

SC ARHIMOD BACAU SRL

CUI 46386644 J04/1102/2022

Punct de lucru: Bacau, str.Martir Horia, bl. 15, Extindere

Tel. 0755 611 699, 0743 454 679

PROIECT NR.58/2024

PLAN URBANISTIC ZONAL

***” Construire locuinta individuala, imprejmuire
teren si anexa gospodareasca”***

extravilanul mun Onesti, Judetul Bacau

FAZA:PUZ

BENEFICIARI:

CROITORU COSMIN SI CROITORU MARILENA

DATA ELABORARII: 2025

OPIS

Nr crt	Document	pagina
1	CERERE	1
2.1.	ADRESA CJ BACAU	1
2	CERTIFICAT DE URBANISM	2-10 ✓
3	AVIZ DE OPORTUNITATE	11-13 ✓
5	HCL	14-15 ✓
4	RAPORT DE INFORMARE PUBLICA	16-18 ✓
6	EXTRAS CF	19-21 ✓
7	ACTE DE PROPRIETATE	22-29
8	AVIZ ENERGIE ELECTRICA	30-33
9	AVIZ APM	34-35
10	AVIZ SGA	36-38
11	AVIZUL MINISTERULUI CULTURII	39-40
12	AVIZ ANIF	41
13	AVIZ MADR	42-43
14	STUDIU PEDOLOGIC	44-52
15	PROCES VERBAL DE RECEPTIE OCPI ✓	53-55
16	STUDIU GEOTEHNIC ✓	56-66
17	MEMORIU GENERAL SI REGULAMENT DE URBANISM	67-86
18	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	87
19	SITUATIA EXISTENTA	88
20	REGLEMENTARI URBANISTICE	89
21	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	90
22	PROPRIETATEAASUPRA TERENURILOR	91
23	PROFIL DRUM	92

BORDEROU

PIESE SCRISE

- | | |
|--------------------------------|-------------------|
| • Pagina de capat | pag.1 |
| • Borderou | pag.2 |
| • Lista de semnaturi | pag.3 |
| • Memoriu general | pag. 4 – pag. 13 |
| • Regulament local de urbanism | pag. 14 – pag. 20 |

PIESE DESENATE

- | | |
|--|-----------|
| • Pl.1 – Plan de incadrare in zona | sc.1/5000 |
| • Pl.2 - Situatia existenta | sc.1/500 |
| • Pl.3 - Reglementari urbanistice | sc.1/500 |
| • Pl.4 - Reglementari echipare edilitara | sc.1/500 |
| • Pl.5 - Proprietatea asupra terenurilor | sc.1/500 |
| • Pl.6 - Profil transversal | sc.1/250 |

COLECTIV DE ELABORARE

Sef proiect:

Arh. Marian CATUNEANU

Urbanism:

Arh. Marian CATUNEAN

Retele tehnico-edilitare:

Ing. Urb. Angelica STOICA

Protectia mediului:

Ing. Urb. Angelica STOICA

Analize diagnostic, prognoze:

Ec. Nela BIBIRE

Ing. Vicol Adina

Tehnoredactare:

Ing. Vicol Adina

Director:

Frasinoi Bogdan

MEMORIU DE PREZENTARE

I. DATE DE RECUNOASTERE

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

Amplasament: **extravilanul MUN Onesti, Judetul Bacau**
Beneficiar: **CROITORU COSMIN SI CROITORU MARILENA**
Proiectant: **SC ARHIMOD BACAU SRL**
Data elaborarii: **2025**

2. Obiectul lucrării

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

Se dorestea introducerea suprafetei de 2000,00 mp in intravilanul mun Onesti si schimbarea functiunei din teren agricol in extravilan in zona locuinte si functiuni complementare pentru suprafata de 1953,50 mp, 46,50 mp fiind cedati pentru modernizarea drumului.

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

Terenul se invecineaza cu :

In nord parcele private avand C.F. 68778.

In sud parcele private avand C.F. 63256

In vest parcele private C.F. 68778

In est drum acces.

Pe terenul reglementat avand nr.cadastral 68777 se propune amplasarea unei locuinte individuale si a unei anexe gospodaresti.

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

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

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

Prin prezentul PUZ se urmărește:

- **Reglementarea urbanistică a zonei studiate**, în vederea asigurării unei dezvoltări coerente și integrate în cadrul localității;

- **Stabilirea condițiilor de construire** pentru funcțiunile propuse, cu respectarea indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime, retrageri etc.);
- **Asigurarea circulațiilor și acceselor**, inclusiv prin **cedarea unei suprafețe de 46,50 m²** către domeniul public, necesară pentru modernizarea și lărgirea drumului adiacent;
- **Configurarea unei parcele cu suprafața rezultată de 1.953,50 m²** (din totalul de 2000 m²), destinată implementării funcțiunilor urbane propuse;
- **Îmbunătățirea infrastructurii edilitare**, prin corelarea PUZului cu rețelele de utilități existente și propuse;
- **Creșterea calității mediului construit**, prin introducerea unor reglementări unitare privind arhitectura, amplasarea și integrarea volumetrică.

3. Situație existentă

Prezentul studiu are la baza:

- Pug si RLU mun Onesti si legislatia in vigoare.

Regimul juridic al terenurilor.

