

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.**

foaie de garda

proiectant:

SC RadNic Pro Design SRL - Onesti

etapa:

Plan Urbanistic Zonal – PUZ

titlu proiect:

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

adresa:

Str. ZORILOR, nr. 28, mun. ONESTI, jud. BACAU

beneficiar:

ILIOPOLOS NICUS

numar/data:

U-300302-2023

arhitectura

arh. Iliopolos Nicus - sef proiect

instalatii sanitare

ing. Banica Adrian

instalatii electrice

ing. Banica Relia

studiu topo

ing. Caiuteanu Nelu

studiu geotehnic

prof. univ. dr. Catana Constantin

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NI

IMBARE

Nr. 13/16 din

20/25

Semnătura

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.**

BORDEROU GENERAL

piese scrise

- cerere
- certificat de urbanism nr. 166/06.09.2021
- act de proprietate
- carte de identitate
- ridicare topografica
- studiu geotehnic
- Studiu de fundamentare
- volumul I memoriu de prezentare
- volumul II - RLU- regulament local de urbanism aferent puz



piese desenate

U-0	incadrarea in teritoriu	1/10.000
U-1	situatia existenta	1/500
U-2	reglementari urbanistice - zonificare	1/500
U-3	reglementari - echipare edilitara	1/500
U-4	proprietatea asupra terenurilor	1/500

intocmit,

arh. Iliopolos Nicus

CUPRINS VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

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



Semnătura _____

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

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 13 din 16.05.2023

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. **Secțiunea 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. **Secțiunea 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. **Secțiunea 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

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 elaborarii	martie 2023



1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Conform legislației în vigoare, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza unei documentații de urbanism aprobată. Din această categorie de documentații 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 reglementări specifice pentru zona studiată, **Planul Urbanistic Zonal** constituind principalul instrument de coordonare și dirijare a acțiunilor de amenajare a unui teritoriu în vederea dezvoltării armonioase a acestuia în cadrul localității din care va face parte.

Documentația va materializa politica generală de dezvoltare definită de Consiliul Județean Bacău și Consiliul Local al Municipiului Onești prin strategiile de dezvoltare a județului, respectiv a localității, care cuprind obiectivele și măsurile principale pentru amenajarea teritoriului administrativ cuprinse în Planul de mobilitate urbană - Municipiul Onești, județul Bacău. De asemenea, necesitatea planului urbanistic zonal este pusă în evidență de ritmul rapid de dezvoltare a localităților și de presiunea tot mai mare a cetățenilor și investitorilor exercitată asupra autorităților locale în vederea atribuirii de terenuri pentru construcții noi, cu precădere pe axele majore de dezvoltare ale localității.

Prin prezenta documentație se urmărește optimizarea utilizării resurselor de teren, corelat cu stabilirea condițiilor specifice de construibilitate și echipare edilitară, stabilirea suprafeței de teren care va fi amenajată ca drum de acces și manevra, spațiilor plantate, asigurarea accesului carosabil și pietonal pe proprietate, mobilarea loturilor, aliniamente, alinieri, regimul de înălțime și funcțiuni, în vederea asigurării unui echilibru permanent între modul de valorificare a acestora și condițiile de protecție a mediului natural, în concepția dezvoltării durabile a teritoriului și a localităților.

Solicitari ale temei program. Prin tema de proiectare s-a solicitat proiectantului de către beneficiar reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat în vederea **PUZ - CONSTRUIRE 3 LOCUINTE P+1, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN**, fara a se face lotizarea terenului. Se va avea în vedere introducerea în intravilan a suprafeței de 3237mp și schimbarea funcțiunii de teren arabil-extravilan în zona rezidențială-intravilan cu clădiri de tip semiurban și funcțiuni complementare locuirii. Totodată se vor stabili valorile maxime admise pentru indicii POT și CUT.

Obiectivul principal vizează studiarea amplasamentului cu suprafața de 3237mp, proprietate a investitorului, compus conform extrasului de carte funciara din parcela cu nr.cad.61396 pe care este amplasată construcția

C1(anexa gospodareasca) cu regim de inaltime Parter. La obtinerea autorizatiei de construire pentru C1(anexa gospodareasca) din 2011 a fost scoasa din circuitul agricol suprafata de 200mp.

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: curți – construcții si arabil, partial ocupat cu o constructie cu functiune - anexa exploatare agricola.

Regim economic: categoria de impozitare "C";

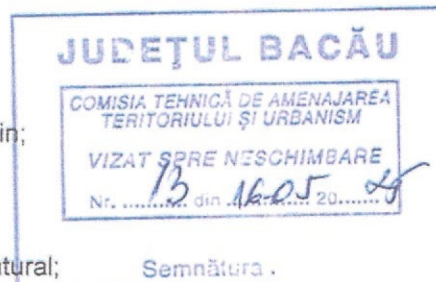
Reglementari tehnice (ale PUG în vigoare):

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 MEDIAS (ISp), subzona gospodarie comunala - Cimitir (GCc).

Proiectul propus prin prezenta documentatie are ca scop introducerea in intravilan a suprafetei de 3237mp si schimbarea functiunii din teren arabil-extravilan in zona rezidentiala cu cladiri 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:

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA

TERITORIULUI ȘI ÎMPĂRȘIRII

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 15 din 16.05.2025

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

- vis-a-vis de Strada Zorilor, spre sud, subzona de institutii publice (IS) sediu 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 evolute cu profil transversal asimetric (Oituz, Cașin, Trotuș) la văi puțin evolute, 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 - 397ș72), 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 foen 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 și 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 flișului cu Avânfosa. În alcătuirea acestei zone iau parte depozite ce aparțin Oligocen - Miocenului. erat în principal de alcătuirea și structura geologică, fiind reprezentat prin platouri structurale și cuestas. 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 depresionare de la est (avânfosa) 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 (Masivului Oușoru), 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 Troțușului spre nord, iar terasele acestuia sunt întâlnite predominant la sud.

Rețeaua hidrografică

Din punct de vedere hidrografic, depresiunea Onești aparține bazinului raului Siret cu afluentul său pe partea dreaptă, râul Troțuș. Troțușul 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 torenți.

In concluzie,

Amplasamentul studiat are stabilitatea generala si locala asigurata in contextul actual.

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

Amplasamentul studiat nu este supus alunecarilor de teren, inundatiilor sau viiturilor de apa din precipitatii.

2.3.5. Conditii 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 subterana se gaseste la adancimea de cca 4.0m fata 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.

Adîncimea 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 comunicare rutiere:

La amplasamentul studiat accesul auto si pietonal 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.

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

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata.

Amplasamentul studiat este situat in extravilanul municipiului Onesti, avand suprafata totala de 3237mp, proprietar ILIOPOLOS NICUS, fiind alcatuit dintr-o parcela cu numar cadastral 61396.

Functiunea dominanta a zonei invecinate, UTR-17b este subzona de locuit exclusiv rezidențiala cu locuințe de tip semiurban cu regim de înălțime **P, P+1 (LMsu)**, si se invecineaza cu subzona de instituții publice (**IS**) sediu Sucursala ROMGAZ MEDIAS (ISp) si subzona gospodărie comunala 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	Distanța de la limita de proprietate pana la cladirile vecine

JUDEȚUL BACĂU

ADMINISTRAȚIA TERENURILOR DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

13 din 16.05.2024

Semnătura ..

S U D			
64204	UAT - ONESTI	Str. Zorilor	
61830	Sucursala ROMGAZ MEDIAS	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 Onesti. 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 acesteia.

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 MEDIAS (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 MEDIAS 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 DISFUNCȚIONALITATE
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 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.

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 cadrulul 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 si antropice.

Amplasamentul aferent PUZ are stabilitate generala si locala asigurata. Avand in vedere cotele amplasamentului, riscul de inundabilitate este exclus. Pe amplasamentul aferent implementarii 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.

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT ȘI REVERȘIMBARE

Nr. 13 din 16.05.2024

Șemnătura ..

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona.

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

Rețelele edilitare existente nu prezinta riscuri pentru amplasamentul studiat.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie. In zona nu exista valori de patrimoniu.

Evidentierea potentialului balnear si turistic. Nu este cazul

2.8. Optiuni ale populatiei

Amplasamentul se afla in partea vestica a municipiului Onesti, in imediata vecinatate a UTR-17 CARTIER CATOLIC - BUHOCI si are legaturi facile cu rețeaua 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 rețea centralizata de alimentare cu apa si canalizare, rețea de distributie gaz metan, rețea de alimentare cu energie electrica.

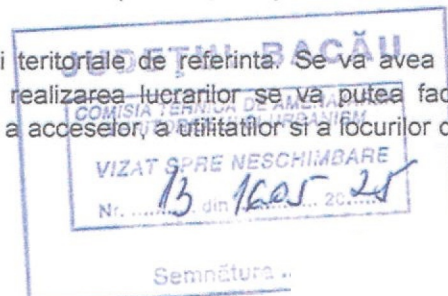
Avand in vedere ca functiunile propuse de beneficiar nu se incadreaza in prevederile documentatiilor de urbanism aprobat pentru UTR 17, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal prin care se vor reglementa: functiunea zonei, regimul de construire, inaltimea maxima admisa, indicatori urbanistici POT si CUT, retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, echiparea cu utilitati, accese auto si pietonale.

Se va urmări integrarea zonei studiate in caracterul general al unitatii teritoriale de referinta. Se va avea in vedere realizarea unui cadru construit adecvat zonei. Autorizarea si realizarea lucrarilor se va putea face etapizat, cu conditia asigurarii indicilor urbanistici avizati in acest studiu, a acceselor, a utilitatilor si 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 studiata este redus, valorile medii zilnice, lunare sau anuale înscriindu-se in limitele concentrațiilor maxim admisibile.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

- Imbunatatirea aspectului zonei pe terenul luat in studiu;
- Ocuparea terenului astfel incat sa se realizeze o buna dimensionare a functiunilor solicitate;
- Reglementarea destinatiei terenului.

