
STUDIU de OPORTUNITATE

- IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI : **SCHIMBARE DESTINATIE CLADIRI DIN
"SEDIU FIRMA C1+ANEXE C2,C3,C4,C5" IN CLADIRI REZIDENTIALE
"LOCUINTA C1+ANEXE GOSPODARESTI C2,C3,C4,C5" – INTOCMIRE PUZ**

AMPLASAMENT : MUN.ONESTI, STR.SPICULUI, NR.111, JUD.BACAU

BENEFICIAR : FRĂTEANU CONSTANTIN, domiciliat în Onesti, str. Buciumului, bl.6, sc.A, ap.7

ELABORATOR : S.C.PROMAREX S.R.L.Onesti + arh.PETRUSCĂ DAN

- MEMORIU GENERAL -

- **INTRODUCERE**

- **A) - DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

- Denumirea lucrării..... **PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ**
SCHIMBARE DESTINATIE CLADIRI DIN “SEDIU FIRMA C1+ANEXE C2,C3,C4,C5” IN CLADIRI REZIDENTIALE “LOCUINTA C1+ANEXE GOSPODARESTI C2,C3,C4,C5” – INTOCMIRE PUZ
- Amplasamentul.....Intravilan mun.Onesti,Str.Spicului, nr.111
- Proiectant general.....SC PROMAREX SRL Onesti
- Beneficiarul investitiei.....**FRATEANU CONSTANTIN**
- Data elaborarii documentatiei..... *decembrie 2024*
- Faza de proiectare..... **PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ**

- **B) - OBIECTUL LUCRARII**

Urmare a comenzii emise in august 2024, de catre beneficiarul lucrarii, persoana fizica FRATEANU CONSTANTIN, din municipiul Onesti, s-a elaborat prezenta lucrare in faza **PUZ** pentru **SCHIMBARE DESTINATIE CLADIRI DIN “SEDIU FIRMA C1+ANEXE C2,C3,C4,C5” IN CLADIRI REZIDENTIALE “LOCUINTA C1+ANEXE GOSPODARESTI C2,C3,C4,C5” – INTOCMIRE PUZ**

Obiectul documentatiei **PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ**, ce se realizeaza in municipiul Onesti din judetul Bacau, consta in schimbarea destinatiei unor cladiri din nerezidential în rezidential, pe un teren ce apartine beneficiarului,conform actelor de proprietate anexate.

Terenul luat in studiu are o forma in plan poligonala si se invecineaza cu :

- la Nord : drum acces local = 4,91 m.(fata de Magazia C5)
- la Est : Bejan Gheorghe = 1,81 m.(fata de Magazia C5)
- la Sud : SC Carlacton SA = 0,03 m.(fata de Cladirea-Sediu C1)
- la Vest : str.Spicului = 4,93 m.(fata de Cladirea-Sediu C1)

In urma analizei situatiei existente conform PUG (Plan Urbanistic General), prin care este stabilit intravilanul municipiului Onesti, zonificarea, functiunile si organizarea urbanistica, terenul luat in studiu este situat in intravilanul localitatii, UTR53 conform PUG,iar destinatia actuala este “Unitati Economice Agricole – subzona productie de tip agrozootehnic(mica industrie-Imp)” .

Prezentul studiu isi propune stabilirea conditiilor de Schimbare a destinatiei cladirilor mentionate, din functiune nerezidentiala în functiune rezidentiala,fara a fi afectati parametrii urbanistici definiti pt.zona de amplasament(POT,CUT,etc.).Terenul este amplasat in intravilanul municipiului Onesti –Jud. Bacau- Str.Spicului, nr.111, cu numarul cadastral 66965 si este proprietatea beneficiarului Frateanu Constantin conform Contract de vânzare-cumparare nr.1098 din 06.09.2017 încheiat cu fostul proprietar Cătănescu Damian.

Incinta cuprinde urmatoarele cladiri si anexe :

- **CLADIRE SEDIU-FIRMA C1** ,cu regim de înaltime "S+P+M" si compartimentata cu spatii pt.birouri,oficiu,grupuri sanitare,holuri,terasa acoperita si casa scarii
- **TERASA ACOPERITĂ C2** ,cu regim de înaltime "P" si cu un singur compartiment cu functiunea de terasa acoperita
- **SOPRON C3** ,cu regim de înaltime "P" si cu doua spatii de depozitare pt.scule si unelte agricole si lemne de foc
- **MAGAZIE C4** ,cu regim de înaltime "P" si cu un singur compartiment cu functiunea de depozitare pt.scule si unelte agricole
- **MAGAZIE C5** ,cu regim de înaltime "P" si cu un compartiment cu functiunea de depozitare pt.scule si unelte agricole si o terasa acoperita
- Imprejmuire pe toate laturile terenului realizata din tabla cutata montata pe stâlpi metalici
- Alei pt.acces rutier si alei pietonale,realizate din beton simplu
- Spatii plantate cu verdeata si arbusti decorativi pentru ambianta si protectie

Este necesar ca in cadrul Planului Urbanistic Zonal, sa se rezolve urmatoarele probleme majore :

- Schimbarea destinatiei nerezidentiale a cladirii **C1 din Sediul firma în Locuinta**(functiune rezidentiala)
- Schimbarea destinatiei nerezidentiale a cladirii **C2 din Terasa acoperita aferenta Sediului de firma în Terasa acoperita aferenta Locuintei**(functiune rezidentiala)
- Schimbarea destinatiei nerezidentiale a cladirii **C3 din Sopron în Anexa Gospodareasca-Sopron**(functiune rezidentiala)
- Schimbarea destinatiei nerezidentiale a cladirii **C4 din Magazie în Anexa Gospodareasca-Magazie**(functiune rezidentiala)
- Schimbarea destinatiei nerezidentiale a cladirii **C5 din Magazie în Anexa Gospodareasca-Magazie**(functiune rezidentiala)

Schimbarea de destinatie propusa pt.cladirile mentionate se va face fara executarea de lucrari de modificare a structurii de rezistenta,compartimentarii interioare,configuratiei în plan,a finisajelor interioare si exterioare si a dotarilor cu utilitati existente

Ca metodologie de lucru folosita, datele continute in piesele scrise si piesele desenate, au fost structurate conform prescriptiilor si Cadrului Continut aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare, Continutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010 – 2000, Ordinul nr.21/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism,indicativ GM 007 – 2000, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001 .

