

MEMORIU DE PREZENTARE

Denumire proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL** "Construire locuinta individuala, imprejmuire teren si anexa gospodareasca"

Amplasament: **extravilanul MUN Onesti, Judetul Bacau**

Beneficiar: **CROITORU COSMIN SI CROITORU MARILENA**

1.1. Obiectul lucrarii

Prin P.U.Z. „**Construire locuinta individuala, imprejmuire teren si anexa gospodareasca**” se va reglementa terenul in suprafata de 2000.00 mp, amplasat in **extravilanul mun Onesti, Judetul Bacau**.

Se dorestea introducerea suprafetei de 2000,00 mp in intravilanul mun Onesti si schimbarea functiunii din teren agricol in extravilan in zona locuinte si functiuni complementare.

Nr. crt.	Suprafata (mp)	Nr. cadastral	Proprietari	Certificat de urbanism eliberat de Primaria mun Onesti
1.	2000	68777	CROITORU COSMIN SI CROITORU MARILENA	Nr. 111 din 28.05.2024

Terenul se invecineaza cu :

In nord parcele private avand C.F. 68778.

In sud parcele private avand C.F. 63256

In vest parcele private C.F. 68778

In est drum acces.

Pe terenul reglementat avand nr.cadastral 68777 se propune amplasarea unei locuinte individuale si o anexa gospodareasca.

Constructia propusa va fi prevazuta cu 2 locuri de parcare (conform Regulamentului de Urbanism anexa 5) amenajate in incinta terenului studiat si alei semicarosabile cu o latime de 3.5 m.

Deasemenea vor fi prevazute spatii verzi si plantate: 2mp/locuitor (conform Regulamentului de Urbanism anexa 6).

Regimul de aliniere a fost propus la 3 m fata de aliniament.

Prin prezenta lucrare se intentioneaza:

- ☐ Introducerea in intravilan a terenului cu suprafata de 2000 mp, aflat in extravilanul mun Onesti, jud. Bacau conform Plansei „Reglementari urbanistice”, in vederea dezvoltarii zonei de locuit;
- ☐ Asigurarea accesului si a circulatiei carosabile si pietonale la nivelul cerintelor din zona;
- ☐ Analizarea compatibilitatii functiunii propuse cu zona functionala existenta;
- ☐ Organizarea urbanistica a zonei, prin stabilirea amplasamentelor noilor constructii prevazute a se realiza in zona si incadrarea lor intr-o solutie de ansamblu;

- ☐ Completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Ca urmare, in aceasta zona a mun Onesti este necesara elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care sa stabileasca obiectivele, actiunile si prioritatile, compatibilitatea cu vecinatatile, reglementarile urbanistice necesare pentru utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor.

1.2. Surse documentare

Prezentul studiu are la baza:

- ☐ Certificat de Urbanism nr. 111 din 28.05.2024, eliberat de catre Primaria mun Onesti;
- ☐ Prevederile Planului Urbanistic General al mun Onesti si Regulamentul Local de Urbanism;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Planul Urbanistic Zonal consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata in corelatie cu zonele limitrofe, rezultate din analiza situatiei existente si a disfunctionalitatilor.

Zona studiata cuprinde parcela aflata in proprietate privata a beneficiarilor si drumul de acces din dreptul parcelei. Zona este libera de constructii.

2.2. Potential de dezvoltare

In ultimii ani se pune accent pe dezvoltarea economica si sociala echilibrata in profil teritorial. Aceasta tendinta s-a impus, in primul rând, datorita rolului important pe care dezvoltarea economica la nivel local il are in utilizarea eficienta a resurselor existente.

De mentionat este faptul ca zona este nepoluata chimic si/sau fonic, relativ plana, buna pentru constructii, asa cum reiese din studiul geotehnic anexat, conditii necesare si suficiente pentru extinderea unei zone de locuinte nepoluante fonic si chimic.

2.3. Incadrarea in localitate

Zona studiata este amplasata in partea de sud a mun Onesti, cuprinde terenuri aflate in intravilanul și extravilanul mun Onesti si prezinta o mobilare partiala cu locuinte.