Folosința actuală: *teren agricol în extravilan.*

Destinație stabilită în PUG – *teren extravilan.*

Circulația existentă

Accesul la terenul beneficiarilor se realizează din strada Calea Caraculului prin drum de exploatare, ce nu este înscris în cartea funciara. Deschiderea parcelei către acest drum este de 21.98 m.

1.1. Surse documentare

Prezentul studiu are la baza:

- Certificat de Urbanism nr. 111 din 28.05.2024, eliberat de către Primăria mun Onesti;
- Prevederile Planului Urbanistic General al mun Onesti și Regulamentul Local de Urbanism;
- Aviz de oportunitate nr. 03 din 31.03.2025 eliberat de către Consiliul Județean Bacău;

Rețele edilitare existente

1. Alimentare cu apă:

- Nu există rețea publică de alimentare cu apă în zona amplasamentului.

2. Canalizare:

- În zona studiată există *rețea de canalizare*, dar *rețeaua este subdimensionată și ne vom racorda la un bazin vidanjabil, până la modernizarea rețelei.*

Energie electrică:

- În zona există rețea electrică.

1. Gaze naturale:

- În zona nu există rețea de gaze naturale.

2. Rețea de telecomunicații:

- Lipsă în zona studiată.

Rețeaua hidrografică și condițiile naturale (relief, climă, hidrologie).

Relieful

Geologia vail este dominate de roci din Paleogen care formeaza o serie continua Paleocen-Eocen constituita din formatiuni de flis greso-marnos. Pe versanti si in vai exista acumulari torentiale de material rulat, bolovanis si blocuri rulate, amestecate neuniform cu fragmente nerulate de roci cu diverse dimensiuni.

Pe terasa inferioara apar depozite in care predomina argila de panta cu fragmente nerulate de gresii.

Terenul nu prezinta pericol major de inundare.

Rețeaua hidrografica

Cursul de apa principaş care dreneaza zona este raul Trotus din bazinul hidrografic Siret.

Nivelul apei subterane este situat la o adancime de cca. 3.0 m. Apele pluviale sunt in prezent eliminate prin scurgere pe panta usoara a terenului spre sud.

Clima

Zona mun Onesti se inscrie intr-un climat continental moderat, in etajul climatic submontan. Climatul local este caracterizat prin ierni lungi si aspre, cu precipitatii sub forma de ploaie si zapada, peste 1000mm/an, cu o lunga perioada de acoperire a solului cu zapada, peste 100 zile pe an.

Zile cu temperatura peste 20°C :aprox 90 an.

Zile cu inghet : aprox 120 pe an.

Indicele de umiditate Im: peste 20.

Tipul climatic: III.

Adancimea maxima de inghet in zona este de 0.90 de la C1

Situația propusă – reglementări urbanistice

4. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

a. Potential de dezvoltare

Zona analizată prezintă un **potențial favorabil de dezvoltare**, datorită caracteristicilor sale naturale și de mediu:

- Terenul este stabil, cu acumulări torențiale moderate și fără risc major de inundare, ceea ce permite dezvoltarea construcțiilor civile și industriale.

- Depozitele de argilă și blocurile de gresii pot fi valorificate pentru anumite lucrări de amenajare sau construcții.
- Râul Trotuș asigură drenajul natural al zonei și poate fi valorificat pentru irigații, activități recreative sau dezvoltări eco-turistice.
- Nivelul apei subterane la cca. 3 m permite utilizarea terenului fără necesitatea unor lucrări majore de drenaj.
- Sistemul de scurgere naturală a apelor pluviale sprijină amenajările urbanistice fără investiții hidrotehnice majore.

Zona dispune de condiții naturale favorabile pentru dezvoltare urbană, industrială și recreativă.

Absența riscurilor majore (inundații, alunecări de teren) și prezența resurselor hidrologice și geologice permit investiții diversificate cu risc scăzut.

○ **Ocuparea terenurilor**

- Disfuncționalitățile identificate în zona sunt:

Nr. crt.	DOMENIU	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
1.	Utilizarea terenurilor	- Terenul cu nr. cadastral 68777, în suprafață de 2000 mp, se află în extravilan și nu este reglementat pentru funcțiunea propusă (locuințe și funcțiuni complementare). - În zonă există terenuri cu caracter agricol, fără reglementări urbanistice actualizate pentru dezvoltare rezidențială.	- Elaborarea prezentului PUZ în vederea introducerii terenului în intravilan și schimbarea funcțiunii din teren agricol în zonă de locuințe și funcțiuni complementare. - Stabilirea reglementărilor urbanistice necesare pentru construirea locuinței individuale și a anexei gospodărești.
2.	Cai de comunicație, circulație	- Accesul la amplasament se realizează printr-un drum local nemodernizat, cu profil insuficient raportat la necesitățile de circulație ale zonei în dezvoltare. - Lipsa unei organizări clare a circulației interioare pe terenuri și lipsa trotuarelor pentru circulația pietonală.	- Modernizarea drumului local de acces din strada Calea Caraculului pentru obținerea unui profil rutier de aprox. 9 m, conform propunerilor PUZ. - Amenajarea căilor de acces interioare - Realizarea trotuarelor pietonale adiacente căilor de circulație conform normativelor.
3.	Rețele utilități	- Zona prezintă dotări tehnico-edilitare incomplete, specifice extravilanului: • lipsa rețelei de apă potabilă; • lipsa rețelei de gaze naturale; • rețeaua electrică există, dar necesită extindere, fiind situată la peste 100 m de amplasament; • rețeaua de telecomunicații lipsește.	- Extinderea rețelei de energie electrică conform avizelor de specialitate. - Realizarea alimentării cu apă prin puț forat autorizat. - În zona studiată există rețea de canalizare, dar rețeaua este subdimensionată și ne vom racorda la un bazin vidanjabil, până la modernizarea rețelei. - Posibilitatea introducerii rețelelor de telecomunicații pe măsura extinderii dotărilor edilitare în zonă. - Menținerea posibilității viitoare de racordare la rețeaua de gaze naturale, în cazul extinderii acesteia