• C) - SURSE DOCUMENTARE. BAZA TOPOGRAFICA

In redactarea prezentului studiu, s-a avut in vedere Planul Urbanistic General PUG al municipiului Onesti din judetul Bacau.S-a folosit baza topografica scara 1: 1000, 1: 5000, datele culese din teren, studiile de specialitate geo si hidro, solutiile de asigurare a dotarilor tehnico-edilitare. S-au avut in vedere urmatoarele acte normative ce vizeaza domeniul si au implicatii in amenajarea teritoriului si dezvoltarea urbanistica a localitatii :

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului;
- Codul Civil;
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor (nr.50/1991, modificată și completată ulterior)
- Legea fondului funciar nr.18/1991, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr.265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005, privind protecția mediului ;
- Ordinul nr.3422 și 4221/1995 al MLPAT, Ministerul de Interne
MapN și SRI pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor ;
- Legea nr. 10/1995,actualizată în 2016, privind calitatea în construcții ;
- HGR nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Proceduri de reglementare a activităților economice sociale și impactul asupra mediului înconjurător - Ordin nr.125/1996 al Ministerului APPM ;
- Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației -Ordin nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății ;
- Legea 213/1998-actualizată în 2013,privind proprietatea publică și regimul juridic al acestora ;
- O.G.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 54/1998 ;
- HG 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice;
- Legea apelor nr.107/1996;
- HG 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară.
- Discuții preliminare cu autoritățile locale și Consiliul Județean Bacău.

• STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

• **Evoluția zonei**

Zona care cuprinde construcțiile studiate în PUZ, reprezintă un teren proprietate privată al beneficiarului investiției. Terenul în momentul redactării studiului are următoarea configurație din punct de vedere al gradului de ocupare : parcela având ca proprietar beneficiarul prezentului studiu,este un teren parțial construit orientat pe direcția Est – Vest și beneficiază de o serie de utilități publice sau proprii.

• **Încadrarea în localitate**

- În cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Onesti, zona luată în studiu este situată în intravilanul localității, UTR53,iar destinația actuală este “Unități Economice Agricole – subzona producție de tip agrozootehnic(mică industrie-imp)”
- Conform Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, este permisă Schimbarea destinațiilor de clădiri doar în condițiile întocmirii unui Plan Urbanistic Zonal,care să stabilească condițiile prin care se poate face schimbarea de destinație solicitată

- **Elemente ale cadrului natural.**
Terenul in suprafata totala de 3290 mp. avand ca folosinta actuala teren curti-constructii+arabil situat in intravilanul unitatii administrativ teritoriale – municipiul Onesti. Terenul are o forma poligonala, fiind limitat de terenuri apartinând unor proprietari privati - fiind orientat pe directia Est-Vest.
- **Circulatia**
Terenul se margineste pe latura de Nord si Vest cu drumuri de interes local(str.Spicului pe latura de la Vest si drum local-ramificat din str.Spicului pe latura de la Nord).Pentru acces în vecinatatea incintei se va utiliza calea rutiera existenta-str.Spicului, care este racordata spre Nord cu str.Buhoci, o artera importanta în Cartierul Buhoci, care asigura accesul în localitate dinspre com.Tg.Trotus-sat Tuta.Str.Spicului permite atât accesul auto cât si cel pietonal, pîna în vecinatatea incintei analizate.
- **Ocuparea terenului**
Terenul in configuratia actuala este ocupat partial cu constructii, alei de acces rutier si pietonal si spatii verzi, iar prin schimbarea de destinatie cladirile analizate se vor integra în spatiul construit rezidential existent în zona de amplasament, fara a afecta echilibrul existent între constructii si spatiile verzi, conform indicilor POT si CUT.
- **Echiparea edilitara**
Pe terenul studiat exista retele de utilitati , existînd racorduri la retele de iluminat+prize, apa potabila, gaz metan si este necesar un racord la canalizarea menajera existenta în cartier, în apropiere. Prin schimbarea de destinatie propusa nu vor fi afectate retelele existente de utilitati.
- **Probleme de mediu**
In zona de amplasament nu exista terenuri infestate sau zone de depozitare deseuri si nu au fost semnalate surse generatoare de noxe, în conditiile în care vecinul de la Sud, SC Carlacton SA si-a redus semnificativ activitatile de crestere bovine si porcine, cladirile învecinate, utilizate în acest scop, nefiind populate cu bovine sau porcine, soproanele din imediata vecinatate nu sînt utilizate si aceste cladiri se afla în conservare, activitatile de crestere animale fiind localizate pe o arie redusa, din zona de la Est a incintei Carlacton. Conform referatelor geotehnice întocmite pentru zona de amplasament , suprafata amplasamentului are aspect cvasi-plat, cu o usoara panta naturala de la Nord la Sud cu o diferenta de nivel de cca 0.40 m. si de la Vest la Est cu o diferenta de nivel de cca 0.30 m. si are stabilitatea generala si locala asigurata (nu exista urme de fenomene morfogenetice vechi sau active) .
- **Optiuni ale populatiei**
Acest studiu s-a elaborat in urma solicitarii de catre beneficiar a întocmirii unui PUZ necesar schimbarii de destinatie a cladirilor analizate, pe un teren intravilan avand functiunea precizata mai sus – conform CU nr.263/23.10.2024 emis de Primaria Municipiului Onesti. Studiul porneste de la optiunea ferma a beneficiarului, de schimbare a destinatiei cladirilor analizate din functiuni nerezidentiale în functiuni rezidentiale, solicitarea fiind compatibila cu functiunile rezidentiale ale cladirilor învecinate pe zona de la Nord, Vest si Est.

- **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

- **Concluzii ale studiilor de fundamentare**

În urma consultărilor cu organele administrative locale, a analizei prevederilor Planului Urbanistic General (PUG) – beneficiarul a stabilit necesitatea întocmirii prezentului studiu PUZ, pentru suprafața de 3290 mp.cu amplasamentul precizat anterior.Principalele studii de fundamentare realizate pentru proiectul propus sînt studii cu caracter analitic(aducerea la zi a suportului topografic/cadastral,conditii geotehnice si hidrogeotehnice,evaluarea impactului asupra mediului si delimitarea zonelor construite protejate)si studii cu caracter consultativ,nefiind realizat vre-un studiu cu caracter prospectiv(deoarece dinamica urbanistica a zonei este redusa în prezent si nu se preconizeaza modificari importante în viitor).