3.2. Prevederi ale PUG

La momentul elaborarii acestui PUZ, documentatia de urbanism ce exista este Planul Urbanistic General al Municipiului Onesti, amplasamentul fiind incadrat in zona de reglementari urbanistice UTR - 17 CARTIER CATOLIC BUHOCI.

Avand in vedere ca Planul Urbanistic General al Municipiului Onesti a fost realizat in 1997, reactualizarea acestuia fiind in prezent in curs de elaborare, se propune realizarea unei documentatii tip PUZ prin care sa se reglementeze zona studiata.

Pentru amplasamentul studiat, reglementarile urbanistice existente, stabilite prin PUG, sunt urmatoarele:

GENERALITATI

Unitatea teritorială este delimitată de limita intravilanului și B-dul Oituz și este despărțită in doua de albia râului Oituz.

Subzone functionale

- 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 Catolica (ISb)
- subzona industrie nepoluantă SC "COMREPI" SA (In)
- subzona agricultură nepoluantă Centru pajiști (An)
- subzona gospodărie comunala Cimitir (GCo)

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. Prezența rețelei de alimentare cu apă facilitează racordarea la rețea.

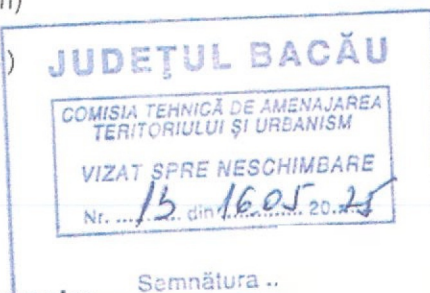
Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Înălțimea construcțiilor va fi P - P + I. Se vor autoriza construcții numai pentru loturi construibile conform articolului 30 din Regulamentul general.

Cele două unități prezente în Buhoci, subzona 17'B nu se vor extinde în afara limitei incintei.

Unitatea teritorială adiacentă localității impune realizarea unei plastici arhitecturale care să se încadreze în specificul zonei.

Se vor folosi materiale tradiționale, specifice zonei ca: piatra naturală, lemn și țiglă, exceptând materialele folosite la structura cu uzură rapidă în Lmp (chirpici și paianta). Finisajele trebuie să reflecte caracterul arhitecturii montane țărănești.



3.3. Valorificarea cadrului natural

In zona nu se afla elemente ale cadrului natural care pot fi valorificate: forme de relief, oglinzi de apa, spatii plantate, terenuri cu potential balnear.

Propunerea facuta se inscrie in dezvoltarea urbanistica a intregii zone, avand in vedere ca, in vecinatatea zonei studiate se afla terenuri cu functiuni similare.

3.4. Modernizarea circulatiei. Organizarea circulatiei rutiere.

Amplasamentul studiat este accesibil auto si pietonal din strada ZORILOR, situata pe latura sudica. Strada are cu profil transversal a circulatiei auto de 4.0m si 2 trotuare de 1 metru pentru circulatia pietonala.

Caracteristicile investitiei propuse nu influenteaza capacitatea de transport a infrastructurii rutiere din zona si nu justifica executarea unor lucrari aferente circulatiilor carosabile in zona studiată in sarcina investitorului, deoarece functiunea propusa nu presupune atragerea unui trafic suplimentar semnificativ pentru strada ZORILOR.

Modernizarea circulatiei.

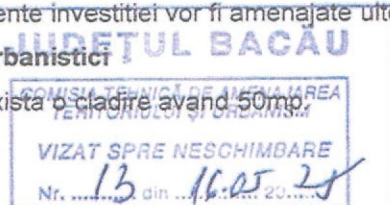
Se propune crearea unui drum privat de acces la locuintele propuse, avand latimea de 3.50m cu supralargiri si parcare 2 auto in dreptul fiecarei locuinte si loc de intoarcere in capatul nordic al drumului. Pe latura vestica a drumului se propune un trotuar cu latimea de 1.00m iar pe latura estica o zona verde cu latimea de 1.0m.

Lucrari necesare de sistematizare verticala. Suprafata terenului detinut de beneficiar si zona analizata in studiul de fata nu impune amenajari in ceea ce priveste sistematizarea verticala si orizontala a arealului.

Aleile pietonale vor avea latimea minima de 1.00m. Spatiile verzi aferente investitiei vor fi amenajate ulterior.

3.5. Zonificarea functionala - reglementari, bilant, indicatori urbanistici

Suprafata studiată are in total 3237 mp (UTR17). Pe terenul studiat exista o clădire avand 50mp.



Bilantul teritorial existent se prezinta astfel:

BILANT TERITORIAL			Semnătura ...		
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		/ PROPUS		
	S(mp)	%din total	S(mp)	%din total	
SUPRAFATA TOTALA TEREN		3237	100	3137	100
1	ZONA TEREN ARABIL EXTRAVILAN	3237	100		
2	Zona rezidentiala-INTRAVILAN cu cladiri de tip semiurban			3137	100.00
3	TEREN CEDAT UAT - PROPRIETATE PUBLICA - DRUM	54	1.67		
4	TEREN CEDAT UAT - PROPRIETATE PRIVATA - ACCES BALTA	46	1.42		
	DIN CARE:				
5	SUPRAFATA CONSTRUITA	50	1.54	509	16.23
6	Alei pietonale			122	3.89
7	Carosabil, parcare	430	13.29	607	19.35
8	Spatii verzi amenajate			1899	60.54

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 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 -cu 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.



Alimentarea cu apa

Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentarea cu apă (consum menajer). Alimentare cu apa se va realiza prin bransarea imobilelor propuse la rețeaua municipală existentă, rețea care asigură debitul și presiunea necesare funcționării obiectivului propus. La faza următoare - certificat de urbanism pentru autorizatie de construire pentru lucrările propriu zise - se va obține avizul furnizorului de utilități din zona;

Canalizarea apelor uzate menajere

Zona studiată dispune de rețea publică pentru colectarea și dirijarea apelor menajere uzate. Canalizarea apelor uzate menajere se va realiza prin bransarea instalațiilor interioare ale clădirilor la rețeaua de canalizare publică a orașului. Pe strada de acces la amplasament există rețea de canalizare publică. La faza următoare - certificat de urbanism pentru autorizatie de construire pentru lucrările propriu zise - se va obține avizul furnizorului de utilități din zona;

Alimentarea cu energie electrică

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

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin bransarea instalațiilor imobilelor propuse la rețeaua electrică din zona amplasamentului.

Alimentarea cu gaze naturale

Zona studiată dispune de rețea publică de gaze naturale.

Alimentarea cu gaze naturale a clădirilor se va realiza prin bransarea acestora la rețeaua locală de distribuție gaze naturale existentă pe strada de acces la teren, la cererea beneficiarului.

Alimentarea cu energie termică se va realiza individual cu centrale termice în condensare pe combustibil gazos – gaz metan.

Telecomunicații se va realiza prin racordarea la una din rețelele de telefonie fixă ce operează în zona amplasamentului. Optional vor putea fi asigurate și serviciile de TV prin cablu și Internet. Furnizorul de servicii ce operează în zona va întocmi, la cererea beneficiarului și contra cost, documentațiile tehnice de racordare la rețelele pe care le deține/exploatează.

Gospodărie comună. Beneficiarul prezentului PUZ va încheia contract cu societatea locală pentru preluarea deșeurilor.

Salubritate/platforma de gunoi

Fiecare locuință propusă va avea platforma pentru amplasarea europubelelor destinate colectării gunoaielor și fi amplasată în spatele clădirii.

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări).

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

Prevenirea producerii riscurilor naturale. Conform studiului geotehnic, pentru prevenirea riscurilor naturale se propun măsuri pentru eliminarea tuturor posibilităților de infiltrare a apei în teren și de umezire a acestuia.

Pentru eliminarea posibilității de infiltrare a apelor de suprafață sunt necesare următoarele:

- realizarea sistematizării verticale și în plan a amplasamentului pentru colectarea și evacuarea rapidă a apelor din precipitații sau alte surse de suprafață 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 corespunzătoare și vor fi prevazute cu rigole pentru evitarea stagnerii apei în jurul construcției;
- se va acorda o atenție deosebită rostului dintre trotuar și clădire care se va etansa cu mastic de bitum și se va urmări menținerea acestei etansietăți pe toată durata de exploatare a construcției.
- pentru asigurarea stabilității terenului se vor planta arbori și pomi cu rădăcini pivotante, care vor arma straturile și vor trage apa din teren. Se va evita plantarea și menținerea de arbori ornamentali, pomi fructiferi, arbuști sau plante perene în jurul construcțiilor.

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 calității și productivității naturale ale acestora, în scopul evitării unor efecte negative asupra mediului, sănătății umane și bunurilor materiale. Pentru protecția calității 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 incinta parcelei. 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 prevazute 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. Deasemeni 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 pușcile 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 deșeurile rezultate din activitatea propusă sunt:

- Deșeuri menajere: materiale organice, sticlă, plastic, hârtie, textile, metal.
- Deșeuri 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

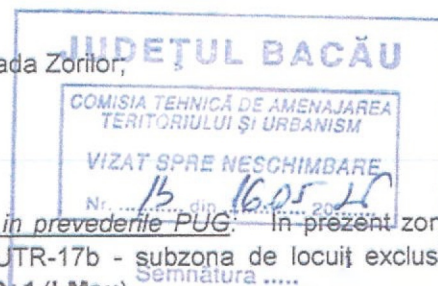
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 13 din 16.05.2024

cu energie electrica si cablu iar pentru rețelele de alimentare cu gaz-metan, apa si canalizare sunt necesare lucrari de prelungire si racordare la rețele existente în zona. Deasemenea, nu exista disfunctionalitati din punctul de vedere al calilor de comunicatii auto.

