

R O M Â N I A
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind avizarea de principiu a documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal – „Construire 3 locuințe P+1, anexe și împrejmuire teren, municipiul Onești, județul Bacău”

Consiliul Local al Municipiului Onești, întrunit în ședința ordinară în data de 26 februarie 2026;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 8117/05.02.2025 al Primarului municipiului Onești – Jilcu Adrian, Raportul de specialitate nr. 8119/05.02.2025 al Direcției urbanism, Avizul Comisiei pentru urbanistică, realizarea lucrărilor publice și protecția mediului înconjurător;

Ținând seama de Cererea nr. 1083/10.01.2025 a dl. Iliopolos Nicus prin care solicită avizarea de principiu a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Construire Construire 3 locuințe P+1, anexe și împrejmuire teren, municipiul Onești, județul Bacău”, propunere introducere în intravilan NC 61396 în suprafață de 3237 mp, Avizul de Oportunitate al Arhitectului Șef al municipiului Onești nr. 08/19.04.2023, solicitat în conformitate cu Anexa nr.1 din Legea 350/2001 pentru etapa de avizare ca fiind obligatoriu a fi obținut înaintea avizului Consiliului Județean., Raportul consultării și informării publicului et. I – intenție de elaborare nr. 1836/12.01.2024 respectiv et II - Elaborare propuneri nr. 38528/27.06.2024;

În baza prevederilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea de Guvern nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 176/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - Indicativ GM-010-2000;

În temeiul art.129, alin. (2) lit. c), art. 129 alin. (6) lit. c), ale art. 139 alin.(3) lit. e), art.163, alin.(1), art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 27/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 – Se emite avizul de principiu favorabil pentru Planul Urbanistic Zonal „Construire Construire 3 locuințe P+1, anexe și împrejmuire teren, municipiul Onești, județul Bacău” conform documentației prezentate în Anexei nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 – Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se desemnează Primarul Municipiului Onești, prin Direcția urbanism.

Art.4 – Prezenta hotărâre va fi comunicată, prin grija Secretarului Municipiului,
către:

- Instituției Prefectului – Județul Bacău;
- Primarului Municipiului Onești;
- Direcției urbanism;

Nr. 32
din 26 februarie 2025
SD/BR

S.C. "RadNic Pro Design" S.R.L.
Onești, B-dul Republicii, nr. 20
J4/699/2020, CUI 42646784
tel: 0743.121.899

Proiect nr: **U-300302-2023**

Denumire **PUZ - CONSTRUIRE 3 LOCUINTE P+1, ANEXE**
obiectiv **SI IMPREJMUIRE TEREN**

investitii: **Str. Zorilor, nr. 28, mun. Onești, jud. BACAU**

Beneficiar: **ILIOPOLOS NICUS**

Faza **P.U.Z.**

CUPRINS VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

*ANEXA
la HOTĂRÂREA NR.32
din 26.02.2025*

1. **INTRODUCERE**
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul lucrarii
Solicitari ale temei – program
Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata
 - 1.3. Surse documentare
Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
2. **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**
 - 2.1. Evolutia zonei
 - 2.2. Incadrarea in localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.3.1. Asezare geografica
 - 2.3.2. Relieful
 - 2.3.3. Clima
 - 2.3.4. Caracteristici morfologice, Geologice si Hidrologice ale zonei
 - 2.3.5. Conditii geotehnice
 - 2.4. Circulatia
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echipare edilitara
 - 2.6.1. Alimentare cu apa
 - 2.6.2. Canalizare
 - 2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale
 - 2.6.4. Alimentarea cu caldura
 - 2.6.5. Alimentarea cu energie electrica
 - 2.6.6. Telefonie
 - 2.6.7. Salubritate/platforma de gunoi
 - 2.7. Probleme de mediu.
 - 2.8. Optiuni ale populatiei
3. **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale PUG
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulatiei.
 - 3.5. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici
 - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7. Protectia mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publica
4. **CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE**
5. **ANEXE - AVIZE SPECIFICE CERTIFICATULUI DE URBANISM**

CUPRINS VOLUMUL II- RLU- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CAPITOLUL I - DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public.
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.
 - 6.1. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.
 - 6.2. Distanțe minime obligatorii fata de limitele laterale si fata de limita posterioara a parcelei.
 - 6.3. Amplasarea constructiilor pe aceeasi parcele. Distanțe minime obligatorii.
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara.
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA

CAPITOLUL IV– PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

1. **Sectiunea I - Utilizare Functionala.**
 - 1.1. Articolul 1 - Utilizari admise.
 - 1.2. Articolul 2 – Utilizari permise cu conditii.
 - 1.3. Articolul 3 - Interdictii de utilizare.
2. **Sectiunea II – Conditii de Amplasare, Echipare si Conformare a Cladirilor.**
 - 2.1. Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)
 - 2.2. Articolul 5 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament.
 - 2.3. Articolul 6 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.
 - 2.4. Articolul 7 – Circulatii si accese.
 - 2.5. Articolul 8 – Stationarea autovehiculelor.
 - 2.6. Articolul 9 – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor.
 - 2.7. Articolul 10 – Aspectul exterior al cladirilor.
 - 2.8. Articolul 11 – Conditii de echipare edilitara.
 - 2.9. Articolul 12 – Spatii libere si spatii plantate.
 - 2.10. Articolul 13 – Imprejmuiri.
3. **Sectiunea III – Posibilitati Maxime de Ocupare si Utilizare a Terenului.**
 - 3.1. Articolul 14 – procent maxim admisibil de utilizare a terenului (POT).
 - 3.2. Articolul 15 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT).
 - 3.3. Articolul 16 - modificari ale PUZ.

CAPITOLUL V– UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA


Intocmit,

arh. Iliopolos Nicus

S.C. "RadNic Pro Design" S.R.L.
Onești, B-dul Republicii, nr. 20
J4/699/2020, CUI 42646784
tel: 0743.121.899

Proiect nr: **U-300302-2023**

Denumire **PUZ - CONSTRUIRE 3 LOCUINTE P+1, ANEXE**
obiectiv **SI IMPREJMUIRE TEREN**
investitii: **Str. Zorilor, nr. 28, mun. Onesti, jud. BACAU**

Beneficiar: **ILIOPOLOS NICUS**

Faza **P.U.Z.**

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării	PUZ- CONSTRUIRE 3 LOCUINTE P+1, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN
Amplasament	Str. Zorilor, nr. 28, mun. Onesti, jud. BACAU
Beneficiar	ILIOPOLOOS NICUS
Proiectantul general	S.C. "RADNIC PRO DESIGN" S.R.L. sef proiect arh. Iliopolos Nicus
Subproiectanti, colaboratori	ing. Banica Adrian – instalatii sanitare ing. Banica Relia – instalatii electrice prof. univ. dr. Catana Constantin– studiu geotehnic ing. Caiuteanu Nelu – ridicare topografica
Data elaborării	martie 2023

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Conform legislatiei in vigoare, autorizarea executarii constructiilor se face pe baza unei documentatii de urbanism aprobata. Din aceasta categoria de documentatii face parte **Planul Urbanistic Zonal** (denumit prescurtat **P.U.Z.**- ghid aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 N/2000).

Prin **P.U.Z.** se vor stabili reglementari specifice pentru zona studiata, **Planul Urbanistic Zonal** constituind principalul instrument de coordonare si dirijare a actiunilor de amenajare a unui teritoriu in vederea dezvoltarii armonioase a acestuia in cadrul localitatii din care va face parte.

Documentatia va materializa politica generala de dezvoltare definita de Consiliul Judetean Bacau si Consiliul Local al Municipiului Onesti prin strategiile de dezvoltare a judetului, respectiv a localitatii, care cuprind obiectivele si masurile principale pentru amenajarea teritoriului administrativ cuprinse in Planul de mobilitate urbana - Municipiul Onesti, judetul Bacau. De asemenea, necesitatea planului urbanistic zonal este pusa in evidenta de ritmul rapid de dezvoltare a localitatilor si de presiunea tot mai mare a cetatenilor si investitorilor exercitata asupra autoritatilor locale in vederea atribuirii de terenuri pentru constructii noi, cu precadere pe axele majore de dezvoltare ale localitatii.

Prin prezenta documentatie se urmareste optimizarea utilizarii resurselor de teren, corelat cu stabilirea conditiilor specifice de constructibilitate si echipare edilitara, stabilirea suprafetei de teren care va fi amenajata ca drum de acces si manevra, spatiilor plantate, asigurarea accesului carosabil si pietonal pe proprietate, mobilarea loturilor, aliniamente, alinieri, regimul de inaltime si functiuni, in vederea asigurarii unui echilibru permanent intre modul de valorificare a acestora si conditiile de protectie a mediului natural, in conceptia dezvoltarii durabile a teritoriului si a localitatilor.

Solicitari ale temei program. Prin tema de proiectare s-a solicitat proiectantului de catre beneficiar reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat in vederea **PUZ - CONSTRUIRE 3 LOCUINTE P+1, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN**. Se va avea in vedere introducerea in intravilan a suprafetei de 3237mp si schimbarea functiunii de teren arabil-extravilan in zona rezidentiala-intravilan cu cladiri de tip semiurban si functiuni complementare locuirii. Totodata se vor stabili valorile maxime admise pentru indicii POT si CUT.

S.C. "RadNic Pro Design" S.R.L.
Onesti, B-dul Republicii, nr. 20
J4/699/2020, CUI 42646784
tel: 0743.121.899

Proiect nr: **U-300302-2023**

Denumire obiectiv investitii: **PUZ - CONSTRUIRE 3 LOCUINTE P+1, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN**

Str. Zorilor, nr. 28, mun. Onesti, jud. BACAU

Beneficiar: **ILIOPOLOS NICUS**

Faza **P.U.Z.**

Obiectivul principal vizeaza studierea amplasamentului cu suprafata de 3237mp, proprietate a investitorului, compus conform extrasului de carte funciara din parcela cu nr.cad.61396 pe care este amplasata constructia C1(anexa gospodareasca) cu regim de inaltime Parter

Prin certificatul de Urbanism 252/26.10.2022, emis de Primaria Municipiului Onesti, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului PUZ si supunerea aprobarii acestuia Consiliului Local, inainte de urmareea procedurii pentru obtinerea Autorizatiei de Construire.

Regim economic conf. CU:

Categoria de folosinta a terenului: curti - constructii si arabil, partial ocupat cu o constructie cu functiune - anexa exploatare agricola.

Regim economic: categoria de impozitare "C";

Reglementari tehnice (ale PUG in vigoare):

Destinatia stabilita prin PUG: teren extravilan.