Studiile mentionate fac urmatoarele precizari legat de proiectul mentionat :

a) - studii cu caracter analitic :

- a1) - aducerea la zi a suportului topografic/cadastral : au fost efectuate masuratori topografice pe parcursul anilor 2018-2022 si a fost actualizata documentatia cadastrala prin coordonate GPS,fiind păstrată delimitarea incintei pe întreg perimetrul în conditiile pastrarii suprafetei totale de teren mentionata în actul de proprietate si întabulat la OCPI
- a2) - conditii geotehnice si hidrogeotehnice : au fost preluate date cuprinse într-un studiu geotehnic întocmit de ing.geo.Asuencei M. cu prilejul intrarii în legalitate a cladirilor analizate
- a3) - evaluarea impactului asupra mediului : în faza de intrare în legalitate a cladirilor analizate,Agentia de Mediu a emis un acord prin care s-a facut mentiunea ca nu este necesara o evaluare de mediu a incintei analizate
- a4) - delimitarea zonelor construite protejate : a fost precizata prin PUG-ul localitatii,urmînd ca la adoptarea noului PUG în cursul anului 2026 delimitarea zonelor protejate din apropierea incintei,sa nu fie modificata.Cea mai apropiata zona protejata de incinta analizata este incinta aferenta Bisericii "Sf.Maria Magdalena",situata pe str.8 Martie,la aprox.300 ml.de amplasamentul beneficiarului

b) - studii cu caracter consultativ : PUZ-ul urmeaza a fi supus dezbaterii publice în doua etape si în urma consultarii populatiei din mun.Onesti se va analiza necesitatea efectuării de modificari/completari ale documentatiei

- **Prevederi ale P U G**

Schimnarile de destinatie solicitate se vor alinia reglementarilor urbanistice prevazute prin PUG si ca urmare, la întocmirea documentatiei PUZ s-au avut în vedere urmatoarele criterii principale de organizare arhitectural – urbanistica a zonei :

- Existenta unor constructii care sa indeplineasca cerintele de calitate in conformitate cu Legea 10/1995-2015;
- Existenta de cladiri cu expresivitate arhitecturala, realizate din materiale durabile, de buna calitate;
- Organizarea circulatiei pietonale si carosabile in scopul deservirii optime a fiecărei incinte, si evitarea racordurilor excesive ;

- Crearea unei zone echilibrat construite, în armonie cu natura ;
- În acest sens s-a urmărit realizarea unei imagini arhitecturale tradiționale, în consens cu locuințele învecinate și cu respect față de mediul ambiant. Construcțiile sînt amplasate la distanțele impuse de normele în vigoare. Aceste elemente vin să argumenteze susținerea amplasamentului existent și în consecință propunem avizarea în soluția prezentă.

- **Valorificarea cadrului natural**

Conform referat geotehnic :

- Suprafața de teren luată în studiu este lipsită de procese morfogenetice active și are o stabilitate generală asigurată;
- amplasamentul este în zona seismică având valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0.35g$ și perioada de control (colt) $T_c = 0.7s$ conform P100-1/2013;
- pînza freatică este cantonată la adâncimi de cca -6.00m față de CTN, aceasta exclude orice influență asupra terenului de sub fundație ;
- stratul natural bun de fundare este pietris cu nisip, interceptat la adâncimi între 0,70 și 2,00 m. de la CTN ;
- predimensionarea fundațiilor a fost făcută la valoarea presiunii convenționale de calcul $P_{conv} = 250 \text{ kPa}$, pentru gruparea fundamentală de sarcini, conform STAS 3300/2 – 85 anexa B, tabel 17 ; sistemul de fundare ales este potrivit structurii de rezistență adoptate, cu luarea tuturor măsurilor privind sporirea rigidității spațiale a construcției ;
- fundarea s-a făcut direct în stratul de fundare menționat, cu respectarea unei adâncimi de fundare de minim -1,10 m de la CTN
- adâncimea maximă de îngheț este de -0.90 m CTN conform STAS 6054/77 ;
- în jurul construcțiilor au fost prevăzute trotuare etanșe dispuse pe un strat de pământ stabilizat-compact, gros de 0,20 m, lățimea trotuarelor va fi de minim 0,80 m cu o pantă de 3% spre exterior.

- **Modernizarea circulației**

Accesul spre incintă analizată se face din Str. Spicului – drum de interes local cu structură rutieră din mixturi asfaltice, racordată la str. Buhoci, cu trafic redus, dar care permite accesul mașinilor de intervenție ISU.

- **Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Prin schimbarea de destinație propusă a Clădirilor analizate se vor modifica și funcțiunile existente ale zonei studiate prin PUZ, fiind definite două subzone : **subzona de tip Lmsu**, aferentă incintei în care se află clădirile analizate ale beneficiarului și **subzona producție de tip agrozootehnic (mica industrie-imp)**, rămasă din fosta subzonă UTR53-Imp în urma definirii noii zone Lmsu, deci zonificarea funcțională aferentă zonei studiate se va schimba astfel :

- suprafața totală studiată prin PUZ este de 1,00 ha, din care suprafața aparținând beneficiarului, care va deveni zonă LMSu este de 0,33 ha, cu categoriile de folosință Cc-curți construcții pe zonele de la Vest și Est în suprafața totală de 1841 mp. și A-arabil pentru restul incintei, în suprafața de 1449 mp.

Subzona tip Lmsu propusă se va integra în subzona **UTR17B** înecinată, dominantă în Cartierul Buhoci și astfel schimbarea de destinație propusă extinde zona constructibilă rezidențială mărind și îmbogățind din punct de vedere arhitectural și urbanistic zestrea locuibilă a localității.

Pentru modul de utilizare a terenului, se vor prelua valorile zonelor Lmsu învecinate, privind procentul de ocupare a terenului POT, ce exprima raportul dintre suprafața ocupată la sol de construcții (clădiri, circulații carosabile și pietonale, spații plantate de protecție) și suprafața terenului considerat al incintei, precum și coeficientul de utilizare a terenului CUT, ce exprima raportul dintre suprafața desfasurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat în incintă.

BILANT TERITORIAL EXISTENT și PROPUȘ :

SUPRAFAȚA TOTALĂ PUZ cu ridicări topografice.....	20000,00 mp.	
SUPRAFAȚA TOTALĂ BENEFICIAR.....	3290,00 mp.	100.00%
SUPRAFAȚA CONSTRUCȚII – EXISTENTE.....	677,29 mp.	20.59%
ALEI ACCES, TROTUARE EXISTENTE.....	120,00 mp.	3.65%
SUPRAFAȚA REȚELE UTILITĂȚI – EXISTENTE.....	20,00 mp.	0.61%
SUPRAFAȚA SPAȚII VERZI+TEREN LIBER.....	2472,71 mp.	75.15%
SUPRAFAȚA TOTALĂ STUDIATĂ ÎN PUZ : 20000,00 mp (1.0 ha)		POT = 20.59 % CUT = 0,265
<u>REGIM DE ÎNĂLȚIME CLĂDIRI EXISTENTE : PARTER și SUBSOL+PARTER+MANSARDA</u>		

• **Dezvoltarea echipării edilitare**

Alimentarea cu apă, energia electrică și gazele naturale sînt deja asigurate și sînt necesare racorduri la utilități noi : canalizare menajeră, în prezent evacuarea apelor menajere în incinta beneficiarului fiind făcută în bazine etanșe vitanjabile.