3.8. Obiective de utilitate publica

În 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: În prezent zona studiata este în extravilan, dar imediat învecinat se găsește UTR-17b - subzona de locuit exclusiv rezidențială cu locuințe de tip semiurban cu regim de înălțime P, P+1 (LMSu).
- Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de intervenție: documentația de față prevede posibilități de mobilare urbană. Investiția necesară va fi realizată de beneficiarul prezentei documentații, prin mijloace proprii.
- Priorități de intervenție: În urma avizării PUZ-ului de față, prioritatea va fi introducerea în intravilan a suprafeței de 3237mp și schimbarea funcțiunii de teren arabil-extravilan în zona rezidențială-intravilan cu clădiri de tip semiurban și funcțiuni complementare locuirii.
- Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate: Din punct de vedere al funcțiunii propuse, elaboratorul considera că acestea se integrează în tendința deja stabilită a zonei.
- Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse prin PUZ, cu categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Zona este echipa edilitar cu rețea de distribuție a energiei electrice. Rețelele de apă, canalizare și gaz-metan se află la circa 120m față de amplasament.

Tabel etapizarea investiției propuse prin PUZ:

nr	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA		IMPLEMENTARE INVESTITII	
	Denumire obiective utilitate publica	Evaluare costuri	Responsabil implementare	Etape de realizare a investitiilor (perioada preconizata)
1	Extindere rețea de canalizare menajera (pe teren public)	3000eu	DEZVOLTATOR	Trim 1 - 2026
1	Bransament rețea de canalizare menajera (pe teren privat)	1000eu	DEZVOLTATOR	Trim 1 - 2026
1	Extindere rețea de alimentare cu apă (pe teren public)	3000eu	DEZVOLTATOR	Trim 1 - 2026
1	Bransament rețea de alimentare cu apă (pe teren privat)	1000eu	DEZVOLTATOR	Trim 1 - 2026
1	Extindere rețea de alimentare cu gaz metan (pe teren public)	3000eu	DEZVOLTATOR	Trim 4 - 2026
1	Bransament rețea de alimentare cu gaz	1000eu	DEZVOLTATOR	Trim 4 - 2026

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.**

	metan (pe teren privat)			
1	Lucrari rutiere - acces carosabil (pe teren privat)	4000eu	DEZVOLTATOR	Trim 1 - 2027

Costurile impuse de respectarea conditiilor impuse de prezenta documentatie PUZ si de racordarea la utilitati vor fi suportate exclusiv de catre investitorul privat care a solicitat documentatia. In aceste conditii, nu se propun investitii care ar genera costuri ce trebuie suportate de catre autoritatea publica locala.

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.

intocmit,
arh. Iliopolos Nicus



JUDEȚUL BACĂU

TEREN DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 13 din 16.05.2024

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

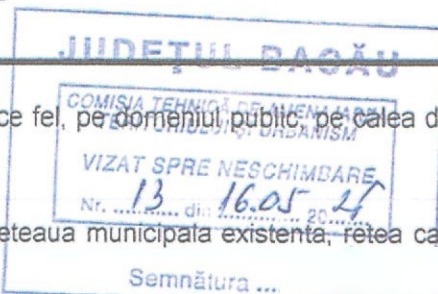
Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenul in studiu este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege si de prezentul Regulament. Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin plansa de Reglementari - U-2.

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.
- 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 interzisă depozitarea reziduurilor industriale de orice fel, pe domeniul public, pe calea de acces și trotuar.

Aprovizionarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă se va realiza prin bransarea imobilelor la rețeaua municipală existentă, rețea care asigură debitul și presiunea necesare funcționării obiectivului propus.

Se interzic racorduri, comunicații și legături ale rețelei de apă potabilă cu rețele de apă destinate altor scopuri.

Salubritate - generalități

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai accentuat problema îmbunătățirii serviciului de salubritate. Astfel, se vor cauta soluții de amplasare eficiente a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă sau subzonă prin pubele moderne, cu roțile sau cu saci din material plastic. Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice. La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei. Măsurile de salubritate ale localității nu vor afecta cadrul urbanistic, funcțional și compositional. Se vor evita de asemenea, depozitățile intamplatoare ale gunoierului, mai ales în zonele rezidențiale, zonele verzi plantate, protejate în albiile apelor, etc. în caz contrar se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic conform legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu utilaje specializate. De asemenea, activitățile de salubritate vor evita să creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența țărilor avansate.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform articolului 10 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în baza prevederilor articolului 12 din R.G.U. Asigurarea echipării tehnice - edilitare în localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform articolului 14 din R.G.U. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de urbanism (vezi art. 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.). Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conforme cu art. 16 din R.G.U.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei nr. 3 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zona drumului public se poate face cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice pentru:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje;
- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții 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 vecinatatilor 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

Distanțele între clădirile nealaturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, insorire, salubritate, securitate în caz de seism.

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (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 importanței 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.

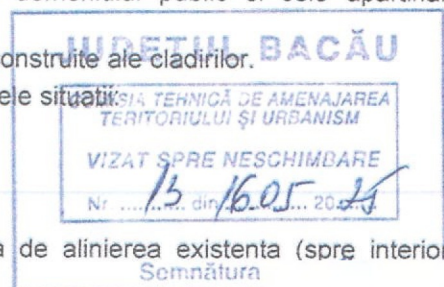
Retelele tehnico - edilitare aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

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 imprejmui:

- 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 inaltime P/P+1. (LMsu);

1.2. Articolul 2 - utilizari permise cu conditii

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

1.3. Articolul 3 - interdictii de utilizare

- Se interzice amplasarea altor functiuni inafara 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 studiata 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 albastru 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.



Semnătura

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 perimetrale 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.

Fatalele 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.

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 întreținerea 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 locuințe 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.

Secțiunea 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..

Secțiunea 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.



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 SI**
obiectiv **IMPREJMUIRE TEREN**

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

Beneficiar: **ILIOPOLOS NICUS**

Faza **P.U.Z.**

- Ceertificat de urbanism nr.252
- aviz OCPI Bacau
- aviz oportunitate
- Document de planificare a procesului de informare si consultare a publicului pentru documentatia de urbanism
- raportul informarii si consultarii publicului etapa-I
- raportul informarii si consultarii publicului etapa-II
- aviz alimentare cu apa si canalizare - RAJA
- aviz alimentare energie electrica
- aviz alimentare cu gaze naturale - SC DEL GAZGRID SA
- aviz ORANGE
- aviz CHIMCOMPLEX
- contract ROMPREST de colectare a deseurilor
- aviz APM
- aviz DSP
- aviz de SECURITATE LA INCENDIU
- Studiu GEOTEHNIC
- HCL - aviz de principiu PUZ
- MADR aviz scoatere din circuitul agricol

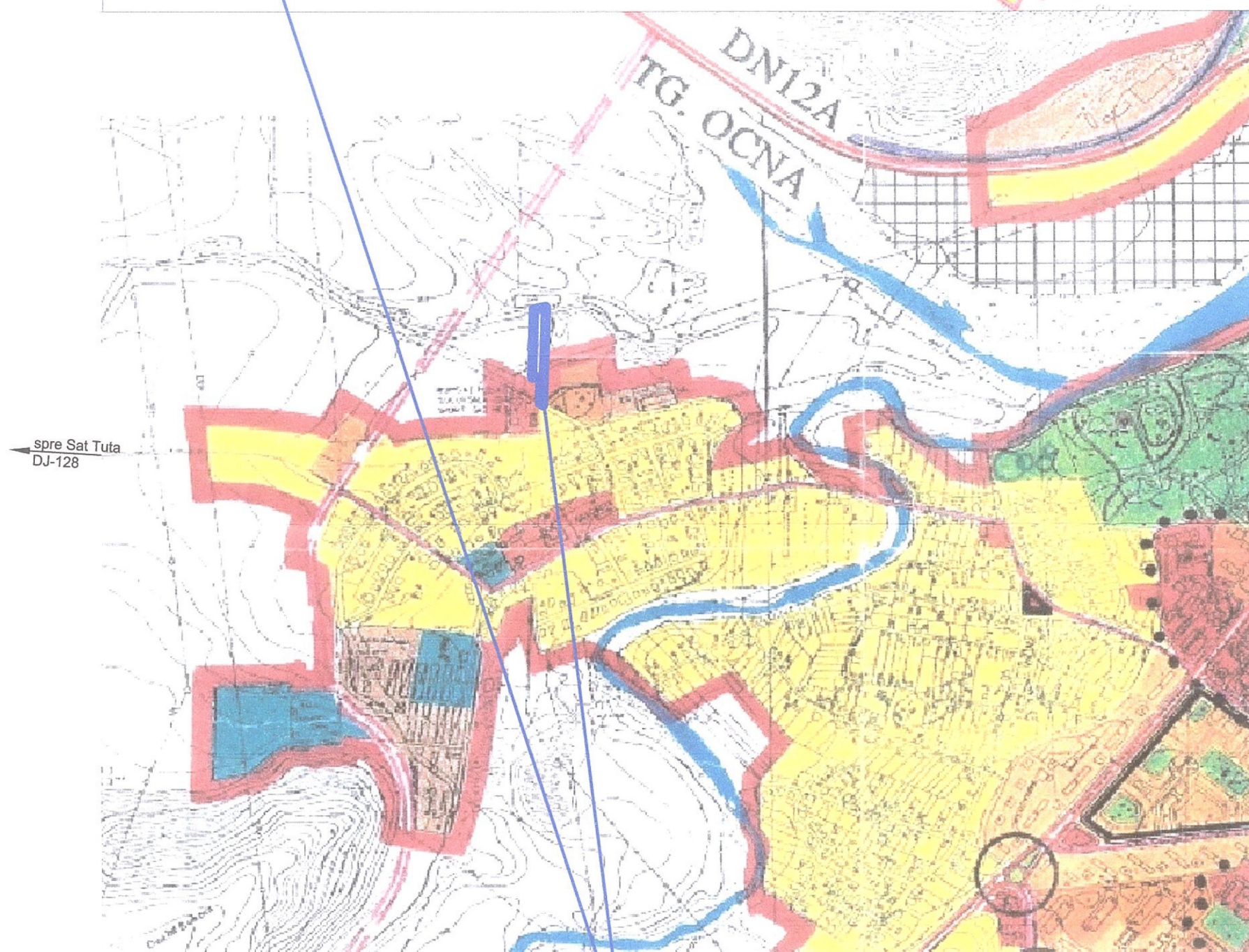
JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 13 din 16.05 2023

Semnătura ..



JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TERENICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT ȘI PE NESCIMDARE

Nr.
1605
din 11.05.2005



verificator expert	Nume	semnătura	cerința A1, A2	Beneficiar: ILIIPOLOS NICUS	Proiect nr: U-300302
 S.C. RadNic Pro Design S.R.L. B-dul Republicii, nr. 20, Onești tel: 0743.121.899 JA/699/2020 CUI: 42646784				Titlu proiect: 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. Onesti, jud. BACAU	PLANSĂ nr. U-0
șef proiect	arh. Iliopolos Nicus		DATA 11.2022	INCADRAREA IN TERITORIU	
proiectat/relevant	arh. Iliopolos Nicus				
desenat	arh. Iliopolos Nicus				

REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

*** Limite**

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

*** Zonificare**

-  ZONA INTRAVILAN CEXCLUSIV 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 edilitara existenta

- 


- RETEA ELECTRICA**
RETEA APA
RETEA CANALIZARE

DISFUNCIONALITATI		
CRITERII DE EVALUARE	NIVEL DE DISFUNCIONALITATE	
1 STAREA STRAZILOR	Str. Zorilor: imbracaminte definitiva-asfalt si 25m drum pietruit de la Succursala ROMGAZ pana la amplasament	
2 PROFILUL 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. 1.54% 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 RISCURI NATURALE SI ANTROPICE	Zona fara riscuri naturale si antropice.	
10 SURSE DE POLUARE	Activitati umane/ trafic usor	

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	529869.646	634586.385	210.80
83	529857.315	634586.159	211.02

Total suprafața = 3.237mp

PUNCTE PE CONTUR
zona studiată

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
101	529909.322	634513.552
102	529909.322	634688.692
103	529615.360	634688.692
104	529615.360	634513.552

Total suprafata = 51484mp

GCc

ISp

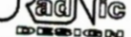
LMsu

JUDETUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 13 din 16.05.2014

Semnătura _____

Suprafete (mp)				Coeficienti	
Teren	3237				
parcari	75				
carosabii	355				
	Construita	Desfasurata	Utila	P.O.T.	C.U.T.
Existent	50	50	42.5	1.54%	0.02
Demnolat	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00
Propus	0	0	0.000	0.00%	0.00
Total	50.00	50.00	42.50	1.54%	0.02

verficator expert	Numa	semnătura	cerința A1, A2	Beneficiar:	ILIPOPOLOS NICUS Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE 3 LOCUINTE P+1, ANEXE SI IMPREJURIRE TEREN Amplasament: Str. ZORILOR, nr. 28, mun. Onesti, jud. BACAU	Proiect nr. U-300302
 S.C. RadNic Pro Design S.R.L. B-dul Republicii, nr. 20, Onesti tel: 0743.121.899 J4098/2005 CUI: 42465704						Faza: P.U.Z.
specificație	Numa	semnătura	SCARA :500			PLANSĂ nr.
șef proiect	arh. Iliopolos Nicus					U-1
proiectant intern	arh. Iliopolos Nicus					
desenat	arh. Iliopolos Nicus		DATA 1.2022		SITUATIA EXISTENTA	

DRUM-nr.cad.64840

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

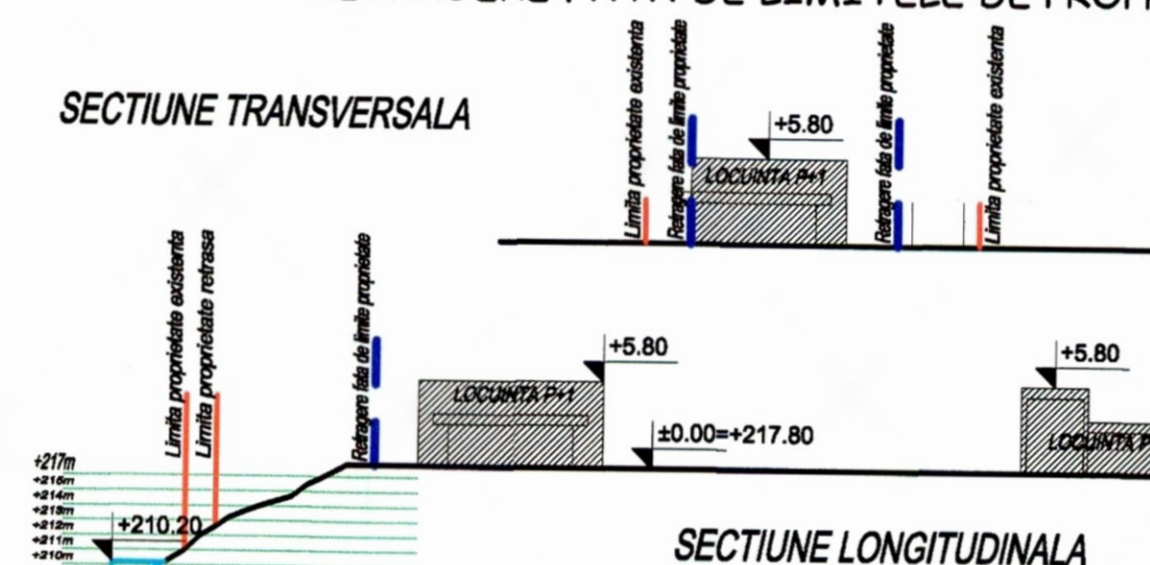
* Zonificare existenta

- ZONA INTRAVILAN EXCLUSIV REZIDENTIALA - LOCUINTE P, P+1 - LMSu
- sediu Sucursala ROMGAZ MEDIAȘ - ISp
- subzona gospodărie comunală - CIMITIR - GCc
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- STRAZI CU IMBRACAMINTE DEFINITIVA - ASFALT
- DRUM - BALAST
- BALTA

* Zonificare propusa

- ZONA INTRAVILAN EXCLUSIV REZIDENTIALA - LOCUINTE P, P+1 - PROPUSA
- CONSTRUCTII SPRE DESFIINTARE
- 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

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

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA

TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 13 din 16.05.2024

Semnătura

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUSE	
	S(mp)	%din total	S(mp)	%din total
SUPRAFATA TOTALA TEREN	3237	100	3137	100
1 ZONA TEREN ARABIL EXTRAVILAN	3237	100		
2 Zona rezidentiala-INTRAVILAN cu cadiri de tip semiurban			3137	100.00
3 TEREN CEDAT UAT - PROPRIETATE PUBLICA - DRUM	54	1.67		
4 TEREN CEDAT UAT - PROPRIETATE PRIVATA - ACCES BALTA	46	1.42		
DIN CARE:				
5 SUPRAFATA CONSTRUITA	50	1.54	509	16.23
6 Alei pietonale			122	3.89
7 Carosabil, parcuri	430	13.29	607	19.35
8 Spatii verzi amenajate			1899	60.54

verificator expert	Nume	semnătura	cerința A1, A2	Beneficiar:	Proiect nr. U-300302
	S.C. RadNic Pro Design S.R.L.			ILIOPOLOS NICUS	
	B-dul Republicii, nr. 20, Onești			Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE 3 LOCUINTE P+1, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN	Faza: P.U.Z.
	tel: 0743.121.899			Amplasament: Str. ZORILOR, nr. 28, mun. Onești, jud. BACAU	PLANSĂ nr. U-2.1
specificatie	Nume	semnătura	SCARA 1:500	DATA 11.2022	
șef proiect	arh. Illopolos Nicus				
proiectant	arh. Illopolos Nicus				
desenat	arh. Illopolos Nicus				

PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICA

U-2.1

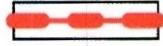
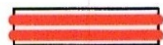
DRUM-nr.cad.64840

PLAN URBANISTIC ZONAL

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

LEGENDA

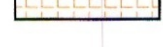
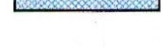
* Limite