c. Echipare edilitara

Asigurarea utilităților la amplasamentele propuse se va realiza astfel:

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

c. Probleme de mediu

Terenul analizat prin documentația PUZ nu este afectat de surse majore de poluare, contaminare a solului sau aerului și nu este situat în perimetrul vreunei arii naturale protejate sau în zona de protecție a unui obiectiv cu regim special.

1. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației reflectă echilibrul între dorința de dezvoltare economică, siguranța locativă și protecția mediului, fiind un factor important în planificarea urbană și rurală a zonei.

2. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

- P.U.G. mun Onesti aprobat
- Studiu geotehnic.

4. Prevederi ale PUG

Conform **Planului Urbanistic General al mun Onesti**, aprobat inițial prin Hotărârea Consiliului Local nr. 32/2000, cu prelungire prin Hotărârea Consiliului Local nr. 208/13.12.2018, valabil până la adoptarea unui nou PUG actualizat, se are în vedere dezvoltare echilibrată, durabilă și sigură a zonei, integrând considerente de mediu, economice și sociale, și stabilind reguli clare pentru utilizarea și protecția terenurilor.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propune:

Schimbarea funcțiunii urbanistice din „zonă teren agricol extravilan – în zona locuinte si functiuni complementare.

Pentru fiecare zona si subzona functionala regulamentul cuprinde reglementari specifice grupate in trei subcapitole:(1)generalitati;(2)utilizare functionala si (3)conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

- L - ZONA DE LOCUIRE

A. Generalitati

-functiune predominanta : locuire – compusa din

L - locuinte individuale S+P+1E

B. Utilizare functionala

- utilizari permise:
- locuinte individuale maxim S+P+1E

- constructii si alimentari pentru functiuni compatibile
- modernizari, supraetajari, intretinere
- utilizari interzise:
 - locuinte pe parcele ce nu indeplinesc conditii de construibilitate
 - unitati poluante sau cu riscuri tehnologice

5. Valorificarea cadrului natural

a. Resurse naturale și peisaj

- Zona beneficiază de peisaje submontane și dealuri domoale, cu o rețea hidrografică dominată de râul Trotuș.
- Solurile și relieful permit dezvoltarea agriculturii de subzistență și a pajiștilor pentru creșterea animalelor.
- Prezența vegetației naturale (păduri de foioase, în special fag și gorun) poate fi valorificată pentru turism ecologic și agrement.

b. Resurse hidrologice

- Râul Trotuș și afluenții săi pot fi utilizați pentru irigații locale, activități recreative și pentru potențialul turismului de apă.
- Apa subterană, aflată la cca. 3 m adâncime, poate fi valorificată pentru alimentarea cu apă potabilă sau pentru mici proiecte agricole.

c. Clima și condițiile meteorologice

- Clima submontană, cu precipitații ridicate și perioade lungi de zăpadă, favorizează dezvoltarea turismului montan și activităților sportive de iarnă.
- Zilele cu temperaturi peste 20°C permit practicarea agriculturii sezoniere și a activităților în aer liber.

d. Turism și agrement

- Peisajul natural, pajiștile și pădurile permit dezvoltarea traseelor turistice, drumeții, ciclism montan și activități de relaxare.
- Râul Trotuș poate fi utilizat pentru sporturi nautice sau amenajarea unor zone de picnic și agrement.

e. Agricultură și silvicultură

- Solurile fertile și terenurile moderate în pantă pot fi folosite pentru culturile agricole locale.
- Silvicultura poate fi valorificată atât economic (extragere lemn de foc sau cherestea), cât și recreativ (parcuri forestiere, eco-turism).

6. Modernizarea circulației

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

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

Conform Regulamentului General de Urbanism pentru locuinta se vor asigura:

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

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

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

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

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

7. Zonificare functionala – reglementati, bilant teritorial, indici urbanistici

3.5.1 Bilanț teritorial

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

Suprafata zona studiata: 47202.00 mp

Indicatori maximi admisi:

- ☐ $P.O.T = 40\%$, $C.U.T = 1.2$
- ☐ Regim maxim de inaltime: $S+P+1E$
- ☐ $H_{max} = 9\text{ m}$

BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	S (mp)	% din total	S (mp)	% din total
1. Zona teren agricol in extravilan	2000.00	100.00	0.00	0.00
2. Zona zona locuinte si functiuni complementare	0.00	0.00	1953,50	97,67
3.Zona circulatii – suprafata cedata pentru largirea drumului	0.00	0.00	46,50	2,33
TOTAL BENEFICIAR	0	0	2000.00	100.00
	POT=0	CUT=0	POT=40%	CUT=1.2