Clădirile analizate sînt racordate la rețeaua electrică de iluminat+prize, existente pe amplasament și care asigură necesarul de energie electrică.

În zonă există posibilitatea racordării la rețele de comunicații – ORANGE, DIGI, VODAFONE, opțiunea beneficiarului pentru alți operatori corelându-se cu extinderea rețelelor acestora .

• **Protecția mediului**

Conform concluziilor anterioare ale APM Bacău nu este necesară evaluare de mediu pentru incinta analizată. Prin schimbarea de destinație nu vor fi produse noxe și deseuri nocive pentru sol, subsol și aer, sistemul de încălzire folosit este cu centrală termică proprie (murală) având drept combustibil gazele naturale. Depozitarea deșeurilor menajere se face numai în locurile special amenajate, amplasate în interiorul terenului prin grija proprietarului, care are încheiat un contract de servicii cu o firmă autorizată în ridicarea lor periodică (ROMPREST). Suprafața de spațiu verde va fi completată cu suprafața plantată pe conturul proprietății.

Clădirea C1 ce va deveni Locuință este realizată cu finisaje din materiale tradiționale și moderne pentru clădire și învelitoare, tamplărie cu geam termoizolant și măsuri realizate de izolare termică a clădirii care asigură un consum redus de gaze naturale și implicit reducerea emisiilor de gaze în atmosferă.

• **Obiective de utilitate publică**

Prin natura funcțiunii solicitate clădirile analizate se vor integra în caracteristica principală a cartierului : ansamblu de clădiri de locuit cu anexe gospodărești.

- CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Studiul de fata a avut scopul analizarii zonei luata in considerare, pentru gasirea unor solutii optime de schimbare a destinatiei propuse pentru cladirile analizate, care sa corespunda optiunilor factorilor de decizie, reglementarilor urbanistice in vigoare si cerintelor proprietarilor de teren.

De asemenea, s-a urmarit organizarea zonei in contextul creerii unui cadru arhitectural – urbanistic construit unitar si armonios, care va contribui la dezvoltarea in ansamblu a localitatii .

In vederea stabilirii solutiei optime, a reglementarilor si restrictiilor impuse, s-au efectuat analize cu privire la :

- Circulatia si echiparea tehnico – edilitara;
- Tipul de proprietate asupra terenului;
- Imbunatatirea imaginii zonei si contributia la dezvoltarea localitatii ;
- Pentru ca acest studiu sa devina un instrument de lucru a autoritatii administratiei locale in vederea urmaririi aplicarii prescriptiilor si recomandarilor detaliate, documentatia este insotita de un regulament.

Prevederile studiului, devin aplicabile si operationale, numai dupa avizarea si aprobarea lui conform prevederilor ANEXEI la Legea nr. 50/1991 republicata.

VOLUMUL II

- REGULAMENT LOCAL AFERENT P U Z -

PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBARE DESTINATIE CLADIRI DIN “SEDIU FIRMA C1+ANEXE C2,C3,C4,C5” IN CLADIRI REZIDENTIALE “LOCUINTA C1+ANEXE GOSPODARESTI C2,C3,C4,C5” – INTOCMIRE PUZ

Beneficiar : FRATEANU CONSTANTIN

• DISPOZITII GENERALE

1.1 ROLUL R L U

Regulamentul general de urbanism stabileste in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarii aferente acestora, precum si norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor:

- amplasarea de constructii si obiective de utilitate publica ;
- lotizarea terenului in incinte pentru obiectivele de utilitate publica ;
- imbunatatirea nivelului de echipare tehnico-edilitara prin extinderea retelelor existente in zona si creerea de noi trasee pentru utilitatile ce nu exista in zona ;
- amenajarea de spatii verzi, de agrement, aliniament si de protectie ;
- crearea unei trame stradale, eficienta omogena si necesara a unei bune deserviri in zona tuturor obiectivelor ;
- autorizarea lucrarilor de construire si amenajari sa se faca conform PUZ-ului si Regulamentului aferent.

In procesul de aplicare a prevederilor din PUZ, serviciile tehnice ale administratiei publice locale desfasoara urmatoarea procedura :

- obiectul cererii privind eliberarea CU si a autorizatiei de construire precum si alte cereri ale colectivitatii (succesiune, partaj, instrainare etc.) se incadreaza intr-una din unitatile teritoriale de referinta UTR.
- din fisa UTR din Regulament in care se incadreaza obiectul cererii se extrag prescriptii specifice-permisiuni, conditionari, restrictii, POT, CUT, aliniere,
- la prescriptiile specifice UTR respectiv se adauga prescriptiile specifice zonei si subzonei din care face parte.

1.2 BAZA LEGALA A ELABORARII

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Codul civil
- H.G.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completarile si modificarile ulterioare.
- Ordin MLPAT – DUAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si Continutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010 – 2000.
- O.G.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 54/1998 ;

- Legea nr.265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005, privind protectia mediului ;
- Legea apelor 107/1996
- H.G. 1011/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Ordinul 119/2014 al Ministerului Sanatatii
- Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificarile ulterioare
- Legea 18/1991 privind Fondul funciar;
- Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea 10 /1995 privind calitatea in constructii
- Legea 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea 84/1996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea 107/1996 privind protectia apelor

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul General de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan.

Regulamentul local de urbanism se aproba de catre Consiliul Local al mun.Onesti si constituie act al autoritatii Locale. Aprobarea se face pe baza avizelor si acordurilor obtinute prevazute prin lege. Prin prevederile PUZ de fata se modifica destinatia unor cladiri care în prezent au functiune nerezidentiala si în urma finalizarii prezentului PUZ vor primi **destinatie rezidentiala**.

Se va urmari:

- delimitarea terenului dupa limita proprietatilor învecinate si conform actualizarii Cartii funciare
- imbunatatirea nivelului de echipare edilitara;
- utilizarea structurilor traditional-moderne si a materialelor de calitate pentru inchideri exterioare si invelitori;
- protejarea conditiilor optime de mediu;
- autorizarea lucrarilor de schimbare destinatie si amenajari sa se faca conform PUZ aprobat

In vederea organizarii studiate prin prisma functionalitatii si a spatiului, sunt necesare anumite masuri de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice:

- respectarea amplasamentelor din PUZ;
- mobilare unitara.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.