2.4. Elemente ale cadrului natural

2.4.1. Relieful

Municipiul Onești face parte din unitatea dealurilor subcarpatice, fiind așezat la confluența râurilor Tazlău și Trotuș, cu afluenții Oituz și Cașin. Pe partea dreaptă și stânga a râurilor Trotuș și Tazlău sunt dezvoltate terase neexistând pericol de inundații, singurele zone cu risc de inundații fiind reprezentate de lunca inundabilă adiacentă albiilor majore ale râurilor.

Din punct de vedere geotehnic, amplasamentul se înscrie în zona cu condiții de fundare foarte bune, favorabil fundării directe.

Presiunea conventionala pe stratul de fundare recomandat este, $P_{conv} = 200\text{kPa}$ pentru pamanturi situate deasupra panzei freatice si $P_{conv}=150\text{kPa}$ pentru pamanturi situate sub nivelul panzei freatice.

2.4.2. *Reteaua hidrografica*

Rețeaua hidrografică a Oneștiului este reprezentată de râurile Trotuș, Cașin, Oituz și Tazlău. La nivelul amplasamentului pânza freatică se află la o adâncime de cca. 4,50 m față de CTN.

Clima

Din punct de vedere climatic amplasamentul se încadrează într-o zona cu clima este temperat-continentală, temperaturile fiind cuprinse între -25 grade Celsius, pe timpul iernii, și +35 grade Celsius, pe timpul verii cu o temperatură medie anuală de 9,2°C, iar precipitațiile anuale au o valoare de 654 mm. Vânturile cele mai frecvente bat pe direcția vest și sud – vest. Vegetația este specifică zonei temperat-continentele: conifere, foioase, plante urcătoare.

2.4.3. *Conditii geotehnice*

Zona amplasamentului studiat are asigurata stabilitatea generala si locala in contextul actual. Lucrarile proiectate nu afecteaza stabilitatea amplasamentului in cazul pastrarii proprietatilor fizico-mecanice actuale ale terenului de fundare si a mentinerii actualului nivel hidrostatic. Amplasamentul nu este supus pericolului inundatiilor. Calculul terenului de fundare se va efectua pe baza presiunilor conventionale, terenul din zona activa permitand acest lucru. Din punct de vedere geotehnic, zona în care este situat amplasamentul este stabilă.

2.4.4. *Riscuri naturale*

În zona la care ne referim nu există riscuri naturale.

2.5. *Circulatia*

Accesul la amplasament se va realiza din strada Calea Caraculului prin drum local.

2.6. *Echipare edilitara*

Asigurarea utilităților la amplasamentele propuse se va realiza astfel:

- ☐ Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin bransarea la rețeaua existenta in zona;
- ☐ Alimentarea cu apă potabilă se va face de la put forat.
- ☐ Preluarea apelor menajere se va face de la rețea.
- ☐ Alimentarea cu caldura se va realiza cu sisteme de incalzire care functioneaza pe baza de energie electrica sau combustibil solid;
- ☐ Deseurile menajere vor fi colectate intr-o europubela si preluata de operatori specializati in domeniu.

2.7. *Probleme de mediu*

Funcțiunea propusa nu prezinta aspecte deosebite din punct de vedere al protectiei mediului.

2.8. *Optiuni ale populatiei*

Urmare a consultarii factorilor reprezentativi in transformarea si evolutia comunei se evidentiaza concluziile care impun masuri in vederea maririi intravilanului comunei:

- ☐ Zona se afla in faza de dezvoltare socio-economica;
- ☐ Una din directiile posibile a evolutiei acesteia este cea de conturare si infiintare de zone rezidentiale, separate de zona centrala a localitatii.
- ☐ Proprietarii terenurilor care se invecineaza cu proprietatea studiata opteaza pentru functiunea de locuinte, urmand ca, in cazul in care vor dori sa desfasoare o activitate economica compatibila cu functiunea de locuire, sa realizeze demersurile necesare.