1.3. SURSE DOCUMENTARE. LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

In vederea elaborarii documentatiei PUZ s-au folosit urmatoarele surse documentare:

1. certificatul de urbanism nr. 252/26.10.2022;
2. extrase din Planul Urbanistic General al Municipiului;
3. Regulamentul Local de Urbanism;
4. studiul geotehnic intocmit de prof. univ. dr. Catana Constantin;
5. planurile topografice intocmite de ing. Caiuteanu Nelu;
6. releveele retelelor tehnico - edilitare existente in zona;
7. releveele fotografice ale cladirilor existente si ale cadrului natural;
8. avizele de amplasare emise de catre furnizorii locali de utilitati;
9. lista monumentelor si siturilor istorice;
10. ghidul privind metodologia de elaborare si continut - cadru al *Planului Urbanistic Zonal - reglementare tehnica indicativ GM 010-2000.*

Informatiile din documentatiile enumerate mai sus au fost preluate in mod critic si in masura in care ele corespund cu necesitatile de dezvoltare ale municipiului Onesti au fost reanalizate si in prezentul studiu.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Amplasamentul se afla in extravilan in partea nordica a UTR-17 CARTIER CATOLIC - BUHOCI. In imediata vecinatate intalnim - subzona exclusiv rezidentiala cu locuinte de tip semiurban cu regim de inaltime P, P+1. (LMsu), subzone de institutii publice - sediu Sucursala ROMGAZ MEDIAȘ (ISp), subzona gospodarie comunală - Cimitir (GCc).

Proiectul propus prin prezenta documentatie are ca scop introducerea in intravilan a suprafetei de 3237mp și schimbarea functiunii din teren arabil-extravilan în zonă rezidențială cu clădiri de tip semiurban – intravilan, aliniindu-se directiei generale de dezvoltare din zona.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul se afla in partea vestica a municipiului Onesti, in imediata vecinatate a UTR-17 CARTIER CATOLIC - BUHOCI si are legaturi facile cu reseaua de drumuri locale, fiind situat la aproximativ 1.5km de centrul civic - Primaria Municipiului Onesti.

Zona adiacenta se compune in general din locuinte P, P+1 (LMsu).

Zona dispune de retea centralizata de alimentare cu apa si canalizare, retea de distributie gaz metan, retea de alimentare cu energie electrica.

In apropierea amplasamentului instalnim:

- la aproximativ 50m spre est, subzona gospodarie comunala - Cimitir;

- vis-a-vis de Strada Zorilor, spre sud, subzona de Institutii publice (IS) sedlu Sucursala ROMGAZ MEDIAS

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1 Asezare geografica

Municipiul Onești este localizat în centrul județului Bacău, la o distanță de 51 km de municipiul Bacău capitala de județ și la o distanță de 37 km de municipiul Adjud. Din punct de vedere geografic, teritoriul administrativ al municipiului Onești se situează între următoarele coordonate geografice: 46°13'16,07" - 46°17'50,69" - latitudine nordică și 26°42'58,59" - 26°52'35,47" longitudine estică. La nivel național, municipiul Onești este amplasat în est-ul țării, în proximitatea municipiului Bacău, de-a lungul arterelor rutiere majore DN 11, DN 11A și DN 12A.

2.3.2 Relieful

Din punct de vedere morfologic, municipiul Onești este situat în Subcarpații Moldovei, la limita cu Subcarpații de curbură, subunitatea Subcarpații Tazlăului în care râul Trotuș cu afluenții săi au creat o largă zonă depresionară, denumită Depresiunea Tazlău - Cașin. Depresiunea Tazlău - Cașin, cu o dezvoltare preponderentă pe direcția nord - sud, este situată pe râurile Tazlău - Trotuș - Cașin ce confluează pe teritoriul municipiului Onești. Această depresiune este mărginită spre est de culmea Pietricica (746 m), bine evidențiată în relief și împădurită, iar spre sud de Dealul Oușoru (753 m). Depresiunea are aspectul unui sinclinal larg, alungit, străbătut de Tazlău.

Între Trotuș și Oituz orientarea culmilor este de la vest la est, iar la est de valea Cașinului sunt orientate de la sud-est la nord-vest. Pe interfluviul Oituz — Cașin orientarea culmilor este diversă fapt care a impus o direcție haotică a viilor. Văile depresiunii sunt sub diverse forme de evoluție, de la foarte evoluat cu profil transversal asimetric (Oituz, Cașin, Trotuș) la văi puțin evoluat, cu profil transversal îngust și sub formă de V (Blidari, Gutinaș, Bogdana). Versanții sunt frecvent rectilini când sunt afectați de eroziunea de suprafață și sunt concavi, când au evoluat prin procese de alunecare.

Depresiunea Tazlău Cașin se prezintă în zona Onești ca un larg amfiteatru cu altitudini de până la 400 m la vest (dealul Perchiu - 397,72), și cote cuprinse între 210 - 170 m de - alungul văii Trotușului.

2.3.3. Clima

Subcarpații Moldovei au un climat influențat de relief. Temperatura medie este de 9°C. Circulația aerului este predominantă din direcția nord-vest (datorită canalizării aerului în lungul văilor principale: Moldova, Bistrița, Trotuș).

Dinspre nord-est, se manifestă uneori Crivățul. În nord, se resimt influențe scandinavo - baltice. Pe ansamblu este un climat specific dealurilor joase (în depresiuni) și dealurilor mai înalte (pe culmile Pietricica și Pleșu). Iarna se produc inversiuni de temperatură, iar dinspre zona montană bat vânturi cu caracter de foehn mai ales primăvara.

Conform SR EN 1991-1-4/NB: 2007, „Acțiuni ale vântului, valoarea fundamentală a vitezei de referință a vântului este de 30 m/sec. Precipitațiile au valori în medie de 600 - 700 mm pe an. Conform SR EN 1991-1-3/NB: 2005, „încărcări date de zăpadă”, pe harta de zonare a valorii caracteristice, municipiul Onești se situează în zona 2 cu o valoare caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol de 2.0 kN/m², cu intervalul mediu de recurență de 50 ani. Adâncimea maximă de îngheț conform STAS 6054/77 este de 0.80 -0.90m.

2.3.4. Caracteristici Morfologice, Geologice si Hidrogeologice ale Zonei

Din punct de vedere geotectonic, teritoriul municipiului Onești aparține zonei de orogen a Carpaților Orientali, unitatea tectonică a Moldavidelor - Pânza Subcarpatică, situată la limita de est a zonei fișului cu Avânfosa. În alcătuirea acestei zone iau parte depozite ce aparțin Oligocen - Miocenului. eră în principal de alcătuirea și structura geologică, fiind reprezentat prin platouri structurale și custe. Relieful sculptural este constituit din interfluvii sculpturale și versanți. Relieful de acumulare este reprezentat prin lunci și terase.

Evoluția tectonică a depresiunii începe cu mișcările orogenice de la sfârșitul Paleogenului, care au provocat ridicarea Carpaților Orientali și crearea zonei de depresiune de la est (avanfosa) în care au fost depuse depozitele de tip molasic din Miocenul inferior până în Miocenul superior. Mișcările moldave (sfârșitul Miocenului superior) întrerup depunerea depozitelor de tip molasă. Mișcările valahe (Pleistocen inferior) prin ridicările accentuate ale reliefului regiunii (Masivul Oușorului), au provocat modificarea direcției rețelei hidrografice spre nord, către valea Trotușului.

Ritmul mișcărilor neotectonice, mai alert în zona montană și puternicul aport aluvial al râurilor Oituz și Cașin au determinat împingerea văii Trotușului spre nord, iar terasele acestuia sunt întâlnite predominant la sud.

Rețeaua hidrografică

Din punct de vedere hidrografic, depresiunea Onești aparține bazinului râului Siret cu afluentul său pe partea dreaptă, râul Trotuș. Trotușul cu un traseu de la vest la est, primește ca afluenți mai importanți pe partea dreaptă râurile Oituz și Cașin, iar pe partea stângă râul Tazlău.

Elementele hidrologice și geomorfologice identificate pe amplasament, nu descriu pentru suprafața de teren investigată, un risc de inundare a zonei ca urmare a revărsării unui curs de apă și/ sau a scurgerilor masive de pe torenti.

În concluzie,

Amplasamentul studiat are stabilitatea generală și locală asigurată în contextul actual.

Pe amplasament nu se semnalează accidente subterane materializate prin beciuri, hrube și nu au fost identificate elemente ale unor fenomene de instabilitate.

Amplasamentul studiat nu este supus alunecărilor de teren, inundațiilor sau viiturilor de apă din precipitații.

2.3.5. Condiții Geotehnice

Din punct de vedere geotehnic, amplasamentul se caracterizează prin existența următoarelor straturi:

0.00 - 0.70m - sol vegetal;

0.70 - 6.00m - pietris cu nisip argilos,

Apa subterană se găsește la adâncimea de cca 4.0m față de CTN.

Conform prevederilor din normativul P100/1-2013, amplasamentul se încadrează astfel:

-zona cu valoarea de vîrf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,35g$;

-perioadă de control (colț) $T_c = 0,7$ sec.

Adâncimea maximă de îngheț, conform prevederilor din STAS 6054-77, este de 1.00 m de la suprafața terenului.

Conform codului de proiectare CR 1-1-4-2012, presiunea de referință a vîntului pentru amplasamentul în discuție este de 0,7 kPa, mediată pe 10 minute la 10 m, pentru un interval mediu de recurență de 50 de ani.

Conform codului de proiectare CR 1-1-3-2012, încărcarea din zăpadă pentru amplasamentul în discuție este de 2,5 kN/m², pentru un interval mediu de recurență de 50 de ani.

2.4. CIRCULATIA

Cai de comunicație rutiere:

La amplasamentul studiat accesul auto și pietonal se realizează pe latura sudică din Strada Zorilor :

- trafic ușor pe 1 bandă de 4m asfalt

Existența cailor de circulație auto de 4.00 m asigură și permite accesul utilajelor de stingere a incendiilor.

Modul de organizare a circulației auto din incinta cu drumul de acces de 3.50m permite accesarea clădirilor propuse pe trei fațade cu mijloace și utilaje de stingere a incendiilor.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul municipiului Onești, având suprafața totală de 3237mp, proprietar ILIOPOLOS NICUS, fiind alcatuit dintr-o parcelă cu număr cadastral 61396.

Funcțiunea dominantă a zonei învecinate, UTR-17b este subzona de locuit exclusiv rezidențială cu locuințe de tip semiurban cu regim de înălțime P, P+1 (LMSu), și se învecinează cu subzona de instituții publice (IS) sediul Sucursala ROMGAZ MEDIAȘ (ISp) și subzona gospodărie comună Cimitir (GCc).