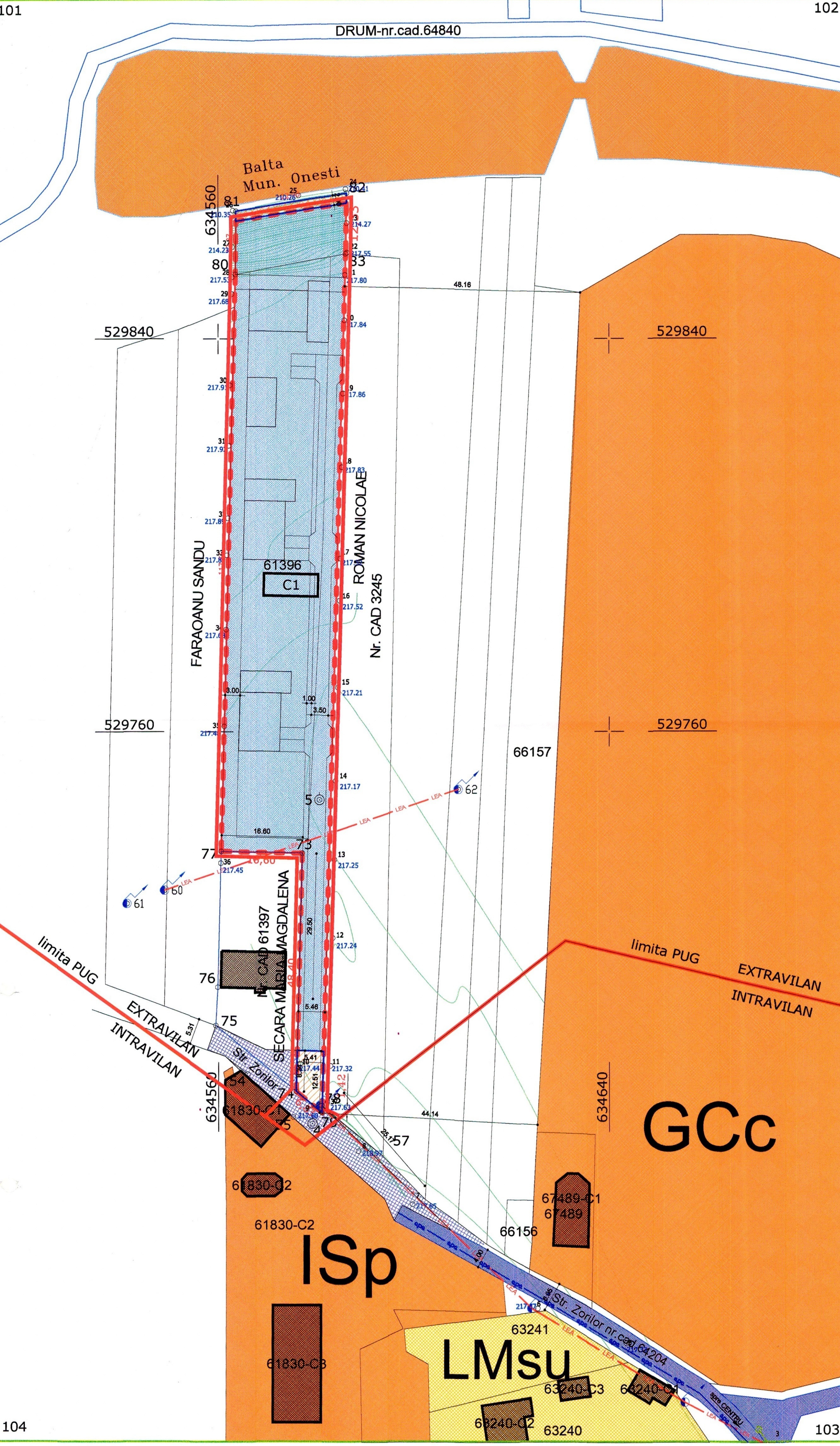
-  LIMITA TEREN PROPRIETATE INITIATOR P.U.Z. TEREN INTRAVILAN
-  LIMITA TEREN STUDIAT IN CADRUL P.U.Z.
-  LIMITA TEREN INTRAVILAN EXISTENT

* 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 ADMINISTRATIV - TERITORIALE
-  TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN PROPRIETATEA PRIVATA A UNITATILOR ADMINISTRATIV - TERITORIALE
-  TERENURI AFLATE IN PROPRIETATE PRIVATA, DESTINATE CONCESIONARII - NU ESTE CAZUL
-  TERENURI AFLATE IN PROPRIETATE PRIVATA, DESTINATE SCHIMBULUI - NU ESTE CAZUL
-  PROPRIETATE INVESTITOR



JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA

TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 13 din 16.05.2024

Semnătura ...

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

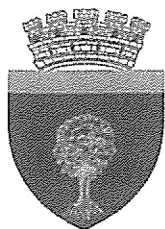
Total suprafața = 3.237mp

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 suprafața = 51484mp

verificator expert	Nume	semnătura	cerința A1, A2	Beneficiar:	Proiect nr.
				ILIOPOLOS NICUS	U-300302
	S.C. RadNic Pro Design S.R.L.			Titlu proiect:	Faza:
	B-dul Republicii, nr. 20, Onesti			PUZ - CONSTRUIRE 3	P.U.Z.
	tel: 0743.121.899			LOCUINTE P+1, ANEXE SI	
				IMPREMUIRE TEREN	
specificatie	Nume	semnătura	SCARA 1:500	Amplasament:	PLANSĂ nr.
șef proiect	arh. Iliopolos Nicus			Str. ZORILOR, nr. 28, mun. Onesti, jud. BACAU	U-4
proiectant/realizat	arh. Iliopolos Nicus				
desenat	arh. Iliopolos Nicus				
				DATA 11.2022	
				PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI

Nr.inreg: 1836/12.01.2024

B-dul Oituz nr. 17, cod 601032, Tel: 0234.324.243, 0243.312.340, Fax: 0234.313.911, 0234.321.869

Nr. _____ din _____

**DIRECȚIA URBANISM
COMPARTIMENTUL URBANISM
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**

**RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
ETAPA I – INTENȚIA DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**

**CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE P+1, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
mun. Onești, jud. Bacău**

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRL nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a HCL nr.99/30.11.2011 privind Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Municipiul Onești s-a întocmit prezentul raport privind realizarea obiectivului de investiții

**CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE P+1, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
mun. Onești, jud. Bacău**

Informarea și consultarea publicului este obligatorie în toate fazele proceselor de elaborare sau actualizare a Planurilor de urbanism și este parte integrantă a procedurii de inițiere, elaborare, avizare și aprobare a documentațiilor de urbanism.

DATE GENERALE

OBIECTIV:	PUZ CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE P+1, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, mun. Onești, jud. Bacău
AMPLASAMENT:	Terenul reglementat este constituit din lotul cu nr. cad. 61396 în suprafață de 3 237,00 mp. Vecinătățile imediate ale amplasamentului sunt terenuri proprietate publică și privată după cum urmează: NORD teren mun. Onești , neînscriș în cartea funciară , zonă ape și drum proprietate privată a municipiului Onești cu nr. cad. 64840 situate în extravilanul municipiului Onești EST teren proprietate privată Roman Mihai, nr. cad. 3245, amplasat în extravilanul municipiului Onești , în limita teritoriului administrativ SUD teren proprietate publică a mun. Onești cu categorie de folosință drum, neînscriș în cartea funciară , amplasat în extravilanul municipiului Onești și teren proprietate privată Secară Maria Magdalena, nr. cad. 61397

VEST teren proprietate privată Faraoanu Mircea (decedat cu moștenitori direcți Faraoanu Mădălina și Faraoanu Alexandru) amplasat în extravilanul municipiului Onești, în limita teritoriului administrativ și teren proprietate privată Secară Maria Magdalena, nr. cad. 61397

INIȚIATOR: titularul certificatului de urbanism nr. 252/26.10.2022, ILIOPOLOS NICUS, ce poate fi consultat pentru informare de către publicul interesat la telefon 0743121899, email nicosiliopolos@yahoo.com

PROIECTANT: S.C.RADNIC PRO DESIGN" S.R.L. din mun. Onești, Arh.ILIOPOLOS NICUS, ce poate fi consultat pentru informare de către publicul interesat la telefon 0743121899, nicosiliopolos@yahoo.com

COMPETENȚE DE APROBARE: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ONEȘTI

RESPONSABIL INFORMARE ȘI CONSULTARE PUBLIC din partea Primăriei Municipiului Onești

consilier superior Cristina Șapcă cu înlocuitor cons.sup.Carmen Belceanu email: urbanism@onesti.ro

PROCEDURA DE INFORMARE

Implicarea publicului în etapa INIȚIERII elaborării documentației PLAN URBANISTIC ZONAL PUZ CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE P+1, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE, mun. Onești, jud. Bacău s-a desfășurat potrivit documentului de planificare nr. 80019/08.12.2023 în perioada 21.12.2023-04.01.2024 și a constat în următoarele activități

1. Prin cererea nr.21522/21.03.2023, ILIOPOLOS NICUS solicită eliberarea Avizului de oportunitate al Arhitectului Șef al municipiului Onești pentru întocmire Plan urbanistic zonal pentru CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE P+1, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, mun. Onești, jud. Bacău.
Comisa Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Județea Bacău, ca urmare a ședinței din 02.03.2023 a emis cu 11 voturi favorabile, fără voturi nefavorabile sau abțineri Punctul de vedere nr.5042/20.03.2023 pentru studiul de oportunitate aferent PUZ ;
2. Arhitectul Șef al Municipiului Onești, arh.Cosmin Brumă a emis AVIZUL DE OPORTUNITATE nr.8 din 19.04.2023 valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 252 din 26.10.2022;
3. Prin adresa nr. 82124/18.12.2023 Iliopolos Nicus solicită declanșarea la 21.12.2023 a procedurii de consultare publică privind intenția de elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE P+1, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, mun. Onești, jud. Bacău. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației a afișat pe site-ul primăriei Municipiului Onești în data de 21.12.2023 Anunțul et I înregistrat sub nr.82612/20.12.2023 și documentația aferentă studiului de oportunitate pentru PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE P+1, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, mun. Onești, jud. Bacău. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației a afișat la avizierul primăriei Municipiului Onești în alte 2 locații pe panouri stradale de afișaj ale municipiului Onești anunțul et I de intenție de elaborare și panoul pentru PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE P+1, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, mun. Onești, jud. Bacău.
4. Investitorul privat, inițiator PUZ, a afișat panoul rezistent la intemperii întocmit în conformitate cu legislația în vigoare în loc vizibil la amplasamentul care a generat intenția elaborării PUZ
5. S-a trimis vecinilor direcți cu confirmare de primire adresa nr.82613/20.12.2023 cu anunțul privind intenția de elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE P+1,

ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, mun. Onești, jud. Bacău și anume: Roman Mihai, Faraoanu Mădălina, Faraoanu Alexandru și Secară Maria Magdalena.