3.5.2. Regimul de înălțime

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

3.5.3. Regimul de aliniere a construcțiilor

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

- Regimul de aliniere este propus la 3.00 m fata de aliniamentul noului:

- *Retragerea minima a obiectivului propus fata de laturile laterale si posterioare va fi de 2,00 m daca in perete se practica goluri si 0,60 m in cazul in care constructia edificata nu prezinta goluri pe fatada dinspre limita de proprietate respectiva.*

1. Dezvoltarea echiparii edilitare

c. Alimentare cu apa

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

d. Canalizare

- *In zona studiata exista retea de canalizare, dar reseaua este subdimensionata si ne vom racorda la un bazin vidanjabil, pana la modernizarea retelei, conform Plansa 4.*

c. Alimentare cu energie electica

In zona studiata exista retea de alimentare cu energie electrica.

Pentru dezvoltarea zonei studiate care include amplasamentul in cauza, se propune racordarea la reseaua de alimentare cu energie electrica existenta si extinderea acesteia pe terenul beneficiarului. Dimensionarea capacitatilor retelei va fi studiata de catre furnizorul de energie electrica, care va propune solutii si modalitati de realizarea al acesteia.

d. Retea telecomunicatii

In zona studiata nu exista retea de telecomunicatii.

e. Retea alimentare cu caldura

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

f. Retea gaze naturale

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

g. Gospodarie comunală

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

2. Protectia mediului

Investitia propusa se integreaza armonios in peisajul natural, **nu afecteaza negativ resursele de mediu** si promoveaza un model de dezvoltare sustenabila, bazat pe respectarea elementelor naturale si pe utilizarea eficienta a terenului.

Obiective de utilitate publica

A fost analizat regimul juridic al terenurilor in zona studiata precum si modul de circulatie al terenurilor in functie de destinatia propusa.

Denumirea lucrării	Categoria de interes	Suprafata sau lungimea lucrării
<i>Extindere cai de comunicatie rutiera</i>	Local	In urma modernizarii drumului public se va introduce suprafata de 1035 mp in domeniul public al mun Onesti
<i>Extindere retea apa</i>	Local	Nu e cazul.
<i>Extindere retea gaze</i>	Local	Nu e cazul.

<i>naturale</i>		
<i>Extindere rețea electricitate</i>	Local	Lungime extindere 116 ml
<i>Extindere rețea canalizare</i>	Local	Nu e cazul

Plan de acțiune conform normelor de aplicare lg 350, art 18. al. 3

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar/proprietar /investitor.

Nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.

Categorii de costuri		
1. Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico economice		
a	Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare • Intocmire PUZ • Studii de teren	Suportate de investitori privati
b	Cheltuieli pentru activitatea de consultanta si asistenta tehnica	Suportate de investitori privati
c	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Suportate de investitori privati
d	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de investitori privati
2. Cheltuieli pentru realizarea investiției		
a	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: • Amenajarea terenului; • Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; • Drenarea terenului (dacă este necesar); • Amenajări pentru protecția mediului	Suportate de investitori privati
b	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: • Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate - Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; • Cheltuieli pentru rețele gaz în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele;	Suportate de investitori privati
c	Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Dotări	Suportate de investitori privati

JUDEȚUL BACĂU

d	Alte cheltuieli: - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	Suportate de investitori privati
---	---	----------------------------------

• **CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE.**

În urma analizelor urbanistice, tehnice, edilitare și de integrare în teritoriu, se constată că terenul identificat cu **nr. cadastral 68777**, având suprafața totală de 2000 mp, situat în extravilanul municipiului Onești, întrunește condițiile necesare pentru introducerea în intravilan și pentru schimbarea funcțiunii din teren agricol în zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

Documentația propusă prin PUZ justifică următoarele concluzii:

1. **Terenul este favorabil construirii**, fiind stabil din punct de vedere geotehnic, nefiind expus riscurilor naturale și având un relief plan, potrivit dezvoltărilor rezidențiale.
2. **Funcțiunea propusă este compatibilă** cu tendința de dezvoltare a zonei, caracterizată prin extinderea zonelor și necesitatea completării intravilanului existent.
3. **Accesul la amplasament este asigurat**, iar prin cedarea suprafeței de 46,50 mp, drumul de exploatare poate fi modernizat și lărgit, îmbunătățind circulația și respectând normele privind drumurile secundare.

Sef proiect,
Arh.Marian CATUNEANU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

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

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

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

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

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

1.2. Baza legala a elaborarii

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

1.3. Domeniul de aplicare

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

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

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

APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

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

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

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

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai acut problema imbunatatirii serviciului de salubritate. Platformele organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer se vor amenaja la distante de minim 5 m de ferestrele apartamentelor.

Totodata, precizam ca:

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

➤ Beneficiarul de investitie va lua masuri corespunzatoare de a nu degrada terenurile si culturile din zona limitrofa, altele decat cele prevazute in documentatie, prin depozitarea de materiale ori deseuri de pietris, moloz, nisip, prefabricate, constructii metalice, reziduri, resturi menajere, gunoarie si altele asemenea.