Vecinatati si distanta de la limita de proprietate pana la cladirile invecinate:

Vecinatatile imediate ale amplasamentului sunt terenuri proprietate publica si privata a persoanelor fizice si juridice, dupa cum urmeaza:

Nr. Cadastral	Proprietar	Adresa imobil	Distanta de la limita de proprietate pana la cladirile vecine
S U D			
64204	UAT - ONESTI	Str. Zorilor	
61830	Sucursala ROMGAZ MEDIAȘ	Str. Zorilor f.n.	10.80m - hala parter
E S T			
fara nr. cad.	ROMAN MIHAI	Str. Zorilor, fn	teren liber
67489	gospodărie comunala Cimitir	Str. Zorilor, fn	54.54m - capela parter
N O R D			
	Balta Mun. Onesti		-
V E S T			
fara nr. cad.	FARAOANU MIRCEA	Str. Zorilor, fn	teren liber

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit. Zona detaliata in P.U.Z. are o suprafata totala de 3237mp si este situata in extravilanul Municipiului Onestii. In prezent gradul de ocupare al zonei cu fond construit este 1.54 % .

Aspecte calitative ale fondului construit. In prezent constructia amplasata pe teren este o anexa exploatare agricola - grajd ce nu este folosita având un impact negativ asupra imaginii fondului construit. Constructia si instalatiile nu au mai fost intretinute si se propune desfiintarea acestora.

Regimul de inaltime a constructiilor existente in zona este PARTER (constructii administrative sau locuinte rezidentiale).

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine. Zona studiata este invecinata cu subzona de institutii publice (IS) sediu Sucursala ROMGAZ MEDIAȘ (ISp) si subzona gospodărie comunala Cimitir (GCc).

Asigurarea cu spatii verzi. Prezentul PUZ prevede o suprafata plantata de 1899mp, suprafata ce reprezinta 60.54 % din suprafata totala detinuta de beneficiar.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine:

Conform studiului geotehnic anexat zona studiata nu este supusa unor riscuri naturale.

Din punct de vedere al insoririi, constructiile propuse pe amplasamentul studiat nu se umbresc reciproc, distanța dintre clădiri fiind cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

Din punct de vedere al zgomotului, constructiile propuse pe amplasamentul studiat se invecineaza:

-la sud- cu hala Parter Sucursala ROMGAZ MEDIAȘ situata la distante de 10.80m fata de limita proprietatii la Sud dar la peste 65m fata de locuinta propusa cea mai apropiata.

-la est- cu capela parter situata la distanta de 54.54m fata de limita proprietatii dar la peste 104m fata de locuinta cea mai apropiata;

Principalele disfuncționalități: In urma analizei urbanistice a amplasamentului s-au constatat urmatoarele disfuncționalități:

NR. CRT.	CRITERII DE EVALUARE	NIVEL DE DISFUNCIONALITATE
1.	STAREA STRAZILOR	Strada Zorilor: imbracaminte definitiva-asfalt si 25m drum pietruit de la

		Sucursala ROMGAZ pana la amplasament
2.	PROFILE NECORESPUNZATOARE TRAFICULUI	Trafic redus - necesara profilarea corespunzatoare a accesului in curte
3.	INTERSECTII CONFLICTUALE	NU ESTE CAZUL
4.	STANJENIRI INTRE FUNCTIUNI	NU ESTE CAZUL
5.	STAREA FONDULUI CONSTRUIT	Cladirea existenta este in paragina si va fi desfiintata
6.	OCUPAREA TERENURILOR	P.O.T. 1.545% si C.U.T. 0.02
7.	CONDITII GRELE DE FUNDARE	Conf. STUDIU GEOTEHNIC - NU ESTE CAZUL
8.	NIVEL RIDICAT AL APELOR FREATICE	Conf. STUDIU GEOTEHNIC - NU ESTE CAZUL
9.	RISURI NATURALE SI ANTROPICE	Zona fara riscuri naturale si antropice.
10.	SURSE DE POLUARE	Activitati umane/ trafic usor

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Zona dispune de rețele de utilități de tip urban:

a) Alimentarea cu apă

Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentarea cu apă (consum menajer).

b) Canalizare pluvială

Zona studiată nu dispune de rețele publice pentru colectarea apelor pluviale.

c) Canalizarea menajeră

Zona studiată dispune de rețele publice pentru pentru colectarea și dirijarea apelor menajere uzate la cca 114m de amplasament;

d) Rețele pentru energie electrică

Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentarea cu energie electrică.

e) Rețele pentru termoficare

Zona studiată nu dispune de rețele publice pentru transport agent termic.

f) Alimentarea cu gaze naturale

Zona studiată dispune de rețea publică de gaze naturale la cca 114m de amplasament.

g) Telecomunicații

Zona studiata rețeaua de telefonie fixa si rețea fibra optinaa unuia dintre operatorii existenți in zona amplasamentului.

h) Salubritate/platforma de gunoi

Fiecare locuinta propusa va avea platforma pentru amplasarea europubelelor destinate colectarii gunoaielor si fi amplasata in spatele cladirii.

Principalele disfuncționalități.

Rețeaua publica pentru pentru colectarea și dirijarea apelor menajere uzate este la cca 114m de amplasament si va fi necesar realizarea unor bazine etanse de colectare a apelor menajere si de pompare a acestora;

Proiectul propus reprezinta un pas catre revitalizarea zonei .

2.7. PROBLEME DE MEDIU.

Relatia cadrul natural – cadrul construit.

Terenul studiat cat si cele aflate in imediata vecinatate a zonei de studiu au in prezent categoria de folosinta teren extravilan.

Prezentul PUZ prevede o suprafata plantata de 1899 mp, suprafata ce reprezinta 60.54 % din suprafata totala detinuta de beneficiar. Aceasta va fi amenajata sub forma de **covor de gazon** în vederea ameliorării calității mediului.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice.

Amplasamentul aferent PUZ are stabilitate generala și locala asigurata. Avand în vedere cotele amplasamentului, riscul de inundabilitate este exclus. Pe amplasamentul aferent Implementarilor proiectului nu au fost identificate riscuri naturale.

Amplasamentul studiat are stabilitatea generală și locală asigurată în condițiile respectării recomandărilor din studiul geotehnic și nu este supus alunecărilor de teren, inundațiilor sau viiturilor de apă din precipitații.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona.

Statia de reglare a presiunii de gaz metan aflata în curtea Sucursalei ROMGAZ a fost modernizata și mutata la iesirea din Onesti spre sat Tuta.

Rețelele edilitare existente nu prezinta riscuri pentru amplasamentul studiat.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie. În zona nu există valori de patrimoniu.

Evidențierea potentialului balnear și turistic. Nu este cazul

2.8. Opțiuni ale populației

Amplasamentul se afla în partea vestica a municipiului Onesti, în imediata vecinatate a UTR-17 CARTIER CATOLIC - BUHOCI și are legaturi facile cu rețeaua de drumuri locale, fiind situat la aproximativ 1.5km de centrul civic - Primaria Municipiului Onesti.

Zona adiacenta se compune în general din locuinte P, P+1 (LMsu).

Zona dispune de rețea centralizata de alimentare cu apa și canalizare, rețea de distribuție gaz metan, rețea de alimentare cu energie electrica.

Avand în vedere ca funcțiunile propuse de beneficiar nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobat pentru UTR 17, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal prin care se vor reglementa: funcțiunea zonei, regimul de construire, înălțimea maxima admisa, indicatori urbanistici POT și CUT, retragerea cladirilor fata de aliniament și distantele fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei, echiparea cu utilitati, accese auto și pietonale.

Se va urmări integrarea zonei studiate în caracterul general al unitatii teritoriale de referinta. Se va avea în vedere realizarea unui cadru construit adecvat zonei. Autorizarea și realizarea lucrarilor se va putea face etapizat, cu conditia asigurării indicilor urbanistici avizati în acest studiu, a acceselor, a utilitatilor și a locurilor de parcare.

Concluzii:

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În planurile urbanistice elaborate anterior (P.U.G. Municipiul Onesti) au fost generate o serie de obiective de dezvoltare urbanistica care au fost preluate în prezenta documentație. Aceasta implica:

- Îmbunătățirea aspectului zonei pe terenul luat în studiu;
- Ocuparea terenului astfel încat să se realizeze o buna dimensionare a funcțiunilor solicitate;
- Reglementarea destinației terenului.

3.2. Prevederi ale PUG

La momentul elaborării acestui PUZ, documentația de urbanism ce există este Planul Urbanistic General al Municipiului Onești, amplasamentul fiind încadrat în zona de reglementări urbanistice UTR - 17 CARTIER CATOLIC BUHOCI.

Având în vedere că Planul Urbanistic General al Municipiului Onești a fost realizat în 1997, reactualizarea acestuia fiind în prezent în curs de elaborare, se propune realizarea unei documentații tip PUZ prin care să se reglementeze zona studiată.

Pentru amplasamentul studiat, reglementările urbanistice existente, stabilite prin PUG, sunt următoarele:

GENERALITATI

Unitatea teritorială este delimitată de limita intravilanului și B-dul Oituz și este despărțită în două de albia râului Oituz

Subzone funcționale

- subzone de locuit
 - subzona exclusiv rezidențială cu locuințe de tip semiurban cu regim de înălțime P, P+1 (LMsu)
 - subzona rezidențială cu locuințe al cărui regim de înălțime este de P+3, P+4. (LI)
- subzone de instituții publice (IS)
- sediu Sucursala ROMGAZ MEDIAȘ (ISp)
- Biserica Catolică (ISb)
- subzona industrie nepoluantă SC "COMREPI" SA (In)
- subzona agricultură nepoluantă Centru pășiști (An)
- subzona gospodărie comună Cimitir (GCc)

Funcțiunea dominantă a zonei

Este cea de locuire cu gospodării de tip semiurban.

Funcțiuni complementare admise ale zonei

- comerț, servicii
- activități mici producție pentru investitori particulari
- spații verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, parcaje

Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Utilizări permise

- locuințe individuale sau cuplate cu un regim minim de înălțime P, P+1
- comerț și servicii
- dotări social- culturale la nivel de cartier
- activități nepoluante și care nu necesită un volum mare de transport
- activități mici producție pentru investitori particulari

Utilizări interzise

- locuințe pe parcele necorespunzătoare, care nu îndeplinesc condițiile de suprafață și front minim la stradă;
- unități de producție poluante, care generează trafic intens sau cu riscuri tehnologice.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Unitatea teritorială își va păstra caracterul semiurban.

Se va asigura compatibilitatea funcțională. Traversarea unității teritoriale de râul Oituz impune o atenție deosebită în ceea ce privește amplasarea construcțiilor în această zonă. Nu se vor autoriza construcțiile în apropierea pârâului decât cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (consolidări și regularizări).

Pentru prevenirea inundațiilor se impune amenajarea pârâului pe toată lungimea lui.

Construcțiile se vor amplasa la aliniamentul existent.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, parcaje.

Pentru locuințele unifamiliale cu acces la lot propriu se va asigura acces carosabil și pietonal. Nu se vor autoriza construcțiile care nu au posibilitatea unui acces carosabil direct sau prin servitute. În cazul când nu este un acces carosabil, autorizația de construire se eliberează numai cu avizul și respectând condițiile puse de unitatea teritorială de pompieri.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Întrucât în acest UTR nu este rețea de canalizare se impune a se rezolva pe plan local cu mijloace proprii. Fosele septice se vor amplasa la o distanță minimă de 30 m de sursa de apă. Prezenta rețelei de alimentare cu apă facilitează racordarea la rețea.