Publicul a fost notificat ca în perioada **21.12.2023-04.01.2024** :

- să consulte documentația pe site-ul sau la sediul Primăriei Municipiului Onești, Bdul Oituz , nr.17, Compartimentul Urbanism, et.6, cam. 603;
- să trimită observații, propuneri despre documentația depusă spre analiză, în scris la Registratura, Primăriei Municipiului Onești, Bdul Oituz, nr.17
- să facă comentarii pe pagina de internet a autorității publice, www.onesti.ro sau adresa de e-mail primarie@onesti.ro, urbanism@onesti.ro.
- să trimită scrisori prin poștă pe adresa Primăriei municipiului Onești, cu sediul în : bd. Oituz, nr.17, mun. Onești , jud. Bacău , cod 601032 (cu data de trimitere în perioada indicată).

REZULTATELE INFORMARII

În perioada specificată nu au fost formulate observații, propuneri cu privire intenția de elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL- CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE P+1, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, mun. Onești, jud. Bacău.

100

100

100

100



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI

Nr.inreg: 38585/27.06.2024

B-dul Oituz nr. 17, cod 601032, Tel: 0234.324.243, 0243.312.340, Fax: 0234.313.911, 0234.321.869

Nr. _____ din _____

DIRECȚIA URBANISM
Compartiment Urbanism și
Amenajarea teritoriului

**RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI AFERENT DOCUMENTAȚIEI
DE URBANISM:**

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE P+1, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
mun. Onești, jud. Bacău
ETAPA II : ELABORARE PROPUNERI

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRL nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a HCL nr.99/30.11.2011 privind Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Municipiul Onești s-a întocmit prezentul raport privind realizarea obiectivului de investiții

**PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE P+1,
ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN,
mun. Onești, jud. Bacău**

Informarea și consultarea publicului este obligatorie în toate fazele proceselor de elaborare sau actualizare a Planurilor de urbanism și este parte integrantă a procedurii de inițiere, elaborare, avizare și aprobare a documentațiilor de urbanism.

DATE GENERALE

OBIECTIV: Elaborare **PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE 3 - LOCUINȚE P+1, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, mun. Onești, jud. Bacău**, generat de imobilul cu nr. cad. 61396 în suprafață de 3.237mp, situat integral în extravilanul municipiului Onești în limita teritoriului administrativ al acestuia, cu categorie de folosință parțial curți construcții parțial arabil pe care există o construcție C1-cu funcțiune anexă exploatare agricolă cu nr. cad. 61396-C1 edificată în baza Autorizației de construire nr.02 din 18.01.2012. Prin PUZ se vor analiza și stabili reglementări asupra întregului teritoriu studiat, în conformitate cu prevederile art. 47, alin. (5) și art.32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, în vederea modificării limitei de intravilan și schimbării funcțiunii terenului zona rezidențială cu locuințe de tip semiurban și funcțiuni complementare locuirii.

AMPLASAMENT: Terenul reglementat este constituit din lotul cu nr. cad. 61396 în suprafață de 3 237,00 mp.
Vecinătățile imediate ale amplasamentului sunt terenuri proprietate publică și privată după cum urmează:

NORD	teren mun. Onești , neînscriș în cartea funciară , zonă ape și drum proprietate privată a municipiului Onești cu nr. cad. 64840 situate în extravilanul municipiului Onești
EST	teren proprietate privată Roman Mihai, nr. cad. 3245, amplasat în extravilanul municipiului Onești , în limita teritoriului administrativ
SUD	teren proprietate publică a mun. Onești cu categorie de folosință drum, neînscriș în cartea funciară , amplasat în extravilanul municipiului Onești și teren proprietate privată Secară Maria Magdalena, nr. cad. 61397
VEST	teren proprietate privată Faraoanu Mircea (decedat cu moștenitori direcți Faraoanu Mădălina și Faraoanu Alexandru) amplasat în extravilanul municipiului Onești, în limita teritoriului administrativ și teren proprietate privată Secară Maria Magdalena, nr. cad. 61397

INIȚIATOR: titularul certificatului de urbanism nr. 252/26.10.2022, ILIOPOLOS NICUS , ce poate fi consultat pentru informare de către publicul interesat la telefon 0743121899, email nicosilopolos@yahoo.com

PROIECTANT: S.C.RADNIC PRO DESIGN S.R.L. din mun. Onești, Arh.ILIOPOLOS NICUS, ce poate fi consultat pentru informare de către publicul interesat la telefon 0743121899, nicosilopolos@yahoo.com

COMPETENȚE DE APROBARE: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ONEȘTI

RESPONSABIL INFORMARE ȘI CONSULTARE PUBLIC din partea Primăriei Municipiului Onești, consilier superior Cristina Șapcă cu înlocuitor cons.sup.Carmen Belceanu email: urbanism@onesti.ro.

PROCEDURA DE INFORMARE

Implicarea publicului în etapa **ELABORARE PROPUNERI** pentru documentația **PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE P+1, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN mun. Onești, jud. Bacău**, s-a desfășurat potrivit documentului de planificare nr.80019/08.12.2023, în perioada **04.06.2024-18.06.2024** și a constat în următoarele activități

1. Prin adresa înregistrată cu nr.33092/29.05.2024, ILIOPOLOS NICUS, în calitate de inițiator privat documentație de urbanism tip PUZ, solicită declanșarea procedurii de consultare publică privind Etapa II Elaborare propuneri pentru **PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE P+1, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**, mun. Onești, jud. Bacău și transmite modelul de panou (conform legislație în vigoare);
2. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației elaborează **ANUNTUL** nr.33749/31.05.2024 privind consultarea asupra elaborării propunerilor pentru **PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE P+1, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**, mun. Onești, jud. Bacău;
3. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației a afișat pe site-ul primăriei Municipiului Onești în data de 04.06.2024 anunțul privind consultarea publicului **ET II-**

ELABORARE PROPUNERI privind PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE P+1, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, mun. Onești, jud. Bacău și documentația aferentă : Memoriu Tehnic, RLU, Planșe;

4. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației a afișat la avizierul primăriei Municipiului Onești, în alte 2 locații pe panouri stradale de afișaj ale municipiului Onești anunțul și panoul întocmit în conformitate cu legislația în vigoare privind Elaborare propuneri PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE P+1, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, mun. Onești, jud. Bacău;
5. Investitorul privat inițiator al PUZ a afișat panoul rezistent la intemperii întocmit în conformitate cu legislația în vigoare în loc vizibil la amplasamentul care a generat intenția elaborării PUZ
6. S-a trimis **vecinilor direcți** cu confirmare de primire adresa nr.33743/31.05.2024 cu anunțul privind consultarea în et. II Elaborare propuneri privind PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE P+1, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, mun. Onești, jud. Bacău și anume : Roman Mihael, Faraoanu Mădălina, Faraoanu Alexandru și Secară Maria Magdalena.
7. Publicul a fost invitat să transmită comentarii, observații și propuneri referitoare la propunerile PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE P+1, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, mun. Onești, jud. Bacău începând cu data afișării, în perioada indicată, către Primăria municipiului Onești, cu sediul în bd. Oituz, nr.17, mun. Onești, jud. Bacău, cod 601032 prin :
 - scrisori depuse la registratură autorității locale (în perioada indicată)
 - comentarii pe pagina de internet a autorității publice, www.onesti.ro sau adresa de e-mail primarie@onesti.ro, urbanism@onesti.ro.
 - scrisori prin poștă pe adresa Primăriei municipiului Onești, cu sediul în : bd. Oituz, nr.17, mun. Onești, jud. Bacău, cod 601032 (cu data de trimitere în perioada indicată).

REZULTATELE INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ET.II –ELABORARE PROPUNERI privind elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE P+1, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, mun. Onești, jud. Bacău

În perioada indicată a nu au fost solicitări de consultare a documentației la sediul Primăriei mun. Onești.

În perioada specificată, în urma procedurii de informare și consultare a publicului, nu au fost formulate observații, propuneri, sugestii cu privire la documentația prezentată.

Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Municipiul Onești, aprobat prin HCL nr.99/30.11.2011, care fundamentează decizia Consiliului Local Onești responsabil cu aprobarea sau respingerea planului PUZ propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă.

Raportul va fi afișat pe pagina de internet a autorității publice, www.onesti.ro.

Raportul de informare și consultare a publicului a fost întocmit în două exemplare, unul pentru autoritatea publică locală și unul pentru investitor, respectiv Iliopolos Nicus.

1

2

3

4

ROMÂNIA
Județul BACĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ONEȘTI
[autoritatea administrației publice
emitente*)]

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ **ILIPOLOS NICUS** cu domiciliul/sediul²⁾ în județul Bacău, municipiul/orașul/comuna Onești, cod poștal -, str.Pr.Eduard Sechel, nr.19C, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0743 121 899, e-mail -, înregistrată la nr. **454559** din **28.07.2025**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 02 **din 25.08.2025**

pentru Planul urbanistic zonal pentru³⁾ " **CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE P+1, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, STR. ZORILOR, NR.28, MUN. ONEȘTI, JUD. BACĂU** generat de imobilul⁴⁾ teren reglementat, S=3237 mp, NC 61396 este situat în extravilanul municipiului Onești, în zona terenurilor agricole având categoria de folosință arabil (3037mp) respectiv curți construcții (200 mp) conform certificat de urbanism nr. 252 din 26.10.2022, emis de Primăria Municipiului Onești, cu valabilitate 26.10.2025.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Terenul are acces din str. Zorilor pe latura de Sud.