Realizarea obiectivului de arhitectura are efecte benefice vizand :

- dezvoltarea zonei prin realizarea unei cladiri moderne, la nivelul standardelor europene;
- aspectul social, prin crearea de noi locuri de munca;
- crearea unei zone cu arhitectura moderna, incadrata armonios in ambient

Activitățile care se vor desfășura în cadrul acestui obiectiv de investiție nu vor afecta negativ confortul și starea de sănătate a populației din zonă.

Prin Regulamentul Local de Urbanism s-au prevazut reguli de amplasare in teren si retrageri minime regulamentare, care vor fi particularizate prin prezenta lucrare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru elaborarea documentatiei P.U.Z. vor sta la baza urmatoarele:

- o PUG Municipiul Bacău
- o Studiu geotehnic.
- o ridicarea topografică a zonei

3.2. Prevederi ale PUG

Prevederile PUG-lui valabile pentru zona studiata sunt redade in Certificatul de Urbanism.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Schimbarea destinatiei terenurilor existente, pentru realizarea centrului, nu va influenta cadrul natural existent, conditiile de clima si morfologia terenurilor, insa va crea posibilitati de valorificare a cadrului natural prin:

- crearea unui microclimat optim;
- amplasarea constructiilor orientate favorabil fata de punctele cardinale, avandu-se in vedere valorificarea peisajului natural;
- respectarea zonelor de protectie aferente drumului de acces si ale retelelor tehnico-edilitare;
- amenajarea de spatii verzi plantate.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul auto si pietonal la terenul reglementat se realizeaza din strada Calea Caraculului prin drum local, aceasta fiind propus pentru modernizare in vederea obtinerii unui prospect al drumului de 9 m.

Accesul pietonal la amplasament și în interiorul acestuia se va face prin intermediul totuarelor propuse adiacente căilor de circulate.

Conform Regulamentului General de Urbanism pentru locuinta se vor asigura:

- accesul carosabil;
- accesul carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi) carosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime maxima de 25 m vor avea o latime de minimum 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat;

In conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, anexa 4, pct. 4,12, pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

In aceste conditii se va putea prelua traficul maxim in zona. Intensitatea traficului rutier din zona nu impune amenajarea de intersectii sau semaforizari.

Pozitionarea accesului propus s-a realizat astfel incat sa rezulte o divizare rentabila a intregii proprietati, atat din punct de vedere al ocuparii suprafetei, cat si pentru a acomoda functiunea propusa.

Din punct de vedere al elementelor geometrice in plan, drumul de acces si platforma care asigura circulatia in incinta, s-au proiectat ca platforme carosabile asa cum se poate vedea in plansa 3 – “Reglementari urbanistice”.

3.5. Zonificare functionala -- reglementati, bilant teritorial, indici urbanistici

3.5.1 Bilanț teritorial

Fata de bilantul functiunilor existente, repartitia diverselor zone in cadrul bilantului teritorial s-a modificat prin propunerile facute in Plansa 3 - „Reglementari urbanistice”,

Suprafata zona studiata: 47202.00 mp

Indicatori maximi admisi:

- ☐ $P.O.T = 40\%$, $C.U.T = 1.2$
- ☐ Regim maxim de inaltime: $S+P+IE$
- ☐ $H_{max} = 9\text{ m}$

BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	S (mp)	% din total	S (mp)	% din total
1. Zona teren agricol in extravilan	2000.00	100.00	0.00	0.00
2. Zona locuinte si functiuni complementare	0.00	0.00	2000.00	100
2.1 Subzona spatii verzi	0.00	0.00	848.00	25
TOTAL BENEFICIAR	2000.00	100.00	200.00	10.00
	POT=0	CUT=0	POT=40%	CUT=1.2

3.5.2. Regimul de înălțime

Pentru investitia propusa pe terenul beneficiarului se propune un regim maxim de construire $S+P+1E$, $H_{max} = 9m$.