Bilantul teritorial propus se prezinta astfel:

NR. CRT.	ZONARE FUNCTIONALA	Suprafata (mp)	Procent % din total	
1	SUPRAFATA CONSTRUITA	509	16.23	%
2	ALEI PIETONALE	122	3.89	%
3	CAROSABIL, PARCARI	607	19.35	%
4	SPATII VERZI AMENAJATE	1899	60.54	%
	TOTAL:	3137	100	%

Indicatori urbanistici

Parcela studiata va avea urmatoarele reglementari:

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE	
REGIMUL DE INALTIME	P+1E
INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA	10m
INALTIMEA MAXIMA LA STREASINA	8m
AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE	EST -PE PORTIUNEA DRUMULUI DE ACCES Minim 5.5 metri fata de limita de proprietate -PE PORTIUNEA FARA DRUM DE ACCES Minim 3 metri fata de limita de proprietate
Exceptie de la regimul de aliniere fac constructiile existente care se pastreaza.	SUD Minim 3 metri fata de limita de proprietate
	VEST Minim 3 metri fata de limita de proprietate
	NORD Minim 10 metri fata de limita de proprietate
ACCESE	-drum de acces 3.50m cu trotuar 1.00m pe partea vestica si zona verde 1.0m pe partea estica
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	35%
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	0.70

Amplasamentul studiat se invecineaza:

- la sud- -cu UAT-ONESTI - Strada Zorilor
- la est- -cu ROMAN MIHAI, Strada Zorilor, f.n.
- la nord ou Balta Mun. Onesti
- la vest- -cu FARAOANU MIRCEA, Strada Zorilor, f.n.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare.

Zona dispune de toate utilitatile necesare deservirii imobilului ce face obiectul prezentului proiect – retele de alimentare cu apa si canalizare, gaz metan, energie electrica.

Zona dispune de rețele de utilități de tip urban:

a) Alimentarea cu apă

Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentarea cu apă (consum menajer).

b) Canalizare pluvială

Zona studiată nu dispune de rețele publice pentru colectarea apelor pluviale.

c) Canalizarea menajeră

Zona studiată dispune de rețele publice pentru pentru colectarea și dirijarea apelor menajere uzate la cca 114m de amplasament;

d) Rețele pentru energie electrică

Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentarea cu energie electrică.

e) Rețele pentru termoficare

Zona studiată nu dispune de rețele publice pentru transport agent termic.

f) Alimentarea cu gaze naturale

Zona studiată dispune de rețea publică de gaze naturale la cca 114m de amplasament.

g) Telecomunicații

Zona studiata rețeaua de telefonie fixa si rețea fibra optinaa unuia dintre operatorii existenti in zona amplasamentului.

h) Salubritate/platforma de gunoi

Fiecare locuinta propusa va avea platforma pentru amplasarea europubelelor destinate colectarii gunoaielor si fi amplasata in spatele cladirii.

3.7. Protectia mediului

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari).

Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanți lichizi, solizi sau gazoși, de origine naturala sau artificiala, cu influente negative asupra factorilor de mediu (apa-aer-si). Tehnologiile sau instalațiile care produc in mod sistematic sau accidental substanțe poluante in mediul înconjurător sunt considerate poluante. Documentația de fata studiază amplasarea unei zone de locuințe si a funcțiilor complementare acesteia – activitățile de locuire si eventual mic comerț/servicii constituind sursele de poluare aferente investiției. In vederea minimizării efectelor negative, se vor respecta prevederile legii 265/2006 – privind protecția mediului cu completările si modificările ulterioare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale. Conform studiului geotehnic, pentru prevenirea riscurilor naturale se propun masuri pentru eliminarea tuturor posibilitatilor de infiltrare a apei in teren și de umezire a acestuia.

Pentru eliminarea posibilitatii de infiltrare a apelor de suprafata sunt necesare urmatoarele:

- realizarea sistematizarii verticale și in plan a amplasamentului pentru colectarea și evacuarea rapida a apelor din precipitatii sau alte surse de suprafata prin realizarea unor pante minime de 2%; Prin măsurile de sistematizare verticală se va evita stagnarea apelor superficiale la distanțe mai mici de 10 m în jurul construcțiilor.
- trotuarele și platformele vor fi proiectate/executate cu pante corespunzatoare și vor fi prevazute cu rigole pentru evitarea stagnarii apei in jurul constructiei;
- se va acorda o atentie deosebita rostului dintre trotuar și cladire care se va etansa cu mastic de bitum și se va urmari mentinerea acestei etansietati pe toata durata de exploatare a constructiei.

- pentru asigurarea stabilitatii terenului se vor planta arbori si pomi cu radacini pivotante, care vor arma straturile si vor trage apa din teren. Se va evita plantarea si mentinerea de arbori ornamentali, pomi fructiferi, arbushti sau plante perene in jurul constructiilor.

Amplasamentul studiat are stabilitatea generală și locală asigurată în condițiile respectării recomandărilor din studiul geotehnic și nu este supus alunecărilor de teren, inundațiilor sau viiturilor de apă din precipitații.

Epurarea și preepurarea apelor uzate. Protecția apelor de suprafață și subterane urmărește menținerea și ameliorarea calitatii și productivității naturale ale acestora, în scopul evitării unor efecte negative asupra mediului, sănătății umane și bunurilor materiale. Pentru protecția calitatii apelor se impune respectarea standardelor de emisie și de calitate a apelor.

Astfel, principala sursă de poluare a apei ar putea-o constitui apele uzate rezultate de la construcțiile propuse și apele colectate de pe suprafețele spațiilor de parcare. Apele uzate menajere provenite de la instalațiile sanitare ale clădirilor vor fi canalizate și deversate prin intermediul unei rețele de canalizare de incintă în sistemul centralizat de canalizare al municipiului.

Instalațiile de canalizare ale clădirilor se vor compune din coloane menajere, sifoane de pardoseală, conducte de legătură de la obiectele sanitare la coloane și de la acestea la rețeaua de canalizare din incintă parcele. Rețelele de incintă, atât cele de alimentare cu apă rece și cele de canalizare, **se vor monta în canale de protecție subterane și vor fi hidroizolate astfel încât să fie imposibilă infiltrarea în sol a apelor uzate menajere.**

Pantele de scurgere ale traseelor orizontale vor fi alese cele normale, în funcție de diametre dar nu mai mici decât pantele minime prevăzute în STAS 1795. La schimbările de direcție, precum și în zona ramificațiilor, se vor prevedea piese de curățire.

Apele colectate de pe suprafața spațiilor de parcare, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi prevăzut și cu decantor de aluviuni, după care vor fi canalizate spre caminul de racord. Deasemenea se vor prevedea rigole perimetrice de preluare a apelor accidentale și din curățenie. Aceste ape vor fi trecute prin separatorul de hidrocarburi.

Depozitarea controlată a deșeurilor. Gestionarea deșeurilor se va realiza în condiții de siguranță pentru populație, conform normelor în vigoare, în urma unui contract încheiat de către beneficiar cu autoritatea de salubritate din zonă. Se interzice depozitarea necontrolată a deșeurilor. Deșeurile se vor depozita preferabil selectiv în puștele amplasate pe o platformă betonată cu posibilitate de spălare (conectată la rețeaua de canalizare), amplasată la minim 10 m față de ferestrele locuințelor. Principalele tipuri de deșeurii rezultate din activitatea propusă sunt:

- Deșeurii menajere: materiale organice, sticlă, plastic, hârtie, textile, metal.
- Deșeurii stradale: praf, hârtie, cartoane, resturi din activitatea de construcții.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi.

Amplasamentul nu prezintă astfel de situații.

Organizarea sistemelor de spații verzi. După terminarea construcțiilor, zonele rămase libere vor fi amenajate ca spații plantate prin plantarea de arbori și arbuști, de plante decorative și gazon.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate. Nu este cazul, pe amplasament nu există bunuri de patrimoniu.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană. Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații plantate.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore. Nu există disfuncționalități din punctul de vedere al echipării edilitare a zonei, aceasta fiind dotată cu rețea de alimentare cu energie electrică și cablu iar pentru rețelele de alimentare cu gaz-metan, apă și canalizare sunt necesare lucrări de prelungire și racordare la rețele existente în zonă. Deasemenea, nu există disfuncționalități din punctul de vedere al căilor de comunicații auto.

3.8. Obiective de utilitate publica

In zona studiata s-au identificat urmatoarele tipuri de terenuri:

- la Nord - terenuri proprietate publica de interes local: Balta;
- la Vest - terenuri private;
- la Sud - terenuri proprietate publica de interes local: Strada Zorilor;
- la Est - terenuri private

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

- Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG: In prezent zona studiata este in extravilan, dar imediat invecinat se gaseste UTR-17b - subzona de locuit exclusiv rezidențiala cu locuințe de tip semiurban cu regim de înălțime P, P+1 (LMSu).
- Categoriile principale de interventie, care sa susțină materializarea programului de intervenție: documentația de fata prevede posibilități de mobilare urbana. Investitia necesara va fi realizata de beneficiarul prezentei documentații, prin mijloace proprii.
- Priorități de intervenție: In urma avizării PUZ-ului de fata, prioritatea va fi introducerea in intravilan a suprafetei de 3237mp si schimbarea functiunii de teren arabil-extravilan in zona rezidentiala-intravilan cu cladiri de tip semiurban si functiuni complementare locuirii.
- Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate: Din punct de vedere al functiunii propuse, elaboratorul considera ca aceasta se integrează in tendința deja stabilita a zonei.
- Planul de actiune pentru implementarea investitiei propuse prin PUZ, cu categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Zona este complet echipa edilitar. In aceste conditii, nu se propun Investitiile care ar genera costuri ce trebuie suportate de catre autoritatea publica locala.

Costurile impuse de respectarea conditiilor impuse de prezenta documentatie PUZ vor fi suportate exclusiv de catre investitorul privat care a solicitat documentatia.

Se vor intocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrarile de constructii. Orice modificare a PUZ - ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa si numai prin avizarea noii teme de proiectare si a sa in Consiliul Local Onesti si, nu in ultimul rand, cu acordul proiectantului.

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CAPITOLUL I - DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

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

2. Baza legala a elaborarii

Prezentul regulament a fost elaborat in baza:

- 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
- Regulamentul Urbanistic aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Onesti – aprobat prin HCL nr. 32/200, prelungit prin HCL nr. 208/13.12.2019.

3. Domeniul 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.

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

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenul in studiu este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege si de prezentul Regulament. Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin plansa de Reglementari - U-3.

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 este interzisa.

Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei

Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:

- Indepartarea apelor uzate menajere se va face exclusiv prin deversarea lor la reseaua publica a orasului;
- Este interzisa raspandirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.
- Este interzisa amplasarea unor instalatii individuale de indepartare a apelor uzate de tipul bazinelor vidanjabile.
- Precolectarea reziduurilor menajere stradale se face in recipiente acoperite si mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, special amenajate. Administratia locala va asigura pre-colectarea si evacuarea reziduurilor stradale.

Beneficiar: **ILIOPOLOS NICUS**

Faza **P.U.Z.**

- Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale se amplaseaza pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, in nici un caz pe malul apelor, la distanta de zonele de locuit, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119/04.02.2014.
- Este interzisa depozitarea reziduurilor industriale de orice fel, pe domeniul public, pe calea de acces si trotuar.

Aprovizionarea cu apa potabila

Alimentarea cu apa se va realiza prin bransarea imobilelor la reseaua municipala existenta, retea care asigura debitul si presiunea necesare functionarii obiectivului propus.

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

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 eficiente a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente cu sortare prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona sau subzona prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic. 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 ale localitatii nu vor afecta cadrul urbanistic, functional si compozitional. Se vor evita de asemenea, depozitarile intamplatoare ale gunoierului, mai ales in zonele rezidentiale, zonele verzi plantate, 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 utilaje specializate. De asemenea, activitatile de salubritate vor evita sa creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducandu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicand experienta tarilor avansate.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform articolului 10 din 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, 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 conform articolului 11 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face in baza prevederilor articolului 12 din R.G.U. Asigurarea echiparii tehnico - edilitare in localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U. Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominantă a zonei conform articolului 14 din R.G.U. Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism (vezi art. 15 si Anexa nr. 2 din R.G.U.). Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conforme cu art. 16 din R.G.U.

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 conform anexei nr. 3 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor in zona drumului public se poate face cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice pentru:

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- parcaje, garaje;
- Conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, retele 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.

6.1. Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile de urbanism si stabilita prin Certificate de urbanism, conform art. 23 din R.G.U.

- 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.

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:

a) pe aliniament sau

b) retras de la aliniament in urmatoarele cazuri:

- inscriere in regimul de aliniere existent;
- largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei);
- obtinerea unor distante de protectie egala cu inaltimea constructiei;

Pentru fiecare situatie in parte, se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatilor si a caracterului general al strazii.

6.2. Distanțe minime obligatorii fata de limitele laterale si fata de limita posterioara a parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil:

- 2,00 m - daca sunt ferestre sau usi;
- 0,60 m - daca nu sunt ferestre sau usi,

precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (vezi art. 24 din R.G.U.).

6.3. Amplasarea constructiilor pe aceeasi parcela; distante minime obligatorii

Distantele intre cladirile nealaturate pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism.

Distantele minime acceptate sunt egale cu jumătate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte (H/2) dar nu mai puțin de 3m.

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 (vezi art. 25 din R.G.U.);
- se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei (vezi art. 26 din R.G.U.).

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu: Legea nr. 37/1975 si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta - C 242/1993.

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

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

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Se vor mentine actualele parcele, in special in zonele unde dimensiunile parcelelor si trama stradala determina caracterul specific al zonei.

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 conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

• Imprejmuirile Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- Imprejmuiri opace, necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea proiectiei vizuale;

- Imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau ansamblurilor urbanistice.

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA

1. Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafata de 51484 mp si apartine intravilanului si extravilanului municipiului Onesti. Se doreste introducerea in intravilan a suprafetei de 3237mp si schimbarea functiunii de teren arabil-extravilan in zona rezidentiala-intravilan cu cladiri de tip semiurban si functiuni complementare locuirii.

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Sectiunea I – utilizare functionala

1.1. Articolul 1 - utilizari admise

In zona PUZ - ului se permit urmatoarele functiuni:

- subzona exclusiv rezidentiala cu locuinte da tip semiurban cu regim de înălțime P, P+1. (LMsu);

1.2. Articolul 2 - utilizari permise cu conditii

- spatii prestari servicii, birouri activitati liberale;
- activități nepoluante și care nu necesita un volum mare de transport.

1.3. Articolul 3 - interdictii de utilizare

- Se interzice amplasarea altor functiuni înafara celor precizate la art. 1.2 si 1.3;

Sectiunea II: conditii de amplasare, echipare si conformare a cladirilor

2.1. Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Parcela studiată are in total 3237 mp. Pe latura sudica o suprafata de 54mp se va ceda UAT - PROPRIETATE PUBLICA - DRUM. Pe latura nordica o suprafata de 46mp se va ceda UAT - PROPRIETATE PRIVATA - ACCES BALTA.

2.2. Articolul 5 - amplasarea cladirilor fata de aliniament

Regimul de aliniere al constructiilor fata de aliniament este reprezentat in plansa de reglementari cu linie albastra punctata si este de:

- minim 3.00m fata de limita sudica de proprietate;

Cladirile se vor putea retrage de la aliniamentul stabilit prin regulamentul PUZ.

Cladirile pot avea iesinduri locale sau generale (console, bovindou-ri,etc.) sau retrageri locale in functie de studiul volumelor construite.

Exceptie de la regimul de aliniere fac constructiile existente care se păstrează.

2.3. Articolul 6 - amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale și posterioare este reprezentata in plansa de reglementari urbanistice.

Se propun urmatoarele distante minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

- minim **5.50m** fata de limita estica de proprietate pe portiunea drumului de acces;
- minim **3.00m** fata de limita estica de proprietate pe portiunea fara drum de acces;
- minim **3.00m** fata de limita vestica de proprietate;
- minim **10.00m** fata de limita nordica de proprietate.

Sunt respectate astfel distantele minime fata de limitele de proprietate.

Loturile vecine sunt libere sau ocupate de constructii cu caracter civil.

Exceptie de la regimul de aliniere fac constructiile existente care se păstrează.

2.4. Articolul 7 - circulatii si accese

Accesul carosabil se realizeaza pe latura sudica din Strada Zorilor :

- trafic usor pe 1 banda de 4m asfalt

Existenta caii de circulatie auto de 4.00 m asigura si permite accesul utilajelor de stingere a incendiilor.

Circulatiei auto din incinta pe drumul de acces de 3.50m permite accesarea cladirilor propuse pe trei fatade cu mijloace si utilaje de stingere a incendiilor.

2.5. Articolul 8 - stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii si instalatii cat si in timpul functionarii cladirii se va face in afara drumurilor publice, in interiorul parcelei. Se recomanda gruparea parcajelor, prin cooperare.

Parcarile necesare vor fi amenajate la nivelul terenului detinut de proprietar.

Apele colectate de pe suprafata spatiilor de parcare, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi prevazut si cu decantor de aluviuni, dupa care vor fi canalizate spre caminul de racord. Deasemenea se vor prevedea rigole perimetrare de preluare a apelor accidentale si din curatenie. Aceste ape vor fi trecute deasemeni prin separatorul de hidrocarburi.

Parcarile necesare vor fi amenajate la nivelul terenului detinut de proprietar si amplasate la limita sudica a acestuia, conform HG 525 art. 5.11.1, cate doua locuri de parcare la fiecare locuinta individuala.

2.6. Articolul 9 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Inaltimea la streasina sau atic a cladirilor va fi cea prevazuta prin planul de Regulament:

- regimul de inaltime maxim = P+1E

- Inaltimea maxima admisa, la coama/atic = +10.00m

2.7. Articolul 10 - aspectul exterior al cladirilor

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.

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate.

Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

Se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, pastise, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

Beneficiar: **ILIOPOLOS NICUS**

Faza **P.U.Z.**

2.8. Articolul 11 - conditiile de echipare edilitara

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

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperisuri, copertine si de pe terenul amenajat sa se faca la un sistem intern de canalizare – fara sa afecteze proprietatile invecinate.

2.9. Articolul 12 - spatii libere si spatii plantate

Conform HG 525/1996, pentru construcțiile de locuinte vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitei estice ce reprezintă zona de protecție față de alte subzone (subzona gospodărie comunala - Cimitir (GCc)

2.10. Articolul 13 - Imprejmuiri

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- Imprejmuiri opace, necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea proiectiei vizuale;

- Imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau ansamblurilor urbanistice.

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

Sectiunea III: posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

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

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

3.2. Articolul 15 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

(CUT) - Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 0.70.