Vecinătățile imediate ale amplasamentului sunt terenuri proprietate publică și privată după cum urmează:

- * **NORD** :teren mun. Onești , neînscriș în cartea funciară , zonă ape ;
- * **EST** :teren proprietate privată Roman Mihai, nr. cad. 3245, amplasat în extravilanul municipiului Onești , în limita teritoriului administrativ
- * **SUD** :teren proprietate publică a mun. Onești cu categorie de folosință drum, neînscriș în cartea funciară , amplasat în extravilanul municipiului Onești și teren proprietate privată Secară Maria Magdalena, nr. cad. 61397 ;
- * **VEST** : teren proprietate privată Faraoanu Mircea (decedat cu moștenitori direcți Faraoanu Mădălina și Faraoanu Alexandru) amplasat în extravilanul municipiului Onești, în limita teritoriului administrativ și teren proprietate privată Secară Maria Magdalena, nr. cad. 61397.

Suprafața studiată prin PUZ: 51484 mp

Inițiator: **ILIPOLOS NICUS**

Proiectant: **RADNIC PRO DESIGN S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR : **ARH.ILIPOLOS NICUS**

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: PUG și RLU Municipiul Onești prevede următorii indicatori pentru:

Zona teren agricol in extravilan :

Terenul studiat, situat in extravilan, nu este inclus intr-o documentație de urbanism avizată și aprobată legal care să reglementeze condițiile de autorizare:

- UTR:.... ;
- regim de construire: - ;
- funcțiuni predominante: zona teren agricol;
- H max=...;
- POTmax=...;
- CUTmax=...;
- retragerea minimă față de aliniament =...;
- retrageri minime față de limitele laterale =... ;
- retrageri minime față de limitele posterioare = ... ;

Pe terenurile din extravilan, se pot executa lucrări pentru rețele magistrale, căi de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții/amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală (inundații, alunecări de teren, eroziunea solului), anexe gospodărești ale exploatații lor agricole, precum și construcții și amenajări speciale.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse: În vederea construirii locuințelor propuse este necesar introducerea în intravilan a suprafeței de 3237 mp și schimbarea funcțiunii din zona terenuri agricole în zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare pentru suprafața de 3137 mp.

Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare:

- UTR:....;
- regim de construire izolat și/sau cuplat;
- H max=10 m (înălțimea maximă la cornișă), 8 m (înălțimea maximă la streșină) -P +1 ;
- POT max=35%;
- CUT max=0.70;
- retragerea minimă față de aliniament = 3.0 m (față de latura de S);
- retrageri minime față de limitele laterale = 3.00-5.50 m (față de latura de E) și 3.0 m (față de latura de V);
- retrageri minime față de limitele posterioare = 10 m ;
- circulații și accese: din strada Zorilor cu propunere de cedare a suprafeței de S=54 mp pentru realizare platforma de întoarcere și S=46 mp pentru realizare acces adiacent baltă Municipiu Onești
- echipare tehnico-edilitara
 - Alimentarea cu apă : racordare la rețeaua publică de apă existentă în zonă;
 - Canalizarea menajeră: racordare la rețeaua publică de canalizare existentă în zonă;
 - Alimentarea cu energie electrică : racordare rețeaua de distribuție existentă în zonă;
 - Alimentarea cu gaze naturale :racordare la rețeaua de gaze existenta în zonă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 12.05.2025 se avizează **favorabil/cu condiții/nefavorabil** Planului urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții **respectarea prevederilor emise prin avizele/acordurile prevăzute de lege cat și cele solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate; utilitățile necesare unei bune funcționări vor fi asigurate de către beneficiar sau investitor.**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu documentația PUZ anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **252** din **26.10.2022** emis de **Primăria Municipiului Onești**.

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

²⁾ Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

³⁾ Denumirea investiției/operațiunii propuse.

⁴⁾ Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

*) Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului;
- Primăria Orașului;
- Primăria Comunei

**) Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.

4
10
10



ROMÂNIA
Județul BACAU
CONSILIUL JUDETEAN BACAU

Arhitect-șef

Având în vedere cererea adresată de ILIOPOLOS NICUS, cu domiciliul/sediul în județul BACAU, municipiul/orașul/comuna ONESTI, satul, sectorul, cod poștal ..., str. PREOT EDUARD SECHER, nr. 19C, bl ..., sc. ..., et ..., ap ..., telefon/fax 0743121899, e-mail ..., înregistrată la nr. 11524 din 29.04.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul

AVIZ
Nr. 13 din 16.05.2025

pentru **Planul urbanistic zonal pentru⁽³⁾ CONSTRUIRE TREI LOCUINTE P+1, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN, STRADA ZORILOR, NR 28, MUNICIPIUL ONESTI, JUDETUL BACAU**, generat de imobilul ⁽⁴⁾ terenul reglementat, S=3237 mp, NC 61396, este situat în extravilanul municipiului Onesti, în zona terenurilor agricole având categoria de folosință arabil (3037 mp) respectiv curți construcții (200 mp).

Terenul are acces din strada Zorilor pe latura de S.

Vecinatati teritoriu reglementat:

- la N: Balta Municipiul Onesti ;
- la S : teren NC 64204 si NC 61830 ;
- la V : teren fara NC (Faraoanu Mircea)
- la E: teren NC 67489 (gospodarie comunala-cimitir), si teren fara NC (Roman Mihai)

Suprafata studiata prin PUZ: 51484 mp

Inițiatori: ILIOPOLOS NICUS

Proiectant: S.C. RADNIC PRO DESIGN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: ARH. ILIOPOLOS NICUS

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: PUG si RLU Municipiul Onesti prevede următorii indicatori pentru:

Zona teren agricol în extravilan :

Terenul studiat, situat în extravilan, nu este inclus într-o documentație de urbanism avizată și aprobată legal care să reglementeze condițiile de autorizare:

- UTR;
- regim de construire:-.....;
- funcțiuni predominante: zona teren agricol;
- H max=...;
- POT max=...;
- CUT max=...;
- retragerea minimă față de aliniament =;
- retrageri minime față de limitele laterale =;
- retrageri minime față de limitele posterioare =;

Pe terenurile din extravilan, se pot executa lucrări pentru rețele magistrale, căi de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții/amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală (inundații, alunecări de teren, eroziunea solului), anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, precum și construcții și amenajări speciale.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse: în vederea construirii locuințelor propuse este necesar introducerea în intravilan a suprafeței de 3237 mp și schimbarea funcțiunii din zona terenuri agricole în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare pentru suprafața de 3137 mp.

Zona pentru locuinte si functiuni complementare: .

- UTR : ...;
- regim de construire izolat si/sau cuplat;
- H max=10 m (inaltimea maxima la cornisa), 8 m (inaltimea maxima la streasina) -P +1 ;
- POT max=35%;
- CUT max=0.70;
- retragerea minimă față de aliniament = 3.0 m (fata de latura de S);
- retrageri minime față de limitele laterale = 3.00-5.50 m (fata de latura de E) si 3.0 m (fata de latura de V);
- retrageri minime față de limitele posterioare = 10 m ;
- circulații și accese: din strada Zorilor cu propunere de cedare a suprafetei de S=54 mp pentru realizare platforma de intoarcere si S=46 mp pentru realizare acces adiacent balta Municipiu Onesti
- echipare tehnico-edilitara • Alimentarea cu apa : racordare la rețeaua publica de apa existenta in zona. • Canalizarea menajera: racordare la rețeaua publica de canalizare existenta in zona. • Alimentarea cu energie electrica - racordare rețeaua de distributie existenta in zona. • Alimentarea cu gaze naturale :racordare la rețeaua de gaze existenta in zona.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 12.05.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: **respectarea prevederilor emise prin avizele/acordurile prevăzute de lege cat și cele solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate; utilitățile necesare unei bune funcționări vor fi asigurate de catre beneficiar sau investitor; beneficiarul are obligatia de a prezenta la secretariatul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism hotararea consiliului local al Municipiului Onesti , privind aprobarea documentatiei P.U.Z. pentru care s-a eliberat prezentul aviz.**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu documentația PUZ anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 252 din 26.10.2022 emis de Primaria Municipiului Onesti.

B.I. /3 ex.

*) Se completează, după caz.

- Primăria Municipiului

- Primăria Orașului

- Primăria Comunei

*1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

*2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;

- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

*4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

**) Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ONEȘTI

Nr. 59815 din 07.10.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 252 din: 26.10.2022.

ÎN SCOPUL:

CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE P+1, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

Ca urmare a Cererii adresate de **ILIPOLOS NICUS** cu domiciliul în județul **BACĂU**, municipiul **ONEȘTI**, sectorul -, cod poștal -, str. **Pr. Eduard Sechel**, nr. **19C**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax **0743 121 899**, e-mail -, înregistrată la nr. **59815** din **07.10.2022**, pentru imobilul teren și/sau construcții, situat în județul **Bacău**, municipiul **Onești**, cod poștal, str. **Zorilor**, nr. **28**, bl, sc, et, ap, sau identificat prin nr. cad. **61396**, C.F. nr. **61396**, în temeiul: - reglementărilor Documentației de urbanism nr. 16 / 1998, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 32 / 2000, prelungită prin HCL nr. 208/13.12.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul, teren în suprafață de 3.237 mp, împreună cu construcția C1, pentru care se solicită certificatul de urbanism este situat în extravilanul municipiului Onești, în teritoriul administrativ al acestuia și este proprietate privată a persoanelor fizice Iliopolos Nicus și Iliopolos Denis - Rodica, conform extras de carte funciară nr. 61396 din data de 03.10.2022, emis de OCPI Bacău – BCPI Onești.

Pe amplasament există o construcție C1 cu funcțiune anexă pentru exploatație agricolă, înscrisă în cartea funciară cu mențiunea "cu acte".