3.5.3. Regimul de aliniere a construcțiilor

Prin prezenta documentatie s-a stabilit o zona edificabila configurata dupa cum urmeaza:

- ☐ Regimul de aliniere este propus la 3.00 m fata de aliniamentul propus;
- ☐ Retragera minima a obiectivului propus fata de laturile laterale si posterioare va fi de 2.00 m daca in perete se practica goluri si 0,60 m in cazul in care constructia edificata nu prezinta goluri pe fatada dinspre limita de proprietate respectiva.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Alimentare cu apa

In zona studiata nu exista retea de alimentate cu apa. Alimentarea cu apa se va face de la put forat.

3.6.2. Canalizare

In zona studiata exista retea de canalizare.

3.6.3. Alimentare cu energie electica

In zona studiata exista retea de alimentare cu energie electrica.

Pentru dezvoltarea zonei studiate care include amplasamentul in cauza, se propune racordarea la reseaua de alimentare cu energie electrica existenta si extinderea acesteia pe terenul beneficiarului. Distanța pana la reseaua electrica existenta este de peste 100 m conform aviz nr. 609427100/20.06.2024.

Dimensionarea capacitatilor retelei va fi studiata de catre furnizorul de energie electrica, care va propune solutii si modalitati de realizarea al acesteia.

3.6.4. Retea telecomunicatii

In zona studiata nu exista retea de telecomunicatii.

3.6.5. Retea alimentare cu caldura

Alimentarea cu caldura a obiectivului propus se va realiza prin elemente electrice sau cu sisteme de incalzire care functioneaza pe baza de combustibil solid.

3.6.6. Retea gaze naturale

In zona studiata nu exista retea de alimentare cu gaze naturale.

3.6.7. Gospodarie comunala

Mun Onesti a incheiat un contract de prestari servicii in vederea preluarii deseurilor menajere ale populatiei in sistem individual cu un operator autorizat. Beneficiarul va beneficia de serviciul comunal prin incheierea unui contract de prestari servicii de salubritate cu primaria mun Onesti.

3.7. Protectia mediului

In cadrul prezentului PUZ se iau in considerare necesitatile de protectie a mediului si se propun masuri de prevenire si protectie, conform normelor in vigoare.

Amenajarile si constructiile propuse se vor amplasa urmarind afectarea minima a terenului. Pentru a pastra integritatea peisajului se vor planta zone verzi organizare, conform zonificare PUZ.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE.

Se dorestea introducerea suprafetei de 2000,00 mp in intravilanul mun Onesti si schimbarea functiunii din teren agricol in extravilan in zona locuinte si functiuni complementare.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului se elaboreaza in conformitate cu Legea nr. 50/1991 (modificata si completata) privind autorizarea executarii constructiilor, Ordinul Ministerului Transportului, Constructiilor si Turismului, H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata, precum si cu celelalte acte legislative specifice sau complementare documentului.

Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarui UTR.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare si ocupare a terenurilor, de amplasare si conformare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora, in acord cu prevederile legale.

Regulamentul local de urbanism stabileste reglementari referitoare la utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor pe teritoriul localitatii, explicand prevederile documentatiei de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

Regulamentul Local de Urbanism se aproba prin hotarare a Consiliului Local, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege si devine ACT DE AUTORITATE al administratiei publice locale.

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism stabileste, in aplicarea legii, reglementari referitoare la utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor pe teritoriul localitatii, explicand prevederile documentatiei de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor:

- ✚ Amplasarea de constructii cu functiunea de locuire si functiuni conexe;
- ✚ Imbunatatirea nivelului de echipare tehnico-edilitara prin extinderea retelelor existente in zona si crearea de noi trasee pentru utilitatile care nu exista in zona;
- ✚ Infiintarea de noi cai de comunicatii;
- ✚ Autorizarea lucrarilor de constructie si amenajari sa se faca conform P.U.Z. si R.L.U..

1.2. Baza legala a elaborarii

- ✚ Legea privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor nr. 50/1991, republicata si modificata;
- ✚ Legea nr. 18/1991, republicata privind fondul funciar;
- ✚ Legea nr. 10/1995, privind calitatea in constructii;
- ✚ Legea nr.213/1998, privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.

1.3. Domeniul de aplicare

Prevederile P.U.G. aprobat, inclusiv prescriptiile Regulamentului aferent au fost preluate si detaliate in cadrul prezentei documentatii in functie de situatie si complexitate.