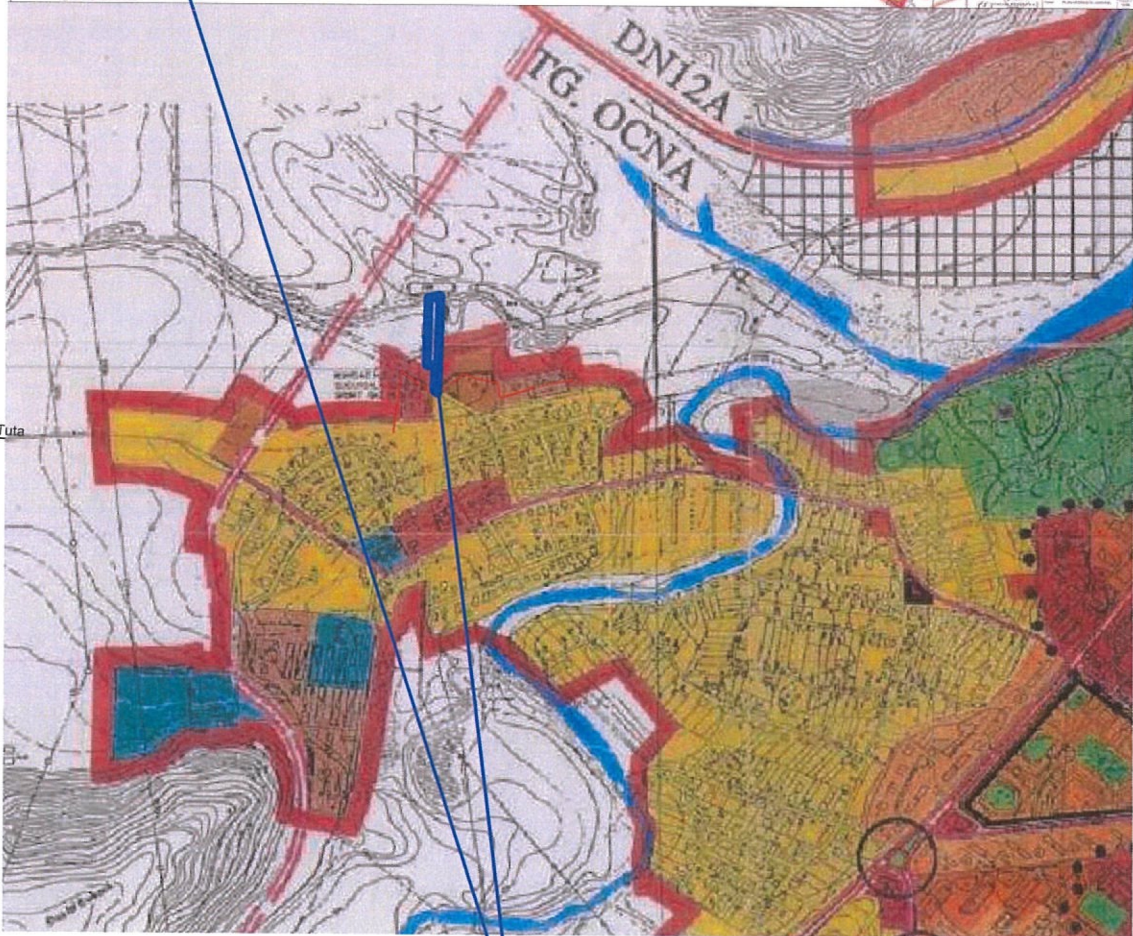
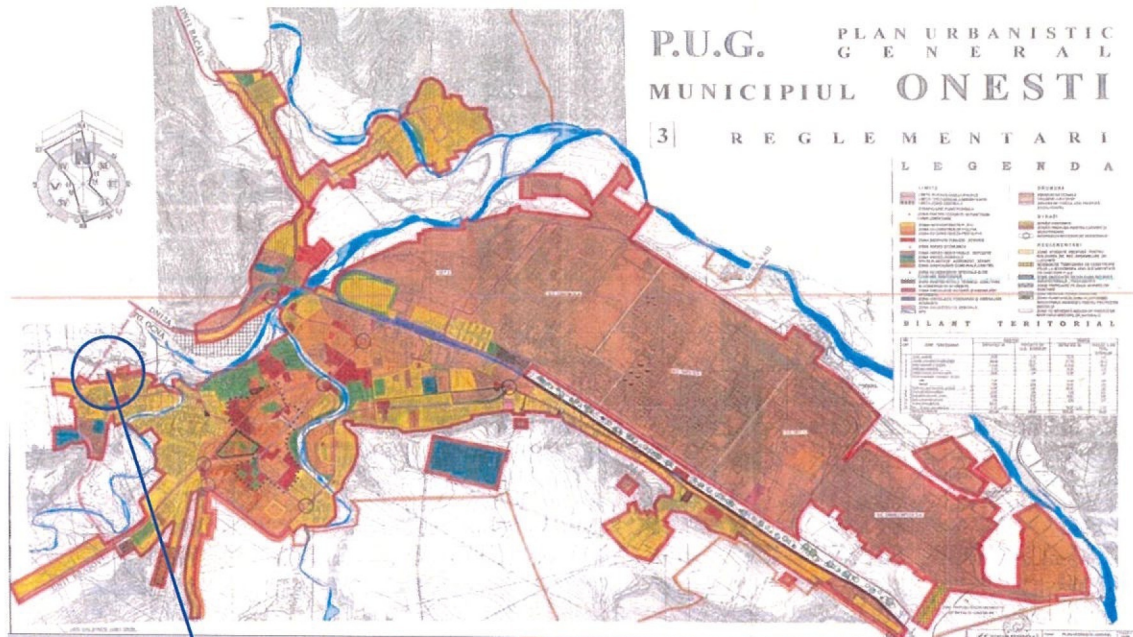
3.3. Articolul 16 - modificari ale PUZ


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

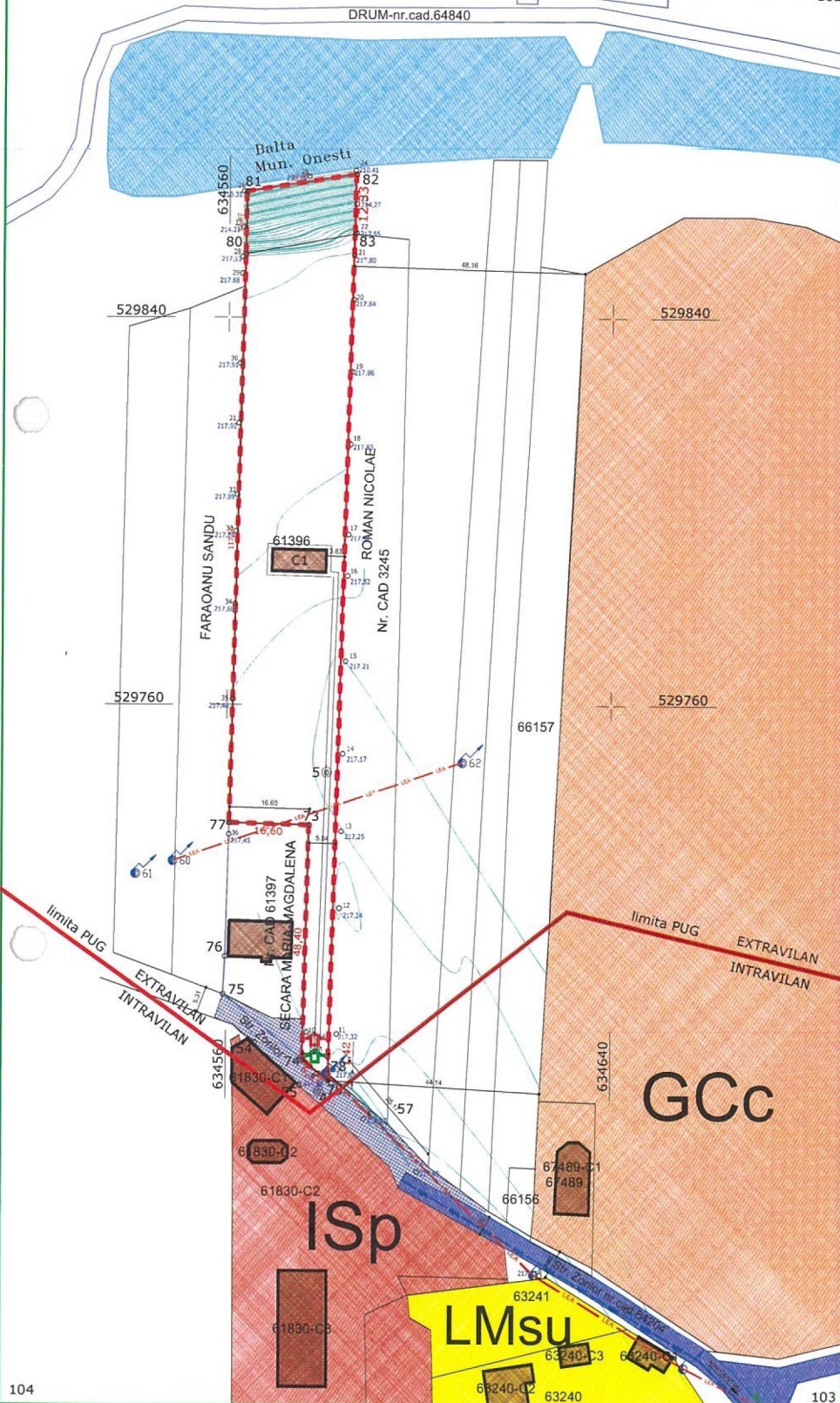
Sectiunea IV: recomandari speciale pentru detinatorii de terenuri sau imobile In zona PUZ - ului

Se vor intocmi planuri topografice separate si studii geotehnice la obiect pentru toate lucrarile de constructii.

mun. Onești, jud Bacău
scara 1:10000



verificator expert	Nume	semnătura	cerința A1, A2	Beneficiar: ILIIOPOLOS NICUS	Proiect nr: U-300302
 S.C. RadNic Pro Design S.R.L. B-dul Republicii, nr. 20, Onești tel: 0743.121.899 <small>J4/699/2020 CUI: 42646784</small>				Titlu proiect: S.O. - PUZ - CONSTRUIRE 3 LOCUINTE P+1, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN	Faza: P.U.Z.
specificație	Nume	semnătura	SCARA 1:10000	Amplasament: Str. ZORILOR, nr. 28, mun. Onești, jud. BACAU	PLANSA nr. U-0
șef proiect	arh. Iliopolos Nicus			INCADRAREA IN TERITORIU	
proiectat/relevat	arh. Iliopolos Nicus		DATA 11.2022		
desenat	arh. Iliopolos Nicus				



PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

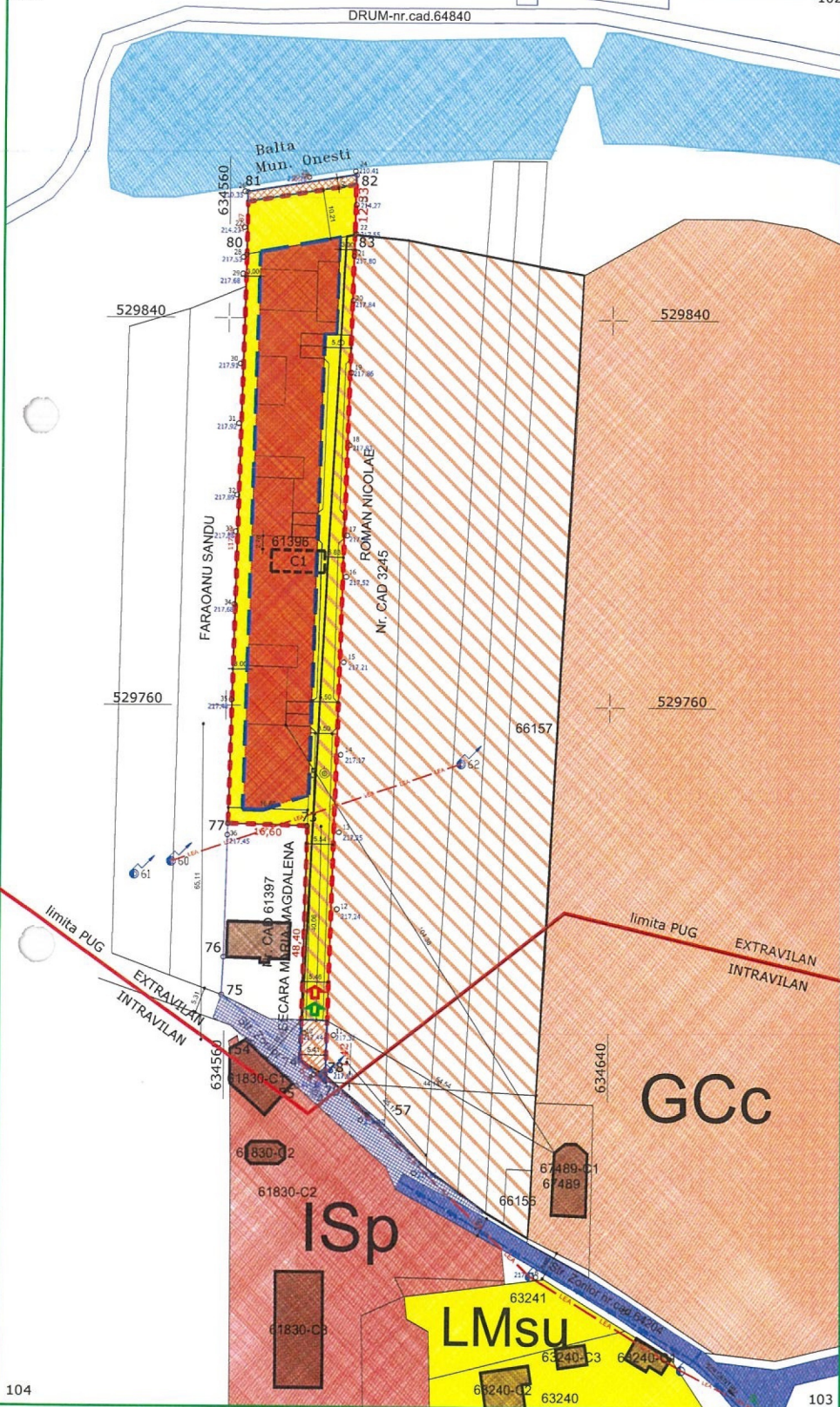
- * Limite**
 - LIMITA TEREN PROPRIETATE INITIATOR P.U.Z. TEREN INTRAVILAN
 - LIMITA TEREN STUDIAT IN CADRUL P.U.Z.
 - LIMITA TEREN INTRAVILAN EXISTENT
- * Zonificare**
 - ZONA INTRAVILAN CECLUSIV REZIDENTIALA - LOCUINTE P, P+1 - LMSu
 - sediu Sucursala ROMGAZ MEDIAȘ - ISp
 - subzona gospodărie comunală - CIMITIR - GcC
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - STRAZI CU IMBRACAMINTE DEFINITIVA - ASFALT
 - DRUM - BALAST
- ACCES AUTO**
 - ACCES PIETONAL
- * Echipare edilrtara existenta**
 - LEA RETEA ELECTRICA
 - APA RETEA APA
 - RETEA CANALIZARE