Destinatia stabilita prin **PUG/UTR53** : unitati economice agricole – subzona productie de tip agrozootehnic (mica industrie Imp). Functiunea dominanta – *productie de tip agrozootehnic*. Functiuni complementare : *constructii specifice productiei agrozootehnice, depozite, zone verzi de protectie, cai de comunicatie rutiera necesare, lucrari tehnico-edilitare, servicii compatibile functiunii zonei.*

Zona de amplasament UTR53 este adiacenta zonei învecinate,preponderentă în Cartierul Buhoci si anume **UTR17B** care este o subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban(pLMu),unde functiunea dominanta a zonei este : *locuire cu gospodarii de tip semiurban*,cu utilizarea principala permisa : *locuinte individuale sau cuplate cu regim minim de înaltime P,P+1*.Scopul propus prin întocmirea prezentului PUZ este compatibil cu functiunile dominante ale subzonei UTR17B

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament , functiune, volumetrie si aspect arhitectural, configuratie si amplasare goluri raport plin – gol, materiale utilizate, invelitoare, cromatica fatade, depreciaza valoarea peisajului, este interzisa conf. art. 8 din RGU.

Avind în vedere recomandarile exprimate în sedintele CTATU ale Consiliului Judetean Bacau si pornind de la faptul ca schimbarea destinatiei cladirilor existente se va face fara lucrari suplimentare de constructii si echipare edilitara,beneficiarul are obligatia de a îndeplini urmatoarele :

- va întretine zonele plantate cu arbusti ornamentalii din incinta propriei pentru a asigura compatibilitatea estetica a acestora cu imaginea generala a cartierului
- va suplimenta numarul de arbusti ornamentalii îndeosebi pe zonele adiacente arterelor rutiere si pe latura de la Sud,spre CARLACTON SA,care presteaza activitati agrozootehnice

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC.

Cladirile cu sau fara subsol, vor tine seama de avizul geotehnic la respectarea conditiilor de fundare si gradul seismic (Normativ P100-1/2013).

Cladirile existente din incinta proprie vor respecta solutiia de arhitectura stabilita in studiul de fundamentare privind plastica arhitecturală și peisagistică, care va fi supus consultării publicului si a stat la baza elaborării PUZ.

Zona aferenta PUZ este ferita de inundatii in conditii pluviometrice normale, dar datorita microreliefului zonei se va realiza o sistematizare verticala locala,pe zona laturii de la Sud a incintei.

2.3 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Datorita faptului ca,constructiile analizate,sînt cladiri existente,care nu se vor extinde sau modifica, actualele alinieri si retrageri fata de limite se vor pastra si nu vor intra în contradictie cu alinierele si retragerile existente la cladiri similare din zona.Fata de limitele laterale sau cea posterioara ale parcelei, distanta oricarei cladiri trebuie astfel stabilita incat apa de pe acoperis sa nu cada pe parcela vecina- in cazul in care in peretele spre vecin nu se practica goluri- si de minim 2,00 m.cand in acest perete se practica goluri (conform prevederi ale Codului Civil).Distanta se majoreaza in cazul in care este impusa prin avizele speciale de prevenire si stingere a incendiilor PSI. Lucrarea de fata respecta legislatia in vigoare, cladirile existente fiind amplasate la distante corespunzatoare, zonele de circulatie si accese find clare si suficiente pentru interventii PSI.

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

2.4.1 ASIGURAREA ACCESELOR

Parcela beneficiarului,este o parcela construabila si trebuie sa aiba acces la un drum public.Rezolvarea acceselor carosabile a fost facuta in corelare cu organizarea circulatiei majore , organizarea parcajelor si cu accesul pietonilor si al autovehiculelor.Accesul spre incinta beneficiarului se face dinspre Str.Spicului,pe latura de la Nord-Vest,care asigura :

- Accesul carosabil ;
- Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;
- Accese pietonale , care pot fi comune .

2.4.2 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autoturismele proprii ale beneficiarului vor stationa în incinta proprie, unde este deja amenajată o zonă de parcare care permite parcarea a minim 4 autoturisme. Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit , împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor .

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Construcțiile existente sînt racordate la alimentare cu apă potabilă, energie electrică, gaz metan, în sistem propriu sau centralizat. Este necesar un racord la canalizarea menajeră, existentă în apropierea amplasamentului. Extinderea și modernizarea rețelelor edilitare se va putea realiza atât de autoritatea locală cât și de investitori interesați, numai corelat cu trasa strădala, cu prevederea unui număr suficient de puncte de racord , astfel încât bransarea în timp a utilizatorilor la aceste rețele să nu producă disconfort la nivelul zonei.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă studiată prin pubele moderne cu saci din material plastic negru. Măsurile de salubritate a localității nu vor afecta cadrul arhitectural urbanistic, funcțional și compozițional. Se vor evita depozitele intamplatoare de gunoie, mai ales în zonele verzi, plantate, albiile apelor. Nota : se recomandă și consultarea capitolelor din Ordinul 1536/97 al Ministerului sănătății și recomandări privind mediul de viață a populației.

2.6 UTILIZĂRI ADMISE

- pentru subzonă propusă Lmsu, adiacentă subzonei UTR17B :
 - locuințe individuale sau cuplate cu 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 de mică producție pt. investitori particulari

2.6.1 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

Nu există utilizări a căror execuție să fie condiționată de realizarea unor anumiți parametri tehnico-funcționali

2.7 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

2.8 INDICATORI URBANISTICI MAXIM ADMISI :

Pentru amplasamentul studiat se vor putea utiliza urmatorii indicatori urbanistici :

- Pentru subzona propusa Lmsu, adiacenta subzonei UTR17B POT maxim = 35,0%
CUT maxim = 1,05

Valorile indicatorilor mentionati sînt preluate din parametrii specifici subzonei învecinate UTR17B, care are functiune dominanta rezidentiala

2.9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Principalii factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt :

- conditiile cadrului natural;
- functiunea principala a zonei in care sunt amplasate;
- folosinta terenului parcelelor;
- regimul de amplasare a constructiilor pe teren, caracteristic tesutului urban existent (specificatii datorate tipologiei localitatii in ceea ce priveste marimea , modul de dezvoltare istorica , functiunile economice dominante , etc.)
- accesul pe parcele (persoane , autoturisme , autovehicule speciale pentru servicii si interventii) si pozitia loturilor si constructiilor fata de drumuri;
- posibilitatile de realizare a echiparii edilitare;
- parcelarile executate in zonele protejate se vor face numai cu avizul organelor administratiei de stat abilitate, conform legii;
- pentru unitatile de utilitate publica se vor respecta loturile rezervate prin prezentul studiu ;
- organizarea incintei se va realiza conform planului de situatie din prezentul studiu .

2.10 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

In vederea respectarii principiului **dezvoltarii durabile** , in localitati se recomanda optimizarea densitatii de locuinte si a zonelor de servicii, corelata cu mentinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a parcurilor, a plantatiilor de aliniament stradal si protectie (Legea nr.265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005, privind protectia mediului) ;

In acceptiunea regulamentului , spatiile verzi sunt constituite din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei , ca plantatii de arbori si arbusti , pomi fructiferi , plante ornamentale , suprafete acoperite cu gazon , gradini de flori , etc.).In zona verde de aliniament , se recomanda plantatie joasa de arbusti , gazon , plante floricole de vara , plante ornamentale .