Pentru executarea lucrărilor de bransamente solicitantul va face dovada îndeplinirii condițiilor impuse la art. 1 din Legea 50/1991 (r2), prin care deținătorii unui drept real asupra imobilelor (terenuri sau construcții), ce pot fi afectate de lucrările propuse pe teritoriul administrativ al municipiului Onești își exprimă acordul cu privire la executarea lucrărilor (*Hotărâri ale Consiliului Local al municipiului Onești pentru terenurile aflate în domeniul public și privat al municipiului Onești, acord proprietari particulari etc.*), cu respectarea prevederilor art. 44 alin. (4), art. 12 alin. (4) și art. 109 din Legea nr. 123/2019, precum și prevederile art. 27 alin. (2) lit. a) din Legea nr. 241/2006 (r2).

În conformitate cu prevederile cuprinse în Anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991(r2), "*Extravilanul localității reprezintă teritoriul cuprins între limita intravilanului și limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună), înăuntrul căreia autorizarea executării lucrărilor de construcții este restricționată, în condițiile prezentei legi*".

Pe latura estică, imobilul se află la limita zonei de protecție sanitară a cimitirului catolic, existent pe strada Zorilor.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: curți construcții și arabil, parțial ocupat de o construcție cu funcțiune – anexă exploatație agricolă.

EX. ARHIVA .

Destinația stabilită prin PUG: teren extravilan.

Taxele și impozitele corespunzătoare categoriei de impozitare se stabilesc prin Hotărârea Consiliului Local nr. 357 din 15.12.2022.

În conformitate cu prevederile HCL nr. 355 din data de 15.12.2021, strada Zorilor este încadrată în categoria de impozitare "C".

3. REGIMUL TEHNIC :

Imobilul pentru care se solicită certificatul de urbanism este situat integral în extravilanul municipiului Onești, în limita teritoriului administrativ al acestuia.

Pentru teren extravilan:

În conformitate cu prevederile art. 60 alin.(4) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991(r2) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, "pe terenurile din extravilan, în condițiile Legii și ale art. 90-103 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se pot executa lucrări pentru rețele magistrale, căi de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții/amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală (inundații, alunecări de teren, eroziunea solului), anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, precum și construcții și amenajări speciale" cu respectarea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pe baza planului parcelar al tarlalei, recepționat și integrat în baza de date a oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, case de vacanță, pensiuni, garaje sau alte construcții sau amenajări cu caracter permanent.

Pentru terenul din extravilan nu există reglementări urbanistice cuprinse în documentații de urbanism, motiv pentru care nu se poate specifica valoarea indicilor de control.

Se solicită certificatul de urbanism ca act premergător obținerii autorizației de construire în vederea executării lucrărilor de construire pentru trei locuințe cu regim de înălțime P+1, anexe și împrejmuire teren.

Utilități existente: Accesul la parcelă se realizează dintr-un teren al cărui regim juridic și tehnic nu a fost probat cu documente. Deschiderea parcelei către acest teren este de aproximativ 8,00 metri. Zona este complet echipată cu rețele de utilități. În situația în care pentru racordarea la rețele de utilități sunt necesare lucrări specifice suplimentare, de extindere, atunci acestea se vor realiza pe cheltuiela beneficiarului.

1. În vederea utilizării parcelei pentru construirea altor obiective decât cele permise pe terenurile situate în extravilan este necesară reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, prin elaborarea unui plan urbanistic zonal (PUZ), conform Legii nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Elaborarea documentației de urbanism va începe ulterior emiterii avizului prealabil de oportunitate și cu respectarea condițiilor tehnice impuse în acest aviz.

2. Toate reglementările de natură urbanistică cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, indicatori urbanistici CUT și POT, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, echiparea cu utilități, accese auto și pietonale etc. se vor reglementa prin PUZ și se vor corela cu prevederile RLU/PUG în vigoare.

Anterior solicitării avizului prealabil de oportunitate documentația preliminară „**Studiul de oportunitate**” va fi prezentată Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din cadrul Consiliului Județean Bacău pentru a formula un punct de vedere care va fundamenta „avizul de oportunitate” emis de Primarul municipiului Onești. În situația în care prin punctul de vedere al CTATU se impun condiții justificate de norme legale sau tehnice, studiul de oportunitate depus la registratura Primăriei mun. Onești va fi corectat cu includerea acestora în partea scrisă și desenată a documentației însoțită de cererea pentru emiterea avizului (formular tipizat F4 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001).

În conformitate cu prevederile art. 32 alin.(1) lit. c) și art. 36 alin. (12) lit.c) din Legea 350/2001, coroborate cu prevederile art. 36 alin.(1) și Anexei1 din Normele metodologice aprobate prin Ordinul 233/2016, studiul de oportunitate va fi compus din:

Piese scrise: memoriu tehnic explicativ, care cuprinde:

- prezentarea investiției/operațiunii propuse;
- indicatorii propuși;
- modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă;
- prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință;
- categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Piese desenate:

- încadrarea în zonă;
- plan topografic/cadastral cu zona de studiu;
- conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

Documentația de urbanism PUZ și RLU aferent, va fi întocmită în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 176 / N / 16 august 2000 a MLPAT de aprobare a Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal INDICATIV: GM - 010 – 2000, ale Ordinului nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism INDICATIV: G.M - 007 – 2000, ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001.

Prin documentația de urbanism se va reglementa și imobilul înregistrat în cartea funciară a UAT Onești sub nr. 61397.

NOTĂ: Inițiatorul PUZ are obligația informării și consultării prealabile a publicului interesat, în toate etapele prevăzute la art. 4 din Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism și în conformitate cu prevederile acestuia, coroborat cu prevederile HCL nr. 99 din 30.11.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Onești.

În studiul de oportunitate se vor prezenta datele tuturor deținătorilor parcelelor învecinate, în scopul notificării acestora, potrivit Ordinului nr. 2701/2010. Identificarea și obținerea datelor necesare notificărilor cade în sarcina solicitantului.

În conformitate cu prevederile art.48¹ din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, documentația de urbanism supusă aprobării Consiliului Local se va depune în format tipărit (două exemplare cu viza în original a Consiliului Județean Bacău - dacă este cazul, din care unul "vizat spre neschimbare" va fi returnat solicitantului, celălalt exemplar fiind arhivat ca document mator).

Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la distanța minimă în construcții, fereastra de lumină, fereastra de vedere, picătura la streșină.

În conformitate cu prevederile art. 23 alin. (3) din Legea nr. 50/1991 (r2) "Terenurile destinate construirii, evidențiate în intravilan, se scot din circuitul agricol, definitiv, prin autorizația de construire. În cazul în care proprietarul terenului dorește să scoată din circuitul agricol doar o parte din terenul deținut, pentru îndeplinirea acestei proceduri, autorizația de construire va fi însoțită de documentația tehnică cadastrală".

NOTA: Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții se va putea întocmi numai după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE:

Având în vedere prevederile art. 32 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, conform cărora: "În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: să

Ex. ARLI VA -

condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de primarul localității, informăm solicitantul că obținerea autorizației de construire este condiționată de inițierea, elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE P+1, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BACĂU

Strada Oituz, nr. 23, mun. Bacău, jud. Bacău

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

(Denumirea și adresa acesteia se personalizează prin grija autorității administrației publice emitente.)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNȘOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism (copie);
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
 - extras de carte funciară pentru terenul din care se realizează accesul la imobil, din care să rezulte că acesta are categoria de folosință "drum" și în care se va nota dreptul de servitute de trecere în favoarea solicitantului (dacă este cazul)
 c) documentația tehnică D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ D.T.A.C.+verificare distinctă pe specialități ☒ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

☒ D.T. pentru acordul/autorizația administratorului drumului executat pe domeniul public la Infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă, cf. art. 7 alin. (1) lit. c¹ din L50/1991 (r2)

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- | | | |
|--|--|--|
| ☒ alimentare cu apă - S.C. "Raja" S.A. Constanța - pct. de lucru: Mun. Onești, str. Jupiter, nr. 3 | ☒ gaze naturale - S.C. "Delgaz Grid" S.A. Tg. Mureș | ☐ Alte avize/acorduri |
| ☒ canalizare - S.C. "Raja" S.A. Constanța - pct. de lucru: Mun. Onești, str. Jupiter, nr. 3 | ☒ telefonizare - S.C. Orange România Communications S.A. (fostă S.C. Telekom România Communications" S.A.) | ☒ S.C. "Chimcomplex" S.A. Borzești |
| ☒ alimentare cu energie electrică - S.C. Delgaz Grid S.A. Tg. Mureș | ☒ salubritate - Compania Romprest Service S.A. - pct. de lucru: Mun. Onești, str. Fântânele, nr. 1 | ☒ acord autentificat vecini |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban | |

d.2) avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☒ sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

- ☒ Competențele de avizare și aprobare ale documentației de urbanism, PUZ, se vor stabili prin avizul de oportunitate

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

- | | | | |
|--|--|---|---|
| ☒ Plan Urbanistic Zonal (PUZ). | ☒ Studiu verificat | ☒ geotehnic | ☒ Studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență |
|--|--|---|---|

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).

EX. ARHIVA -

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

- Dovada achitării taxei RUR; taxa pentru emiterea autorizației de construire; taxă timbru arhitectură.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24 luni** de la data emiterii.

Achitat taxa de : **38,50 lei**, conform Chitanței nr. **2320** din **07.10.2022**.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Am primit 1 exemplar

în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

26.10.2024 *26.10.2025*
de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Achitat taxa de : *12,00* lei, conform Chitanței nr. *0042286* din *02.09.2024*

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de *12.09.2024*.

Am primit 1 exemplar
12.09.2024