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

➤ In situatia in care, se constata ca nu au fost respectate conditiile precizate mai sus, prin Actul de Constatare emis de Directia pentru Agricultura a Judetului Bacau se dispune suportarea pagubelor de catre beneficiarul obiectivului de investitie precum si restabilirea situatiei anterioare pe cheltuiala acestuia.

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

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

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

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale (art.17 Anexa nr.3 R.G.U.). Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice.

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

✚ Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil: 2,00 m daca in perete se practica goluri, 0,60 m daca in perete nu se practica goluri, cu conditia ca apa de pe streasina sa se scurga pe terenul in cauza, orice tip de obiectiv putand fi autorizat numai in zona edificabila;

✚ Distantele minime necesare interventiilor ~~in caz de incendiu, stabilite pe baza~~ avizului unitatii teritoriale de pompieri.

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

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

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

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

Procentul de ocupare al terenului :

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

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

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă, existând posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor.
 - *pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendii, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.*
- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției.

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

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

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

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

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

În conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, anexa 4, pct. 4,12, pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendii, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

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

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

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

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

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

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

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

Echiparea tehnico-edilitară va fi respectată prin:

- Alimentare cu apă se va realiza prin put forat;

În zona studiată există rețea de canalizare, dar rețeaua este subdimensionată și ne vom racorda la un bazin vidanabil, până la modernizarea rețelei.

- Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei existente în zonă;

- Telecomunicațiile vor fi extinse după data realizării acestora în zonă;

- Alimentarea cu căldură se va realiza prin elemente electrice sau cu sisteme de încălzire care funcționează pe baza de combustibil solid;

- Servicii de gospodărie comună, în sensul în care deșeurile menajere vor fi ridicate în sistem individual de către un operator autorizat.

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

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

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

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

În vederea respectării principiului dezvoltării durabile, în comună se recomandă optimizarea densității de locuințe și a zonelor de servicii, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea

spatiilor verzi, a parcurilor, a plantatiilor de aliniament stradal si de protectie. Pe terenul beneficiarilor s-au propus 10 mp de spatii verzi plantate, valoare care se incadreaza in prevederile R.L.U., anexa 6. pct 6.8, respectiv $2 \text{ m/locuitor} \times 5 \text{ persoane} = 10 \text{ mp}$.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile Regulamentului aferent, s-au stabilit limitele terenului, functiunea dominanta si limitele cadastrale ale terenului.

Zona studiata in Planul Urbanistic Zonal este situata in extravilanul mun Onesti. Functiunea dominanta stabilita prin P.U.Z. a zonei studiate este cu caracter de teren agricol extravilan.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Pentru o mai buna intelegere a documentatiilor urbanistice si implicit a operativitatii in ceea ce priveste aplicarea reglementarilor in interiorul zonei studiate si acordarii Autorizatiilor de Construire, a rezultat zonificarea functionala figurata grafic in partea desenata si prezentata in memoriul general.

Zonificarea functionala a teritoriului este pusa in evidenta atat in analiza stadiului actual al dezvoltarii cat si in partea de reglementari, unde sunt evidentiata zonele functionale adaugate, determinand configuratia noului intravilan.

Astfel au fost identificate urmatoarele zone functionale:

L – Zona locuintelor și a funcțiunilor complementare

Sc – Subzona circulații

Ssp – spatii verzi plantate, perdele de protectie

- CONDITIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE

Pentru fiecare zona si subzona functionala regulamentul cuprinde reglementari specifice grupate in trei subcapitole:(1)generalitati;(2)utilizare functionala si (3)conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

- L - ZONA DE LOCUIRE

A. Generalitati

-functiune predominanta : locuire – compusa din

L - locuinte individuale S+P+1E

B. Utilizare functionala

• utilizari permise:

- locuinte individuale maxim S+P+1E

- constructii si alimentari pentru functiuni compatibile

- modernizari, supraetajari, intretinere

• utilizari interzise:

- locuinte pe parcele ce nu indeplinesc conditii de construibilitate

- unitati poluante sau cu riscuri tehnologice

C. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Caracteristicile parcelei

Pentru a fi construita, o parcela trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute in cap. 2.6 din prezentul Regulament care specifica:

- Distanțele minime între clădirile aceleiași parcele respectiv 2,00 m dacă în perete se practica goluri, 0,60 m dacă în perete nu se practica goluri, cu condiția ca apa de pe streasina să se scurgă pe terenul în cauză;
- Accesibilitatea terenului reglementat cu un drum local de 9 m, o alee auto și pietonală și 2 locuri de parcare formate dintr-o placă betonată;
- Condiții de echipare tehnico-edilitară formată din rețea de electricitate, gaze naturale, telecomunicații, rețea de alimentare apă, canalizare și gospodărie comună.