ÎMPREJMUIRI – in acceptia prezentului regulament , este permisa autorizarea urmatoarelor tipuri de imprejmuiri:

- împrejmuiri de aliniament, care intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, transparente , decorative sau gard viu , necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice;
 - împrejmuiri amplasate pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii, care , in acest caz , pot fi opace ;
- pentru ambele categorii , aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca in cazul

aspectului exterior al constructiilor , considerandu-se , cu toate elementele definitorii , apartinand spatiului public.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

3.1 UTILIZAREA FUNCTIONALA

In zona studiata a fost modificata zonificarea functionala, prin definirea unei subzone noi de tip **LMsu** , desprinsa din subzona existenta pe amplasament cu functiuni agrozootehnice(**Imp**), iar noua subzona creata se va integra în subzona UTR17B, avînd în vedere ca functiunea propusa prin schimbarea de destinatie este compatibila cu functiunea dominanta a subzonei UTR17B : rezidential.

Toate aceste utilizari sunt permise numai dupa avizarea si aprobarea acestei documentatii conform prevederilor ANEXEI la Legea nr.50/1991, republicata.

Utilizarile interzise constau in :

- Locuinte pe parcele necorespunzatoare care nu îndeplinesc conditiile de suprafata si front minim la strada
- Unitati de productie poluante, care genereaza trafic intens sau cu riscuri tehnologice

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

L - locuirea : zona studiata se afla în subzona **LMsu** ce va fi integrata în UTR17B, pentru care ramîn valabile prevederile PUG-ului actual

An – productie agroindustrială

Imp – întreprinderi cu mica productie

IS - institutii si servicii

C - cai de comunicatie

SP - spatii plantate , agrement , amenajare ecosistem

GC - gospodarie comunală

TE - echipare edilitara

Pentru toate zonele si subzonele studiate ramîn valabile prevederile din PUG.

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

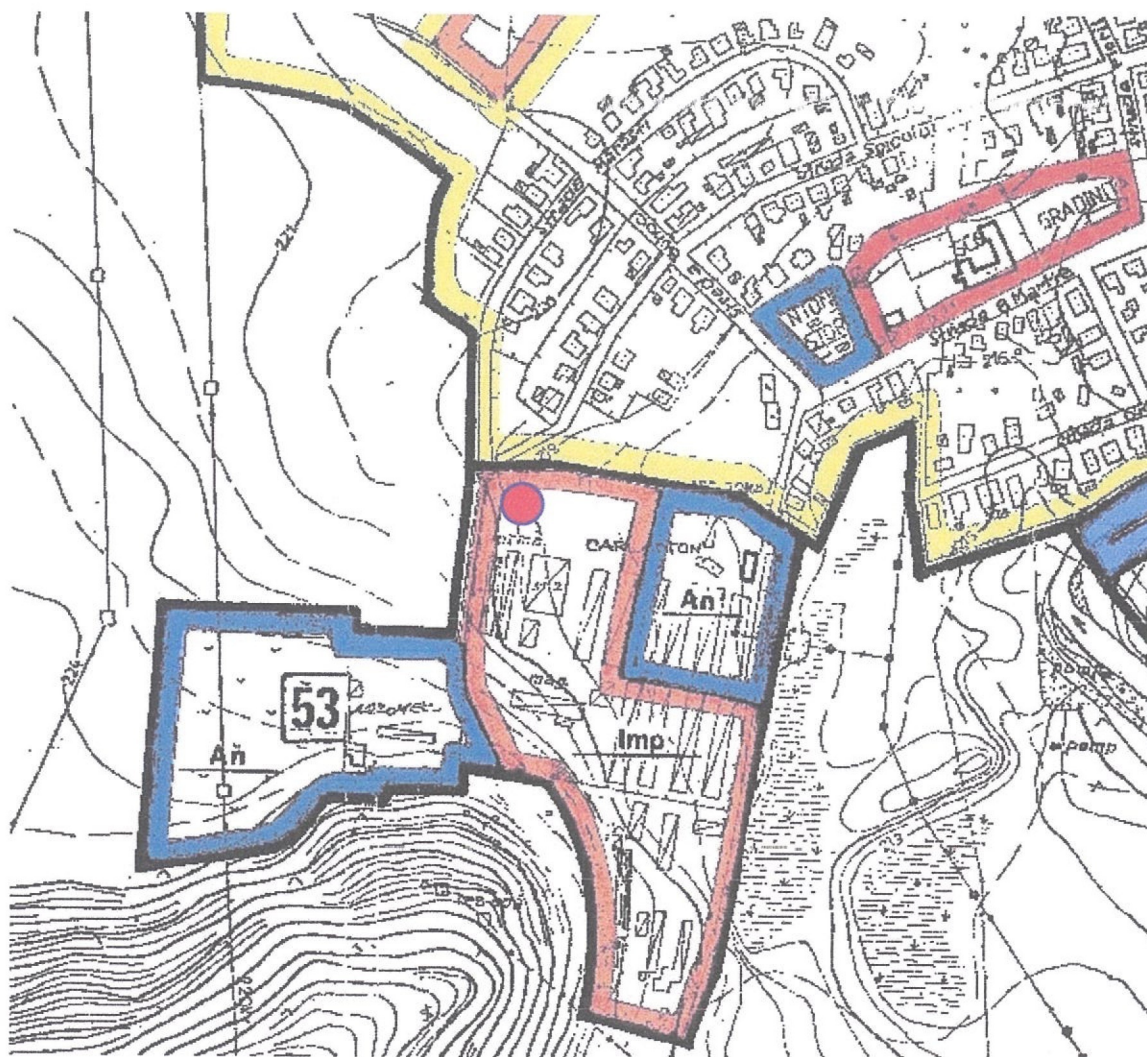
Acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament .

UTR – urile , reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUG, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala . Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale , pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie .

Stabilirea **UTR** – urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul PUG.

In cadrul PUG , **UTR** – urile se preiau ca atare si se detaliaza pe unitati si subunitati functionale . Pentru unitatile si subunitatile cu caracteristici similare se poate formula si aplica acelasi set de prescriptii. In zona studiata, **UTR**-urile precizate prin PUG se vor modifica astfel :

- **UTR53** , subzona cu Unitati Economice Agricole – subzona productie de tip agrozootehnic (mica industrie-imp), se va reduce prin desprinderea din cadrul acesteia a noii subzone LMsu, echivalenta cu incinta beneficiarului = 3290 mp.
- **UTR17B** , subzona cu functiunea dominanta *locuire cu gospodarii de tip semiurban*, se va mari prin adaugarea noii subzone LMsu,echivalenta cu incinta beneficiarului = 3290 mp.