În procesul de aplicare a prevederilor din documentațiile de urbanism, serviciile tehnice ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură:

- ☐ Obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de Urbanism și a Autorizației de construire precum și alte cereri ale colectivității (succesiune, partaj, înstrăinare, etc.).
- ☐ Din fișa U.T.R., din Regulament în care se încadrează obiectul cererii, se extrag prescripțiile specifice (permisiuni, condiționari, restricții, indici maximi P.O.T. sau C.U.T., regim de aliniere și înălțime).
- ☐ La prescripțiile specifice U.T.R. respective se adaugă prescripțiile specifice zonei și subzonei din care face parte.

APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al mun. Onesti și constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute în lege. După aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării.

Prin prevederile Planului Urbanistic Zonal se schimbă configurația generală a zonificării urbanistice reglementată prin P.U.G., întocmit și aprobat pentru mun. Onesti, fiind necesară modificarea destinației inițiale – *din teren agricol în extravilan în zona locuințe și funcțiuni complementare*. Pentru construirea în această zonă se va urmări:

- ☐ schimbarea funcțiunii terenului;
- ☐ îmbunătățirea nivelului de echipare edilitară prin executarea și asigurarea rețelelor tehnico-edilitare;
- ☐ posibilitatea utilizării de structuri moderne sau materiale tradiționale la închideri exterioare și acoperișuri (învelitori);
- ☐ realizarea condițiilor optime din punct de vedere al protecției mediului;
- ☐ autorizarea lucrărilor de construire și amenajări se va face conform P.U.Z. aprobat și a Regulamentului aferent.

În vederea organizării prin prisma funcționalității terenului, sunt necesare anumite măsuri de promovare a lucrărilor și a operațiunilor urbanistice, după cum urmează:

- ☐ Instituirea funcțiunii zonei cu profil de servicii.
- ☐ Amenajarea arhitectural funcțională a spațiilor verzi de aliniament a spațiilor de circulație și de staționare a autovehiculelor.
- ☐ Mobilarea prin orientarea fatadelor principale spre caile de acces.
- ☐ Mobilarea prin orientarea fatadelor principale optime față de punctele cardinale

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

În conformitate cu prevederile Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind Mediul de viață al populației, terenurile din zonele de locuit destinate amplasării și dezvoltării localității trebuie să dispună de posibilități de alimentare cu apă, de îndepărtare și neutralizare a apelor uzate și a rezidurilor, precum și de dezvoltarea normală a zonei verzi de recreere și odihnă.

Amplasarea cladirilor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore zilnic, la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de locuit. Distanța dintre cladiri trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egala cu înălțimea cladirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

Atat în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul aparării interesului public se pune tot mai acut problema îmbunătățirii serviciului de salubritate. Platformele organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoierului menajer se vor amenaja la distanțe de minim 5 m de ferestrele apartamentelor.

Totodata, precizam ca:

□ Titularul obiectivului de investitie este obligat sa ia masuri prealabile executarii constructiei obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafetele amplasamentelor aprobate, pe care sa-l depoziteze și sa-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Directia pentru Agricultura a Judetului Bacau, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicata, cu modificările și completările ulterioare.

□ Beneficiarul de investitie va lua masuri corespunzatoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofa, altele decât cele prevazute în documentatie, prin depozitarea de materiale ori deseuri de pietris, moloz, nisip, prefabricate, constructii metalice, reziduri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

□ Beneficiarul de investitie va lua masuri corespunzatoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și masuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin rezidurile provenite din activitatea de productie și prin scurgeri de orice fel.

□ În situatia în care, se constata ca nu au fost respectate conditiile precizate mai sus, prin Actul de Constatare emis de Directia pentru Agricultura a Judetului Bacau se dispune suportarea pagubelor de către beneficiarul obiectivului de investitie precum și restabilirea situatiei anterioare pe cheltuiala acestuia.

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

Cladirile cu sau fara subsol vor tine seama de avizul geotehnic la stabilirea conditiilor de fundare și gradul seismic normat (Normativ P100/1991).