În situația în care zona nu dispune de rețea publică de distribuție a apei sau de canalizare, se admite:

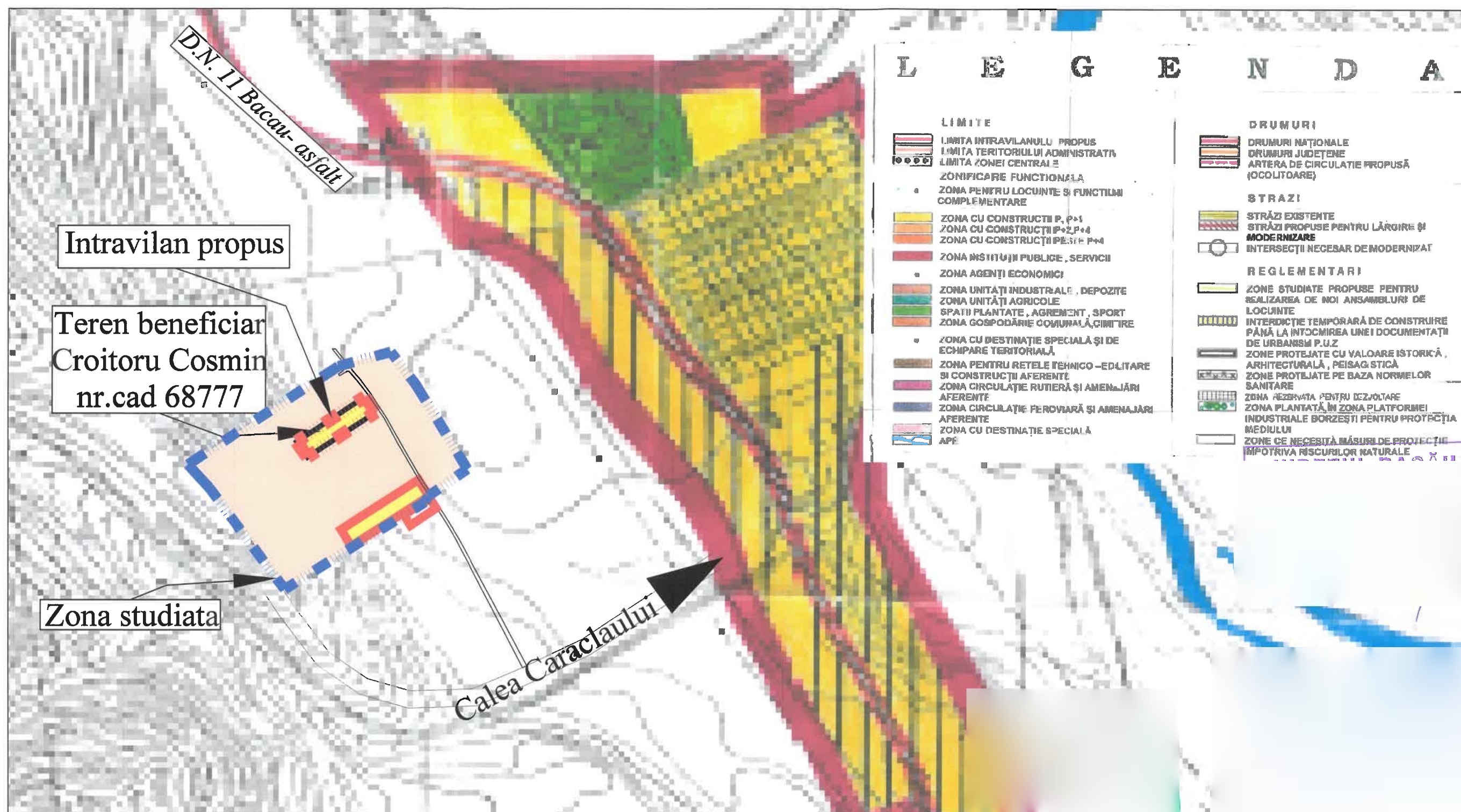
- Alimentarea cu apă prin puturi, condiționat de asigurarea igienei generale a sursei și protecției sanitare în raport cu posibilele surse de poluare din vecinătate.
- Evacuarea apelor în sistem individual sau de grup, conform actelor normative în vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare.

Parcela pentru care nu se pot asigura condițiile menționate mai sus sunt neconstruibile.

PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIAȚE

- A. Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele tehnico-edilitare, amenajările exterioare, împrejmuirile etc., se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza Certificatului de Urbanism și a Autorizației de Construire, conform prezentului studiu.
- B. La eliberarea Autorizației de Construire urmează să se verifice:
 - Dreptul de proprietate asupra terenului;
 - Înscriserea funcțiunilor solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze clădirile;
 - Respectarea condițiilor impuse de Certificatul de Urbanism;
 - Existența pieselor scrise și desenate prevăzute de Legea nr.50/1991 în documentația de execuție;
 - Posibilitatea bransării clădirilor la rețelele tehnico-edilitare.
- C. Clădirile cu sau fără subsol vor ține seama de avizul geotehnic anexat la stabilirea adâncimii de fundare.
- D. Se vor respecta distanțele minime ale clădirilor față de limitele proprietăților, în funcție de tratarea fațadei dinspre parcela învecinată și ale condițiilor impuse prin prezenta documentație.
- E. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

- F. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.
- G. Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare a cailor de circulație carosabilă și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a acestora.
- H. Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru: o lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor noi propuse; o modernizarea intersecțiilor; o realizarea spațiilor de parcare.