DESCRIERE/NOTAȚII	NIVEL DE DESFĂȘURĂRI/STADIU
1. STEREA STRAZILOR	Sto. Zonilor Imbracaminte Definitivă și în drum pietonal de la Sucursala ROMGAZ până la amplasament
2. PROFILUL NECONSPUNZĂTORILOR TERENURILOR	Trasat exclusiv în funcție de necesitatea profilării corectă a terenului în durte
3. INTERSECȚII CONFLICTUALE	NU ESTE CAZUL
4. STABILIRII ÎNTRER FUNCȚIONALE	NU ESTE CAZUL
5. STABILIREA CATEGORIILOR CONSTRUCȚII	Clădirea existentă este în paragina și va fi demolată
6. SOLIPIRII TERENURILOR	P+1, 1. SARCINI 1.1. C.0
7. COMUNITĂȚILE DE FUNDARE	Concl. STUDIUL GEOTEHNIC - NU ESTE CAZUL
8. NIVELUL ÎNălȚĂȚII AL APĂRILOR FRĂNTE	Concl. STUDIUL GEOTEHNIC - NU ESTE CAZUL
9. ÎNCLINĂRI ÎNălȚĂȚII ȘI ÎNCLINĂRI	În funcție de activitatea umană și trafic ușor
10. SURSE DE POLUARE	Activități umane / trafic ușor

PUNCTE PE CONTUR teren beneficiar				PUNCTE PE CONTUR zona studiată			
Nr. Pct.	X (m)	Y (m)	Z (m)	Nr. Pct.	X (m)	Y (m)	Z (m)
78	529683.907	634581.260	218.08	101	529909.322	634513.552	
79	529682.484	634581.220	217.72	102	529909.322	634688.691	
74	529686.808	634575.933	217.80	103	529615.360	634688.691	
73	529735.191	634577.163	217.68	104	529615.360	634513.552	
77	529735.613	634560.568	216.37				
80	529853.131	634563.957	211.15				
81	529855.998	634563.716	210.87				
82	529869.645	634586.385	210.80				
83	529857.316	634586.159	211.02				
Total suprafață = 3.237mp				Total suprafață = 51484mp			

Suprafețe (mp)		Coeficienți			
Teren	3237				
patruș	79				
carosabil	355				
Construcție		Coeficient	Ușor	P.O.T.	C.U.T.
Existenț	0.00	0.00	0.00	1.04%	0.00
Demolaț	0.00	0.00	0.00%		0.00
Propusa	0	0	0.00%		0.00
Total	50.00	50.00	42.50	1.54%	0.02

verificator expert	Nume	semnatura	carința A1, A2	Beneficiar	ILIOPOLOS NICUS	Proiect nr.	U-300202
autorizaț	S.C. RadNic Pro Design S.R.L.			titlu proiect	P.U.Z - CONSTRUIRE 3 LOCUINTE P+1, ANEXE ȘI ÎMPREJMURE TEREN	Faza:	P.U.Z.
specificat	arh. Iliopolos Nicus			Amplasament	Str. ZORILOR nr. 28, mun. Onesti, jud. BACĂU	PLANȘA nr.	U-1
geol proiect	arh. Iliopolos Nicus		SCARA 1:500	DATA	11.2022		
proiectat	arh. Iliopolos Nicus						
desenat	arh. Iliopolos Nicus						



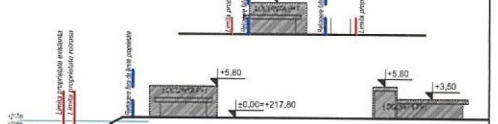
PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

- * Limite**
 - LIMITA TEREN PROPRIETATE INITIATOR P.U.Z. TEREN INTRAVILAN
 - LIMITA TEREN STUDIAT IN CADRUL P.U.Z.
 - LIMITA TEREN INTRAVILAN EXISTENT
- * Zonificare existenta**
 - ZONA INTRAVILAN EXCLUSIV REZIDENTIALA - LOCUINTE P, P+1 - LMsu
 - sediu Sucursala ROMGAZ MEDIAȘ - I Sp
 - subzona gospodărie comunală - CIMITIR - Gcc
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - STRAZI CU IMBRACAMINTE DEFINITIVA - ASFALT
 - DRUM - BALAST
- * Zonificare propusa**
 - ZONA INTRAVILAN EXCLUSIV REZIDENTIALA - LOCUINTE P, P+1 - PROPUSA
 - CONSTRUCTII SPRE DESFINITARE
 - CONSTRUCTII PROPUSE
 - ZONA EDIFICABILA
 - ZONA PROTECTIE 50M-CIMITIR
 - ZONA PROTECTIE 4M-LEA
 - RETRAGERE FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE

SECTIUNE TRANSVERSALA

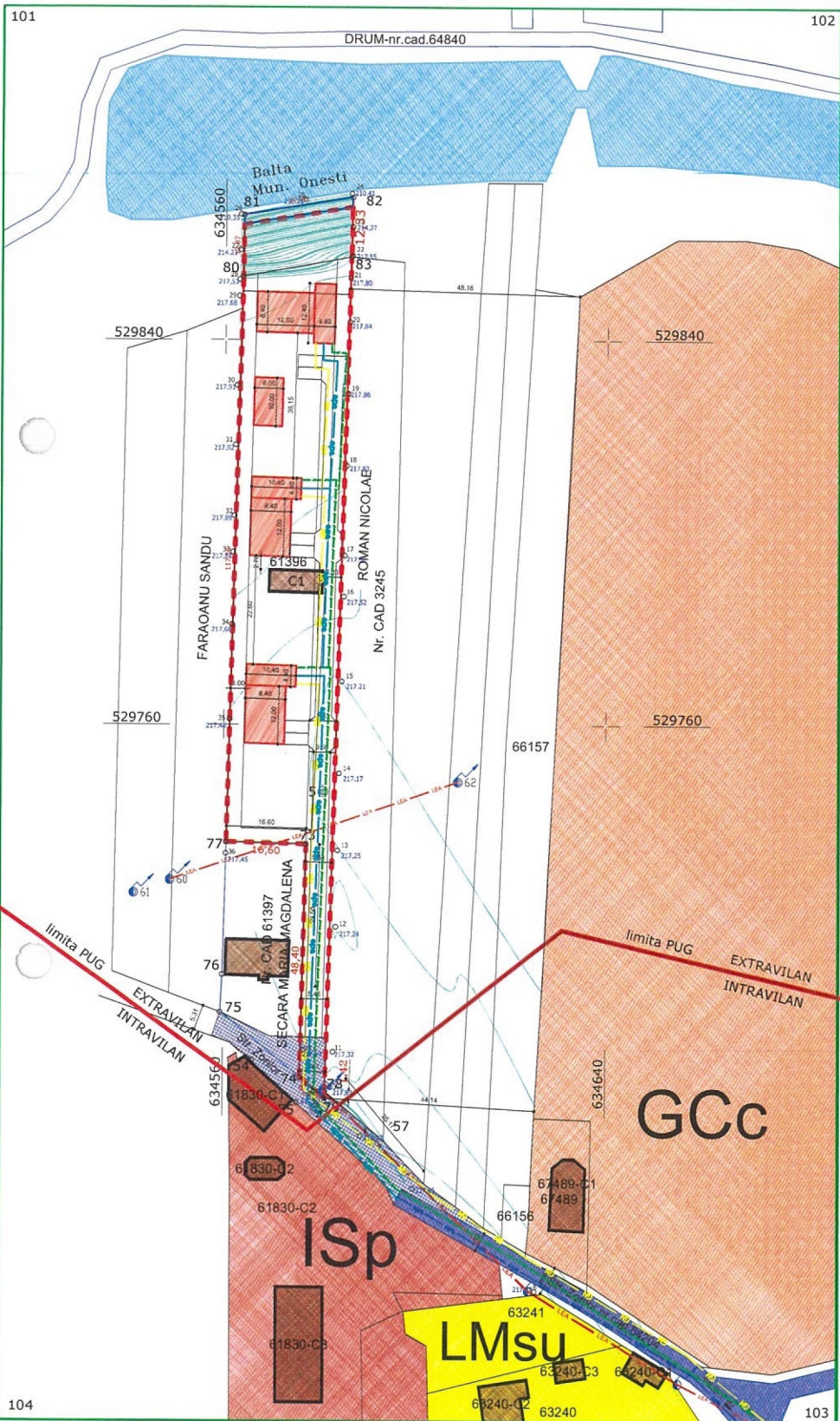


SECTIUNE LONGITUDINALA

PUNCTE PE CONTUR teren beneficiar				PUNCTE PE CONTUR zona studiata			
Nr. Pct.	X (m)	Y (m)	Z (m)	Nr. Pct.	X (m)	Y (m)	Z (m)
78	529683.907	634581.260	218.08	101	529909.322	634513.552	
79	529682.484	634581.220	217.72	102	529909.322	634688.691	
74	529686.008	634575.933	217.80	103	529615.360	634688.691	
73	529735.193	634577.163	217.68	104	529615.360	634513.552	
77	529735.613	634560.568	216.37				
80	529853.131	634563.557	211.35				
81	529865.998	634563.716	210.87				
82	529869.645	634586.385	210.80				
83	529857.316	634586.159	211.02				
Total suprafața = 3.237mp				Total suprafața = 51494mp			