2.3. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (art.17 Anexa nr.3 R.G.U.). Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice.

Pe Plansa 3 - „Reglementari urbanistice” s-a indicat un plan de amplasare a investiției cu caracter orientativ.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

✚ Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil: 2,00 m dacă în perete se practica goluri, 0,60 m dacă în perete nu se practica goluri, cu condiția ca apa de pe streasina să se scurga pe terenul în cauza, orice tip de obiectiv putând fi autorizat numai în zona edificabilă;

✚ Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Construcțiile se vor putea amplasa și în front continuu, cu calcane alipite (pe hat). Autorizarea construcției se eliberează numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus.

Regimul de aliniere este propus la 3.00 m față de aliniamentul propus.

Regimul maxim de înălțime propus este $S+P+IE$, iar înălțimea maximă admisă va fi de $H_{max} = 9$ m. Se vor accepta construirea de imobile astfel încât diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de un nivel clădirile imediat învecinate.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distorsionează cu aspectul general al zonei.

Procentul de ocupare al terenului :

- o *POT maxim propus = 40 %.*
- o *CUT maxim propus = 1.20*

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

□ Autorizarea executării construcțiilor este permisă, existând posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor.

- *pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.*

□ Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției.

Reteaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu-Ordonanța 50/1991.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G. și P.U.Z.

Accesul auto și pietonal la terenul reglementat se realizează din strada Calea Caraculului prin drum local, aceasta fiind propus pentru modernizare în vederea obținerii unui prospect al drumului de 9 m.

Conform Regulamentului General de Urbanism (H.G. nr. 525/1996), anexa 4, pct. 4.11.1 pentru locuințele unifamilare cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accesul carosabil;
- accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime maximă de 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt;

În conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, anexa 4, pct. 4.12, pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În aceste condiții se va putea prelua traficul maxim în zona. Intensitatea traficului rutier din zona nu impune amenajarea de intersecții sau semaforizări.

Poziționarea accesului propus s-a realizat astfel încât să rezulte o divizare rentabilă a întregii proprietăți, atât din punct de vedere al ocupării suprafeței, cât și pentru a acomoda funcțiunea propusă.

Din punct de vedere al elementelor geometrice în plan, drumul de acces și platforma care asigură circulația în incintă, s-au proiectat ca platforme carosabile așa cum se poate vedea în plansa 3 – “Reglementări urbanistice”.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

□ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

- se interzice autorizarea executării construcțiilor ce nu pot fi racordate ca noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente.

□ Lucrarile de îmbunătățire, extindere sau marire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conform art.28-R.G.U.

- extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari. Lucrarile de racordare și bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

□ Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform art.29-R.G.U. rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și telecomunicații sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel. Lucrarile prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intra în proprietate publică.

Echiparea tehnico-edilitară va fi respectată prin:

- Alimentare cu apă se va realiza prin put forat;
- Rețeauă de canalizare se va realiza de la rețea;
- Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei existente în zonă;
- Telecomunicațiile vor fi extinse după data realizării acestora în zonă;
- Alimentarea cu căldură se va realiza prin elemente electrice sau cu sisteme de încălzire care funcționează pe baza de combustibil solid;
- Servicii de gospodărie comună, în sensul în care deșeurile menajere vor fi ridicate în sistem individual de către un operator autorizat.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții, aspectul exterior al construcțiilor

Regimul maxim de înălțime propus este S+P+1E, iar înălțimea maximă admisă va fi de 9m. Se vor accepta construirea de imobile astfel încât diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de un nivel clădirile imediat învecinate.

Aspectul exterior nu va contraveni funcțiunii acestora și nu va deprecia aspectul general al zonei.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

În vederea respectării principiului dezvoltării durabile, în comună se recomandă optimizarea densității de locuințe și a zonelor de servicii, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, a plantațiilor de aliniament stradal și de protecție. Pe terenul beneficiarilor s-au propus 10 mp de spații verzi plantate, valoare care se încadrează în prevederile R.L.U., anexa 6. pct 6.8, respectiv $2 \text{ m/locuitor} \times 5 \text{ persoane} = 10 \text{ mp}$.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandările Regulamentului aferent, s-au stabilit limitele terenului, funcțiunea dominantă și limitele cadastrale ale terenului.