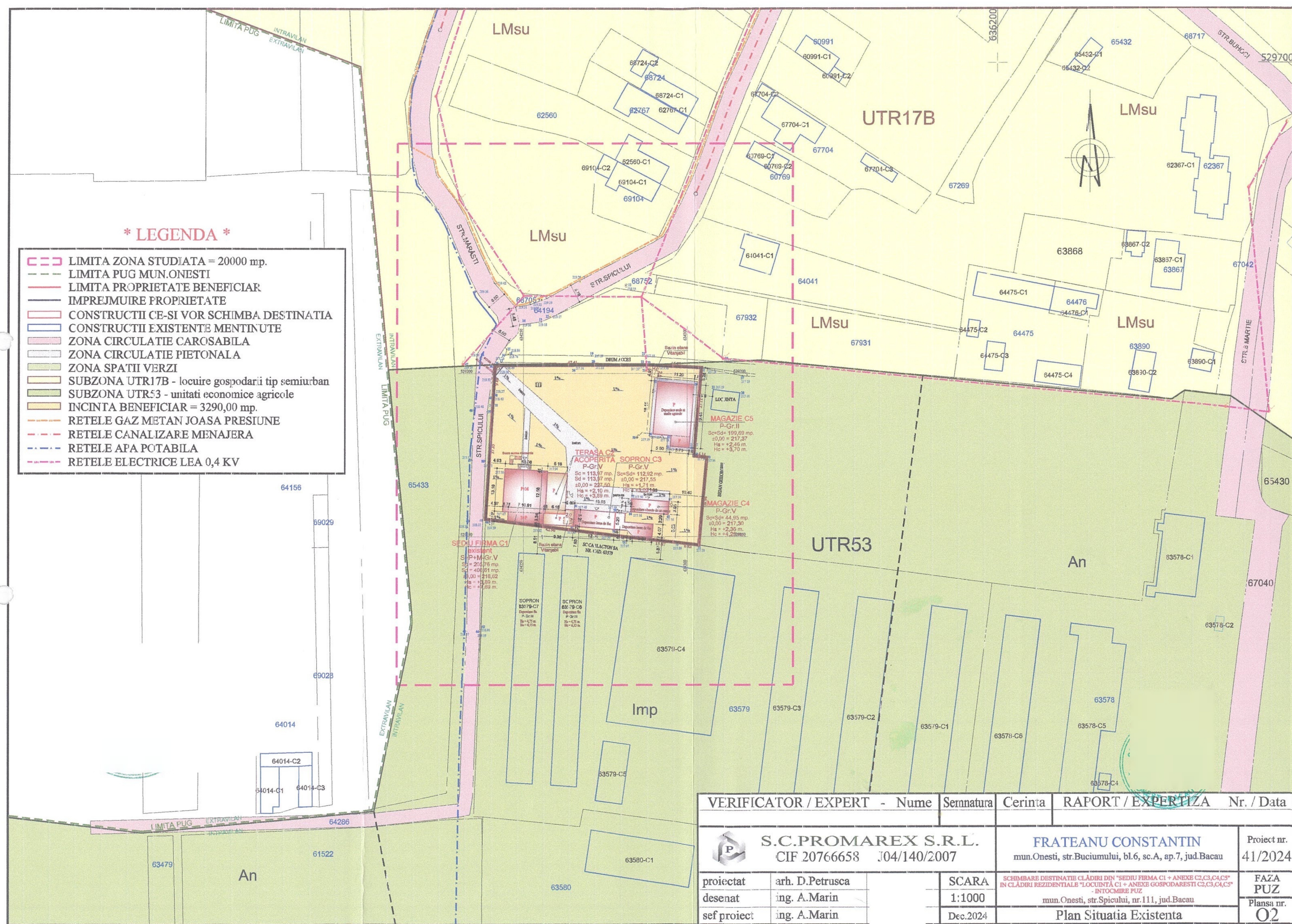


- - AMPLASAMENT SPATIU BENEFICIAR
- - LIMITA INTRAVILAN ONESTI

VERIFICATOR / EXPERT - Nume		Semnatura	Cerinta	RAPORT / EXPERTIZA	Nr. / Data
 S.C.PROMAREX S.R.L. CIF 20766658 J04/140/2007				FRATEANU CONSTANTIN mun.Onesti, str.Buciumului, bl.6, sc.A, ap.7, jud.Bacau	Proiect nr. 41/2024
redactat	arh. D.Petrusca		SCARA	SCHIMBARE DESTINATIE CLĂDIRI DIN "SEDIU FIRMA C1 + ANEXE C2,C3,C4,C5" IN CLĂDIRI REZIDENȚIALE "LOCUINȚĂ C1 + ANEXE GOSPODĂREȘTI C2,C3,C4,C5" - ÎNTOCMIRE PUZ mun.Onesti, str.Spicului, nr.111, jud.Bacau	FAZA PUZ
desenat	ing. A.Marin		1:5000		Plansa nr.
sef proiect	ing. A.Marin		Dec.2024		01
				Plan de Incadrare în Zona	

* LEGENDA *

- LIMITA ZONA STUDIATA = 20000 mp.
- LIMITA PUG MUN.ONESTI
- LIMITA PROPRIETATE BENEFICIAR
- IMPREJMUIRE PROPRIETATE
- CONSTRUCTII CE-SI VOR SCHIMBA DESTINATIA
- CONSTRUCTII EXISTENTE MENTINUTE
- ZONA CIRCULATIE CAROSABILA
- ZONA CIRCULATIE PIETONALA
- ZONA SPATII VERZI
- SUBZONA UTR17B - locuire gospodarii tip semiurban
- SUBZONA UTR53 - unitati economice agricole
- INCINTA BENEFICIAR = 3290,00 mp.
- RETELE GAZ METAN JOASA PRESIUNE
- RETELE CANALIZARE MENAJERA
- RETELE APA POTABILA
- RETELE ELECTRICE LEA 0,4 KV