BILANT TERITORIAL		
EXISTENT		
Nr.	ZONARE FUNCTIONALA	Suprafata (mp); Procent % din total
1	SUPRAFATA CONSTRUITA	80 1.84 %
2	PARCARI	79 2.92 %
3	DRUM	393 19.91 %
4	SPATIU LIBER NEAMENAJAT	3112 98.14 %
	TOTAL	3287 100 %
TEREN CEDAT/LAT - PROPRIETATE PUBLICA - DRUM 84		
TEREN CEDAT/LAT - PROPRIETATE PRIVATA - ACCES BALTA 46		
PROPUSE		
1	SUPRAFATA CONSTRUITA	509 16.23 %
2	ALTEI FUNCTIONALE	122 3.89 %
3	CAROSABILI, PARCARI	607 19.38 %
4	SPATII VERZI AMENAJATE	1899 60.54 %
	TOTAL	3137 100 %

verificator expert	Nume	semnatura	compara	A1, A2	beneficiar	ILIPOLOS NICUS	Proiect nr.	U-300332
elaborator	S. C. RadNio Pro Design S.R.L.				titlu proiect	PUZ - CONSTRUIRE 3 LOCUINTE P+1, ANEXE SI IMPREJMURE TEREN	Faza	P. U. Z.
specificatie	Nume	semnatura	SCARA	1:500	Amplasament	Str. ZORILOR nr. 28, mun. Onesti, jud. BACAU	PLANSĂ nr.	U-2
pef proiectant	art. Iliopolos Nicus				DATA	11.2022		
proiectant/realizat	art. Iliopolos Nicus							
desenat	art. Iliopolos Nicus							



PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARI ECHIPARE EDITITARA

LEGENDA

- * Limite**
 - LIMITA TEREN PROPRIETATE INITIATOR P.U.Z. TEREN INTRAVILAN
 - LIMITA TEREN STUDIAT IN CADRUL P.U.Z.
 - LIMITA TEREN INTRAVILAN EXISTENT
- * Zonificare**
 - ZONA INTRAVILAN CECLUSIV REZIDENTIALA - LOCUINTE P, P-1 - LMSu
 - sediu Sucursala ROMGAZ MEDIAȘ - ISp
 - subzona gospodărie comunală - CIMITIR - GcC
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - STRAZI CU IMBRACAMINTE DEFINITIVA - ASFALT
 - DRUM - BALAST
 - CONSTRUCTII PROPUSE
 - ZONA INTRAVILAN CURTI-CONSTRUCTII - PROPUSA
- * Echipare edititara existenta**
 - RETEA ELECTRICA
 - RETEA APA
 - RETEA CANALIZARE
- * Echipare edititara propusa**
 - RETEA ELECTRICA
 - RETEA APA
 - RETEA CANALIZARE
 - RETEA GAZE NATURALE

PUNCTE PE CONTUR teren beneficiar

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)	Z (m)
78	529683.907	634581.260	218.08
79	529682.484	634581.220	217.72
74	529686.808	634575.933	217.80
73	529735.191	634577.163	217.68
77	529735.613	634560.568	216.37
80	529653.131	634563.557	211.15
81	529685.998	634563.716	210.87
82	529669.645	634586.385	210.80
83	529857.316	634586.150	211.02

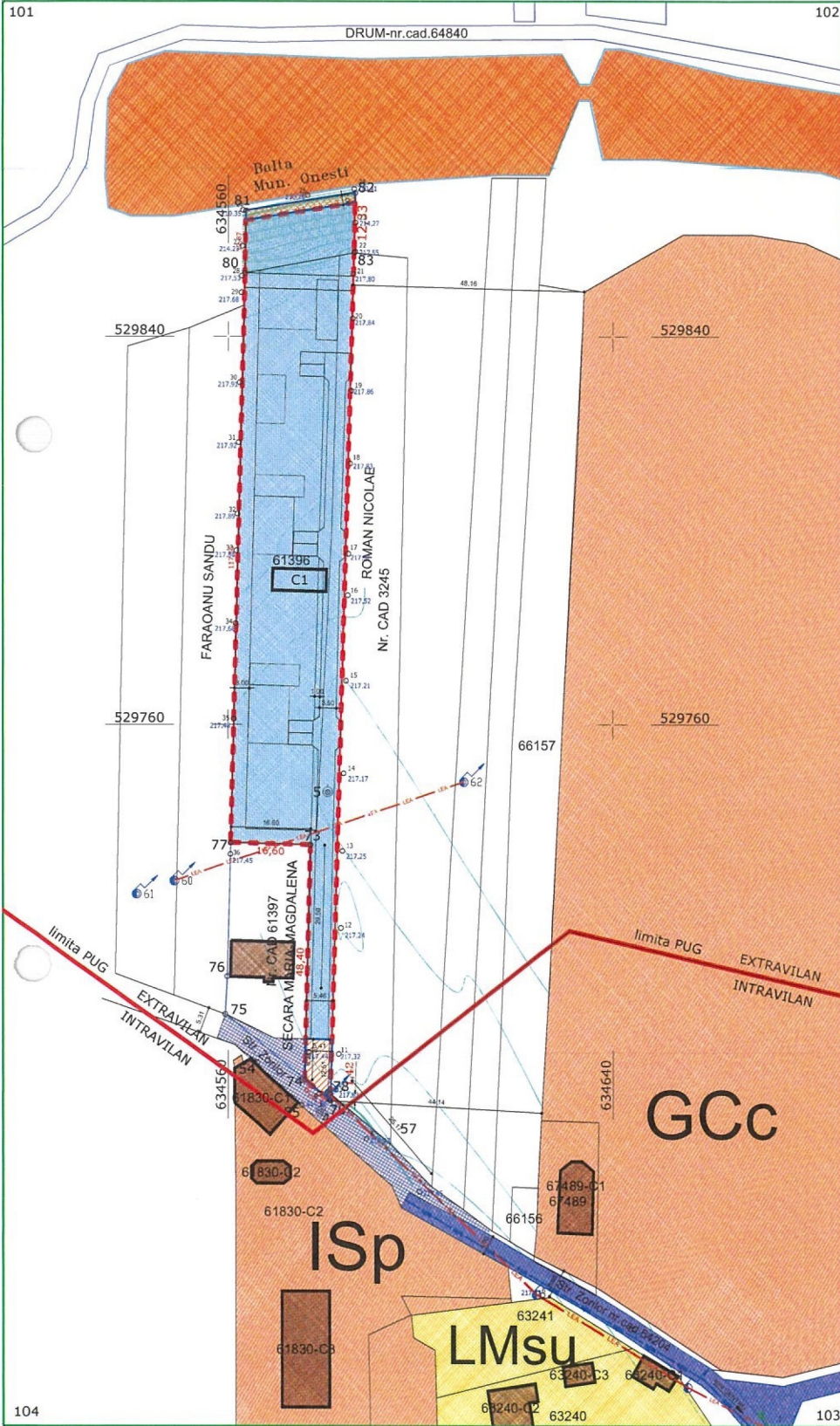
Total suprafata = 3.237mp

PUNCTE PE CONTUR zona studiata

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)
101	529909.322	634513.552
102	529909.322	634688.691
103	529615.360	634688.691
104	529615.360	634513.552

Total suprafata = 51484mp

verificator expert	Nume	semnatura	coorinta	Beneficiar	Proiect nr.
			A1, A2	ILIIOPOLOS NICUS	U-300302
	S.C. RadNc Pro Design S.R.L. B-dul Republicii, nr. 20, Onesti tel: 0743.121.899			Titlu proiect:	Faza:
				LOCUINTE P+1, ANEXE SI IMPREJMIRE TEREN	P.U.Z.
specificatie	Nume	semnatura	SCARA	Amplasament	PLANSĂ nr.
pef proiect	arh. Iliepolos Nicus		1:500	Str. ZORILOR nr 28, mun. Onesti, jud. BACAU	U-3
proiectant	ing. Bianca Adrian		DATA	REGLEMENTARI ECHIPARE EDITITARA	
desenat	ing. Bianca Adrian		11.2022		



PLAN URBANISTIC ZONAL

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

LEGENDA

* Limite

- LIMITA TEREN PROPRIETATE INITIATOR P.U.Z. TEREN INTRAVILAN
- LIMITA TEREN STUDIAT IN CADRUL P.U.Z.
- LIMITA TEREN INTRAVILAN EXISTENT

* Tipuri de proprietate asupra terenului

- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL- NU ESTE CAZUL
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES JUDETEAN- NU ESTE CAZUL
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES NATIONAL- NU ESTE CAZUL
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES JUDETEAN- NU ESTE CAZUL
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES LOCAL
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR PUBLICE SI JURIDICE

* Tipuri de proprietate asupra terenului

- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN PROPRIETATEA PUBLICA A UNITATILOR ADMINISTRATIVE - TERitoriale
- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN PROPRIETATEA PRIVATA A UNITATILOR ADMINISTRATIVE - TERitoriale
- TERENURI AFLATE IN PROPRIETATE PRIVATA, DESTINATE CONCESIONARII - NU ESTE CAZUL
- TERENURI AFLATE IN PROPRIETATE PRIVATA, DESTINATE SCHIMBULUI - NU ESTE CAZUL
- PROPRIETATE INVESTITOR

PUNCTE PE CONTUR teren beneficiar

Nr. Pct.	x (m)	y (m)	z (m)
78	529683.907	634581.260	218.08
79	529682.484	634581.220	217.72
74	529686.808	634575.933	217.80
73	529735.191	634577.163	217.68
77	529735.613	634560.568	216.37
80	529853.131	634563.557	211.15
81	529865.998	634563.716	210.87
82	529869.645	634586.385	210.80
83	529857.316	634586.159	211.02

Total suprafata = 3.237mp

PUNCTE PE CONTUR zona studiata

Nr. Pct.	x (m)	y (m)
101	529909.322	634513.552
102	529909.322	634688.691
103	529615.360	634688.691
104	529615.360	634513.552

Total suprafata = 51484mp

verificator expert	Nume	semnatura	denumire	Beneficiar	Proiect nr.
			AI. A2	ILIOPOLOS NICUS	U-300302
S.C. RadNic Pro Design S.R.L. B-dul Republicii, nr. 20, Onesti tel 0742.121.800				Titlu proiect: P.U.Z. - CONSTRUIRE 3 LOCUINTE P+1, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN Faza: P.U.Z.	
specificatie	Nume	semnatura	SCARA	Amplasament: Str. ZORILOR nr. 28, mun. Onesti, jud. BACAU	
pef/proiect	art. Illopolos Nicus		1:500	PLANSA nr.	
practician/realizat	art. Illopolos Nicus		DATA	U-4	
desenat	art. Illopolos Nicus		11.2022	PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	