>
		<b>12700 mp</b>	<b>88.54%</b>

<b>NOTA!</b> In calculul bilantului teritorial s-a folosit doar aria terenului din intravilan.			
<b>BILANT TERITORIAL</b>		<b>Existent</b>	<b>%</b>
<b>SUPRAFATA CONSTRUITA - CONSTRUCTI</b>		<b>0.00 mp</b>	<b>0,00%</b>



ALEI PIETONALE, PARCAJE, PLATFORME	0.00 mp	0,00%
SPATII PLANTATE AMENAJATE	1645.00 mp	100%
<b>TOTAL</b>	<b>1645 mp</b>	<b>100%</b>

**PROBUS**

SUPRAFATA TOTALA TEREN	PROBUS		
	14345 MP	INTRAVILAN	%
<b>NOTA!</b> Teren in suprafata real masurata 14345 mp, din acte 14300 situati in intravilan si in extravilanul mun. Onesti, jud. Bacau, Tarlaua 10, Parcela 355/30	1645 mp	(intravilan existent)	
	2351.47 mp	(propus in intravilan)	
	3996.47 mp	(total - teren in intravilan)	27.85%
	EXTRAVILAN		%
	10348.53 mp	(ramasi in extravilan)	72.14%

NOTA!		
In calculul bilantului teritorial s-a folosit doar aria terenului din intravilan. (EXISTENT IN INTRAVILAN + PROBUS IN INTRAVILAN)		
BILANT TERITORIAL	PROBUS	%
SUPRAFATA CONSTRUITA - CONSTRUCTII	1398.76 mp	35.00%
ALEI PIETONALE, PARCAJE, PLATFORME	999.11 mp	25.00%
SPATII PLANTATE AMENAJATE	1598.58 mp	40.00%
<b>TOTAL</b>	<b>3996.47 mp</b>	<b>100%</b>

**UTR 20 - L.M.su., - Subzona exclusiv rezidentiala cu locuinte unifamiliale de tip suburban cu regim de inaltime P/P+1**

**Suprafata UTR = 3996.47 mp**

**Accese - Accesul se va face din drumul national DN 11**

Obiectivul principal vizează modificarea limitei de intravilan a mun. Onesti - prin introducerea in intravilan a unei zone aflate in extravilan in vederea amplasarea unei constructii cu **functiunea de locuinta individuala, garaj si anexe gospodaresti precum amenajare acces si bransament la utilitati.**

In temeiul reglementarilor Documentatiei de Urbanism nr. 16/1998, faza PUG aprobata prin HCL nr. 32/2000, prelungita prin HCL nr. 208/13.12.2018 in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioara se certifica:

**Regimul juridic:**

Imobilul, teren in suprafata de 14345 mp este situat partial in intravilan si partial in extravilanul municipiului Onesti, in teritoriul administrativ al acestuia si este

proprietate privata a persoanei fizice Lunganu Stefan conf. CVC 1699 / anul 2017, luna decembrie, ziua 28. Terenul este liber de construcții.

**Regimul economic:**

Folosinta actuala:teren cu categoria de folosinta arabil.

Destinatia stabilita prin PUG: partial teren extravilan; cf. PUG/ U.T.R. 20 - LMsu - Subzona exclusiv rezidentiala cu locuinte unifamiliale P, P+1 cu caracter semiurban(LMsu)

Taxele si impozitele corespunzatoare categoriei de impozitare se stabilesc prin H.C.L. nr. 357 din data de 15.12.2021.

In conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 355 din data de 15.12.2021, strada Calea Bacaului se afla in zona de impozitare „D”

**Regimul tehnic:**

Reglementari urbanistice pentru UTR 20 - extras din RLU aferent PUG

Portiunea din imobil cuprinsa in intravilan se afla in U.T.R. 20 - LMsu - Subzona exclusiv rezidentiala cu locuinte unifamiliale P, P+1 cu caracter semiurban(LMsu)

Pentru terenul din extravilan nu exista reglementari urbanistice cuprinse in documentii de urbanism, motiv pentru care nu se poate specifica valoarea indicatorilor de control.

Se va urmări integrarea zonei studiate si a construcțiilor propuse in caracterul general al unității teritoriale de referința. Se va avea in vedere realizarea unui cadru construit adecvat zonei.