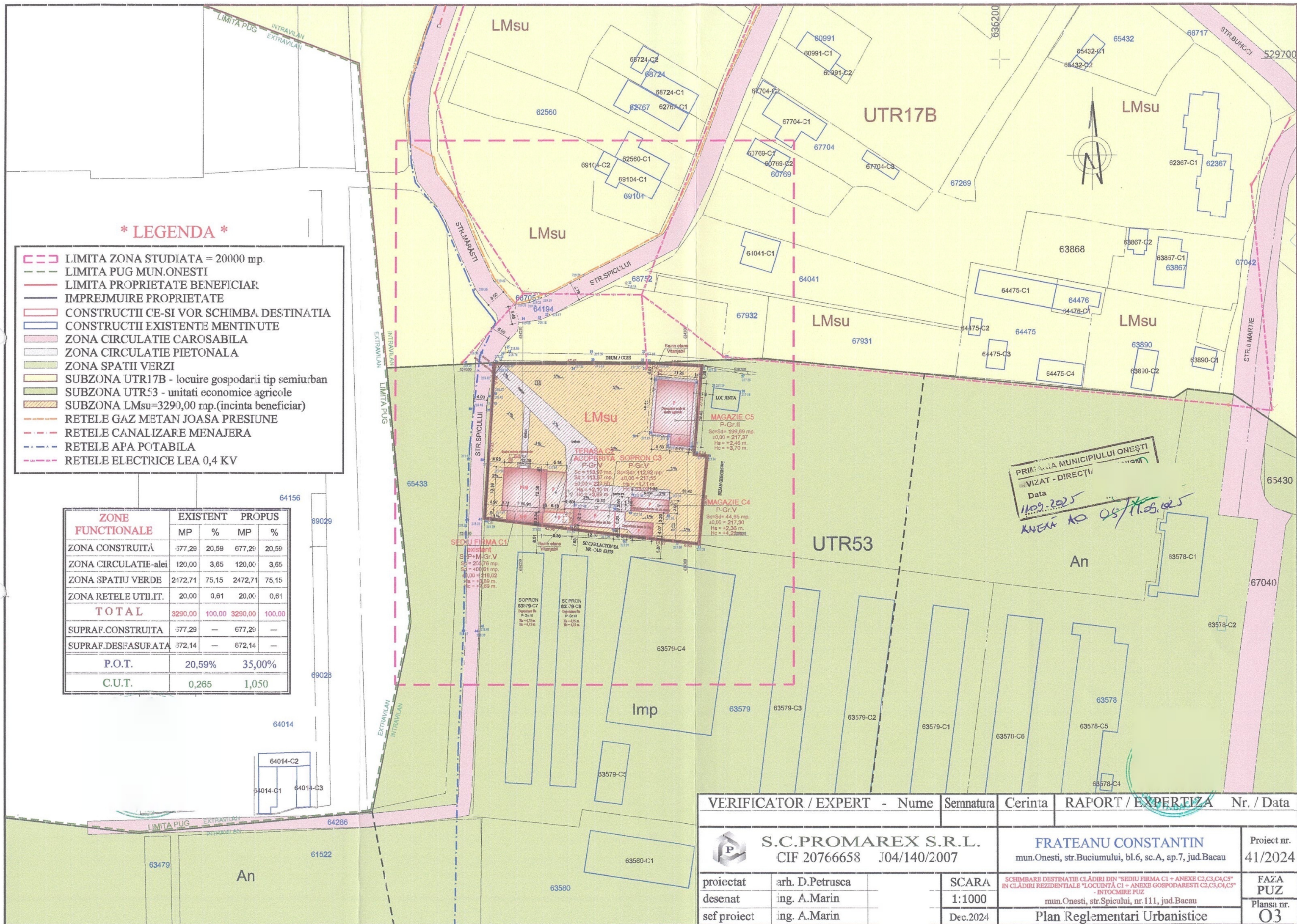


VERIFICATOR / EXPERT - Nume		Semnatura	Cerinta	RAPORT / EXPERTIZA		Nr. / Data
 S.C.PROMAREX S.R.L. CIF 20766658 J04/140/2007			FRATEANU CONSTANTIN mun.Onesti, str.Buciumului, bl.6, sc.A, ap.7, jud.Bacau			Proiect nr. 41/2024
proiectat	arh. D.Petrusca	SCARA	SCHIMBARE DESTINATIE CLĂDIRI DIN "SEDIU FIRMA C1 + ANEXE C2,C3,C4,C5" IN CLĂDIRI REZIDENTIALE "LOCUINȚĂ C1 + ANEXE GOSPODĂREȘTI C2,C3,C4,C5" - INTOCMIRE PUZ mun.Onesti, str.Spicului, nr.111, jud.Bacau			FAZA PUZ
desenat	ing. A.Marin	1:1000				Plansa nr. O2
sef proiect	ing. A.Marin	Dec.2024	Plan Situatia Existenta			

* LEGENDA *

- LIMITA ZONA STUDIATA = 20000 mp.
--- LIMITA PUG MUN.ONESTI
--- LIMITA PROPRIETATE BENEFICIAR
--- IMPREJMUIRE PROPRIETATE
--- CONSTRUCTII CE-SI VOR SCHIMBA DESTINATIA
--- CONSTRUCTII EXISTENTE MENTINUTE
--- ZONA CIRCULATIE CAROSABILA
--- ZONA CIRCULATIE PIETONALA
--- ZONA SPATII VERZI
--- SUBZONA UTR17B - locuire gospodarii tip semiurban
--- SUBZONA UTR53 - unitati economice agricole
--- SUBZONA LMsu=3290,00 rap.(incinta beneficiar)
--- RETELE GAZ METAN JOASA PRESIUNE
--- RETELE CANALIZARE MENAJERA
--- RETELE APA POTABILA
--- RETELE ELECTRICE LEA 0,4 KV

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
ZONA CONSTRUITA	377,29	20,59	677,29	20,59
ZONA CIRCULATIE-alei	120,00	3,65	120,00	3,65
ZONA SPATIU VERDE	2472,71	75,15	2472,71	75,15
ZONA RETELE UTILIT.	20,00	0,61	20,00	0,61
TOTAL	3290,00	100,00	3290,00	100,00
SUPRAF.CONSTRUITA	377,29	—	677,29	—
SUPRAF.DESFASURATA	372,14	—	672,14	—
P.O.T.	20,59%		35,00%	
C.U.T.	0,265		1,050	



VERIFICATOR / EXPERT - Nume Sernatura Cerinta RAPORT / EXPERTIZA Nr. / Data

S.C.PROMAREX S.R.L. CIF 20766658 J04/140/2007		FRATEANU CONSTANTIN mun.Onesti, str.Buciumului, bl.6, sc.A, ap.7, jud.Bacau		Proiect nr. 41/2024
proiectat	arh. D.Petrusca	SCARA	SCHIMBARE DESTINATIE CLADIRI DIN "SEDIU FIRMA C1 + ANEXE C2,C3,C4,C5" IN CLADIRI REZIDENTIALE "LOCUINTA C1 + ANEXE GOSPODARESTI C2,C3,C4,C5" - INTOCMIRE PUZ	FAZA PUZ
desenat	ing. A.Marin	1:1000	mun.Onesti, str.Spicului, nr.111, jud.Bacau	Plansa nr. 03
sef proiect	ing. A.Marin	Dec.2024	Plan Reglementari Urbanistice	