Zona studiată în Planul Urbanistic Zonal este situată în extravilanul mun Onesti. Funcțiunea dominantă stabilită prin P.U.Z. a zonei studiate este cu caracter de teren agricol extravilan.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Pentru o mai bună înțelegere a documentațiilor urbanistice și implicit a operativității în ceea ce privește aplicarea reglementărilor în interiorul zonei studiate și acordării Autorizațiilor de Construire, a rezultat zonificarea funcțională figurată grafic în partea desenată și prezentată în memoriul general.

Zonificarea funcțională a teritoriului este pusă în evidență atât în analiza stadiului actual al dezvoltării cât și în partea de reglementări, unde sunt evidențiate zonele funcționale adăugate, determinând configurația noului intravilan.

Astfel au fost identificate următoarele zone funcționale:

L – Zona locuințelor și a funcțiilor complementare

Sc – Subzona circulații

Ssp – spații verzi plantate, perdele de protecție

- CONDITIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR PROPUSE

Pentru fiecare zonă și subzonă funcțională regulamentul cuprinde reglementări specifice grupate în trei subcapitole: (1) generalități; (2) utilizare funcțională și (3) condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

- L - ZONA DE LOCUIRE

A. Generalități

- funcțiune predominantă : locuire – compusă din

L - locuințe individuale S+P+1E

B. Utilizare funcțională

• utilizări permise:

- locuințe individuale maxim S+P+1E

- construcții și alimentări pentru funcțiuni compatibile

- modernizări, supraetajări, întreținere

• utilizări interzise:

- locuințe pe parcele ce nu îndeplinesc condiții de construibilitate

- unități poluante sau cu riscuri tehnologice

C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Caracteristicile parcelei

Pentru a fi construită, o parcelă trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute în cap. 2.6 din prezentul Regulament care specifică:

- Distanțele minime între clădirile aceleiași parcele respectiv 2,00 m dacă în perete se practica goluri, 0,60 m dacă în perete nu se practica goluri, cu condiția ca apa de pe streșina să se scurgă pe terenul în cauză;

- Accesibilitatea terenului reglementat cu un drum local de 11 m prevazut, o alee auto si pietonala si 2 locuri de parcare formate dintr-o placa betonata;

- Conditii de echipare tehnico-edilitara formata din retea de electricitate, gaze naturale, telecomunicatii, retea de alimentare apa, canalizare si gospodarie comunală.

In situatia in care zona nu dispune de retea publica de distributie a apei sau de canalizare, se admite:

- ☐ Alimentarea cu apa prin puturi, conditionat de asigurarea igienei generale a sursei si protectiei sanitare in raport cu posibilele surse de poluare din vecinatate.

- ☐ Evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare.

Parcellele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile.

PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

- A. Cladirile de orice natura, drumurile, retelele tehnico-edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc., se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza Certificatului de Urbanism si a Autorizatiei de Construire, conform prezentului studiu.
- B. La eliberarea Autorizatiei de Construire urmeaza sa se verifice:
 - o Dreptul de proprietate asupra terenului;
 - o Inscrierea functiunilor solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;
 - o Respectarea conditiilor impuse de Certificatul de Urbanism;
 - o Existenta pieselor scrise si desenate prevazute de Legea nr.50/1991 in documentatia de executie;
 - o Posibilitatea bransarii cladirilor la retelele tehnico-edilitare.
- C. Cladirile cu sau fara subsol vor tine seama de avizul geotehnic anexat la stabilirea adancimii de fundare.
- D. Se vor respecta distantele minime ale cladirilor fata de limitele proprietatilor, in functie de tratarea fatadei dinspre parcela invecinata si ale conditiilor impuse prin prezenta documentatie.
- E. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.
- F. Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.
- G. Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare a cailor de circulație carosabila și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a acestora.
- H. Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru: o lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor noi propuse; o modernizarea intersecțiilor; o realizarea spațiilor de parcare.