Prin Certificatul de Urbanism 104 din 04.05.2023, emis de Primaria Mun. Onesti de jos, s-a solicitat investitorilor elaborarea prezentului PUZ si supunerea aprobarii acestuia Consiliului Local, inainte de urmare procedurii pentru obtinerea Autorizatiei de Construire pentru obiectivele enuntate anterior.

**Existent:** Destinatia stabilita prin PUG: partial teren extravilan; cf. PUG/ U.T.R. 20 - LMsu - Subzona exclusiv rezidentiala cu locuinte unifamiliale P, P+1 cu caracter semiurban(LMsu)

**Propus:** Se propune introducerea unei suprafate de teren aflata in extravilan - in intravilan si modificarea totodata a limitei intravilanului UAT Onesti. Zona noua introdusa se propune sa faca parte din U.T.R. 20 - LMsu - Subzona exclusiv rezidentiala cu locuinte unifamiliale P, P+1 cu caracter semiurban(LMsu)

*Avand in vedere caracteristicile morfo - structurale ale zonei se admit urmatoarele utilizari:*

**SECȚIUNEA I :**  
**UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

**ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Locuinte individuale cu regim de inaltime P, P+1, P+M
- Echipamente publice specifice zonei rezidentiale
- Servicii, alimentatie publica
- Functiuni conexe zonei rezidentiale cu caracter public: scoala, gradinita, cresa, dispensar, cabinet, etc
- Scururi publice

**ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Functiuni comerciale (magazin de cartiar) cu conditia sa nu genereze transporturi grele, parcare autoturismelor sa fie parcate in incinta fara sa incurce circulatia din zona

- Se admit functiuni servicii profesionale si mici activitati manufacturiere (service auto, ateliere, etc) cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 300 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 10 autoturisme sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcalei pentru depozitare si productie.

### ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul general (vehicule de transport greu sau peste 10 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseuri produse
  - Realizarea unor false mansarde;
  - Constructii provizorii
  - Dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor
  - Depozite en-gros
  - Depozite de materiale refolosibile
  - Platforme de precolectarea a deseurilor urbane
  - Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice
  - Statii de betoane
  - Spalatorii chimice
  - Spatii de intretinere auto cu capacitate mai mare de 10 masini.

### SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform prevederilor PUG, parcelele se consideră construibile daca respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafață parcelei este de minim 250.00mp, in cazul existentei retelelor de alimentare cu apa si canalizare in zona
- suprafață parcelei este de minim 750.00mp, cand lipsesc fiind necesare amenajari locale.
- sa aiba o latime minima la strada de 12m in cazul locuintelor izolate
- parcela este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minima de 4,00 m.

Parcelele trebuie sa aibă forme regulate, având de regula părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonală majoră. În cazul unor parcele care nu respecta conditiile de la articolele precedente si care au proprietari diferiti se va putea obtine autorizatia de constructie daca se prezintă, prin cumularea parcelelor invecinate, un proiect comun realizat în baza unui contract de asociere referitor la proiectarea, executia si exploatarea constructiei.

În cazul imposibilitatii asocierii, detinatorul unei astfel de parcele o va putea instraina numai vecinilor pentru intregirea proprietatii si construibilitatii acesteia, la valoarea reala, determinata pe baza de expertize tehnice si de pretul pietei valorilor imobiliare.

#### **ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT**

**Retragerea de la aliniament principal** este propusa a fi de:

- minim **22.00 m** de la axul drumului national DN 11/ drum european E574 pe latura de nord - est - conf. Regulamentul local de urbanism - "Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii" - fata de drumurile publice - impune in U.T.R. 14 si 20 pentru str. Calea Bacaului (fosta str. Zemes) o retragere a constructiilor la o distanta de 22m fata de axul strazii.

#### **Art. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Se propun deasemeni urmatoarele **distante minime** obligatorii **fata de limitele laterale si posterioare** ale parcelelor:

- - minim 5.00 m spre limita de intravilan nou propusa din sud - vest (posterior);  
- canal CD 1075
- - 1/2 h constructie (masurata de la C.T.N. pana la cornisa/streasina) dar nu mai puțin de 3,00 m spre limita de proprietate din sud (lateral)
- - 1/2 h constructie (masurata de la C.T.N. pana la cornisa/streasina) dar nu mai puțin de 3,00 m spre limita de proprietate din nord (lateral) - spre CF 63986

#### **Art. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Distanța minimă dintre clădiri 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 mai puțin de 4.0m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.
- Limita edificabilului poate fi depășită de amenajările exterioare, cum ar fi : platforma gospodărească, amenajările pentru agrement, echipamentele de utilitate publică (post TRAFU, generatoare electrice, rezerva de apă pentru incendiu. Acestea vor putea fi amplasate în afara zonei edificabile doar în baza unui acord cu vecinii direct afectați și respectând reglementările impuse de OMS 119/2014.
- De asemenea limita edificabilului poate fi depășită și de limita balcoanelor și a bowindowurilor, a trotuarelor, a circulațiilor tehnice, a zidurilor de sprijin și alte elemente constructive cu rol de amenajare exterioară.
- Clădirile se vor retrage la aliniamentul stabilit prin regulamentul PUZ și pot avea "iesinduri" (console, bowindow-uri, circulații tehnice, etc.) și retrageri locale în funcție de studiul volumelor construite. Aceste iesinduri (console, bowindowuri, etc.) se vor realiza doar cu respectarea Codului Civil, asigurându-se o distanță de minim 2,00 m de la marginea acestora până în limita de proprietate.

#### **ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**Imobilul are acces direct la drumul national DN 11. Orice acces la DN 11 se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.**

În conformitate cu viitorul P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii - cu lățime de minim 4,0 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea vor fi dimensionate conform normelor in vigoare.

- numarul si configuratia acceselor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

- in cazul constructiilor ce formeaza curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

- Accesese și pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Se va solicita de catre administratia locala, in cadrul documentatiilor de eliberare a autorizatiei de constructiilor planul de sistematizare verticala a intregii zone, urmarindu-se in mod special urmatoarele:

- asigurarea unor inaltime de trepte exterioare de maxim 15cm;
- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulatii pietonale sau carosabile si canalizarea acestora;
- interzicerea dirijarii apelor pluviale catre parcele invecinate;

#### **ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Calculul numarului de locuri de parcare se va face la faza DTAC, respectand prevederile HG 525/1996, in functie de rezolvarea functionala adoptata, care poate fi diferita de plansa U5 - Posibilitati de mobilare urbana.

#### **ART. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR**

- Regimul de inaltime maxim = P+1E;
- Inaltimea maxima admisa = 6.00m la cornisa/streașină (măsurati de la CTN);
- Se admite un nivel mansardat in scris in volumul acoperisului, in suprafata de max. 60% din aria construita.

#### **ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, fiind subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si al zonei.
- Garajele su anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
- Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

#### **ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice edilitare;

- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;

- se admit individuale de producere a energiei electrice din resurse regenerabile (energie solară, eoliană, geotermală, etc.), cu condiția utilizării exclusive în regim local;

- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații

Toate cladirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente si se vor cauta solutii pentru a suplini lipsa unor rețele.

Se va acorda o atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decat in zonele anexe, inaccesibile publicului larg si numai in nise. Se va asigura in mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafetele de teren neconstruite prin rigole spre canalizare. Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperisuri, copertina si de pe terenul amenajat sa se faca catre un sistem intern de canalizare - fara sa afecteze proprietatile invecinate.

Se va asigura epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin de pe platforme, circulatii, parcaje sau din intretinerea si functionarea instalatiilor.

#### **ART. 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.

- Calculul suprafetei totale a spatiilor verzi amenajate pentru terenul studiat se va face la faza DTAC, respectand prevederile HG 525/1996 cu completarile si modificarile ulterioare pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism si va fi de minim 40% din suprafata terenului.

- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- Se vor prevedea plantatii inalte in lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință

#### **ART.13 - ÎMPREJMUIRI**

- Împrejmirile sper strada vor avea inaltimea de maxim 2.00m din care un soclu opac de 0,50m

- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2.5m

### **SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ART.14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

POT max = 35 %

#### **ART.15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

CUT maxim 0,70 mp.ADC/mp.teren

#### **ART.16 - MODIFICARI ALE PUZ**

Orice modificare a PUZ - ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea si avizarea sa in Consiliul Local Onesti.

**SECȚIUNEA IV**

**ART.17 - RECOMANDARI SPECIALE PENTRU DETINATORII DE TERENURI SAU IMOBILE IN ZONA PUZ-  
ULUI.**

Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate  
lucrările de construcții.