L E G E N D A

LIMITE

- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
- LIMITA ZONEI CENTRALE

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA CU CONSTRUCȚII P+1
- ZONA CU CONSTRUCȚII P+2,P+4
- ZONA CU CONSTRUCȚII PESTE P+4
- ZONA INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII

ZONA AGENȚII ECONOMICE

- ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE
- ZONA UNITĂȚI AGRICOLE
- SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
- ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE

ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ ȘI DE ECHIPARE TERITORIALĂ

- ZONA PENTRU REȚELE TEHNICO-EDILITARE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE
- ZONA CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE
- ZONA CIRCULAȚIE FEROVIARĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE
- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- APF

DRUMURI

- DRUMURI NAȚIONALE
- DRUMURI JUDEȚENE
- ARTERA DE CIRCULAȚIE PROPUȘĂ (OCOLITOARE)

STRAZI

- STRAZI EXISTENTE
- STRAZI PROPUȘE PENTRU LĂRGIRE ȘI MODERNIZARE
- INTERSECȚII NECESAR DE MODERNIZAT

REGLEMENTARI

- ZONE STUDIATE PROPUȘE PENTRU REALIZAREA DE NOI ANSAMBLURI DE LOCUINȚE
- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ÎNTOCMIREA UNEI DOCUMENTAȚII DE URBANISM P.U.Z
- ZONE PROTEJATE CU VALOARE ISTORICĂ, ARHITECTURALĂ, PEISAGISTICĂ
- ZONE PROTEJATE PE BAZA NORMELOR SANITARE
- ZONA REZERVATĂ PENTRU DEZJOLTARE
- ZONA PLANTATĂ ÎN ZONA PLATFORMEI INDUSTRIALE BORZEȘTI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI
- ZONE CE NECESITĂ MĂSURI DE PROTECȚIE ÎMPOTRIVA RISCURILOR NATURALE

LEGENDA

- Limita intravilan existent
- Limita intravilan existent
- Zona studiata
- Limita teren beneficiar
- Zona locuinte si functiuni complementare
- Zona teren arabil extravilan

NOMENCLATURA : L-35-66-B-a-3-I

PROIECTANT

SC ARHIMOD BACAU SRL

Mun Bacau, str. Martir Horia, nr.15, sc.A, tel.:0755 611 699,
e-mail: arhiproiect_2003@yahoo.co.uk; CUI:46386644;
J04/1102/2022

SEF PROIECT	Arh.Marian CATUNEANU
PROIECTAT	Arh.Marian CATUNEANU
DESENAT	Ing. Nicol Adina
DIRECTOR	Frasinoi Bogdan

Denumire proiect: CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA
IMPREJMUIRE TEREN SI ANEXA GOSPODAREASCA
Amplasament: MUN ONESTI, JUD BACAU

proiect nr.
8/2024

Beneficiar: CROITORU COSMIN SI CROITORU MARILENA

Faza:
PUZ

SCARA: 1/5000
TITLUL PLANSEI:

INCADRARE IN ZONA

PLANSA:

1

DATA:
2025

LEGENDA	
	Limita zona studiata conform inventar coordonate
	S teren= 47202.00 mp
	Limita intravilan existent
	Zona locuinte
	Zona teren arabil
	Zona cai de circulatie rutiera
	Constructii existente
BENEFICIAR: Croitoru Cosmin si Croitoru Marilena	
	Limita proprietate teren beneficiar
Nr. cadastral: 68777 <u>Steren</u> = 2000.00 mp in extravilan	
LEGENDA RELETE TEHNICO-EDILITARE	
	Retea alimentare cu energie electrica - existenta
	Sistem canalizare - existent

Nr. crt.	DOMENIU	DISFUNCIONALITATI	PRIORITATI
1.	Utilizarea terenurilor	- Terenul cu nr. cadastral 68777, în suprafață de 2000 mp, se află în extravilan și nu este reglementat pentru funcționa propusă (locuințe și funcțiuni complementare).	- Elaborarea prezentului PUZ în vederea introducerii terenului în intravilan și schimbarea funcțiunii din teren agricol în zonă de locuințe și funcțiuni complementare. - Stabilirea reglementărilor urbanistice necesare pentru construirea locuinței individuale și a anexei gospodărești.
2.	Cai de comunicare, circulație	- Accesul la amplasament se realizează printr-un drum local nemodernizat , cu profil insuficient raportat la necesitățile de circulație ale zonei în dezvoltare. - Lipsa unei organizări clare a circulației interioare pe terenuri și lipsa trotuarelor pentru circulația pietonală.	- Modernizarea drumului local de acces din strada Calea Caracalului pentru obținerea unui profil rutier de aprox. 9 m, conform propunerilor PUZ. - Amenajarea căilor de acces interioare - Realizarea trotuarelor pietonale adiacente căilor de circulație conform normativelor.
3.	Rețele utilități	- Zona prezintă dotări tehnico-edilitare incomplete , specifice extravilanului: • lipsa rețelei de apă potabilă; • lipsa rețelei de gaze naturale; • rețeaua electrică există, dar necesită extindere , fiind situată la peste 100 m de amplasament; • rețeaua de telecomunicații lipsește.	- Extinderea rețelei de energie electrică conform avizelor de specialitate. - Realizarea alimentării cu apă prin puț forat autorizat . - Racord la rețeaua de canalizare existentă în zonă. - Posibilitatea introducerii rețetelor de telecomunicații pe măsura extinderii dotărilor edilitare în zonă. - Menținerea posibilității viitoare de racordare la rețeaua de gaze naturale, în cazul extinderii acesteia



INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
1	532713.055	635577.707	46.75
2	532675.856	635606.023	115.42
3	532577.417	635666.289	55.31
4	532545.951	635620.798	7.94
5	532539.018	635616.934	190.41
6	532438.263	635455.365	146.24
7	532555.629	635368.120	36.68
8	532582.749	635343.419	207.47
9	532696.308	635517.057	62.92
S=47202mp			
INVENTAR DE COORDONATE NR. CAD. 68777			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
1	532659.309	635545.373	21.98
2	532641.364	635558.073	91.38
3	532591.142	635481.731	21.83
4	532609.003	635469.186	91.30
S=2000mp			

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	S (mp)	% din total	S (mp)	% din total
1. Zona teren agricol in extravilan	2000.00	100.00	0.00	0.00
2. Zona zona locuinte si functiuni complementare	0.00	0.00	1953,50	97,67
3. Zona circulatii – suprafata cedata pentru largirea drumului	0.00	0.00	46,50.00	2,33
TOTAL BENEFICIAR	0	0	2000.00	100.00
	POT=0	CUT=0	POT=40%	CUT=1.2

LEGENDA

Limita zona studiata conform inventar coordonate
S teren= 47202.00 mp

Limita intravilan existent**BENEFICIARI:** Croitoru Cosmin si Croitoru Marilena

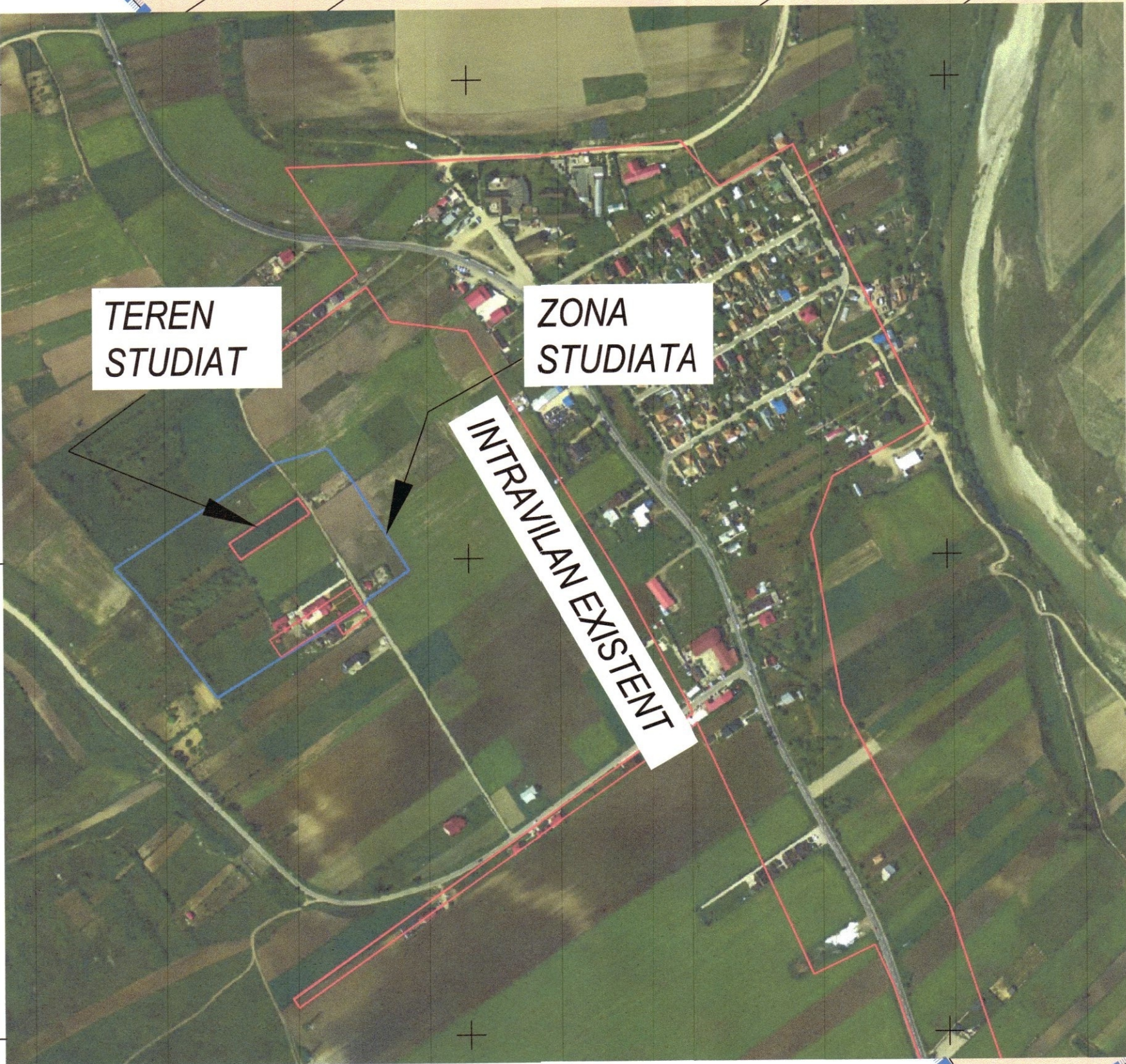
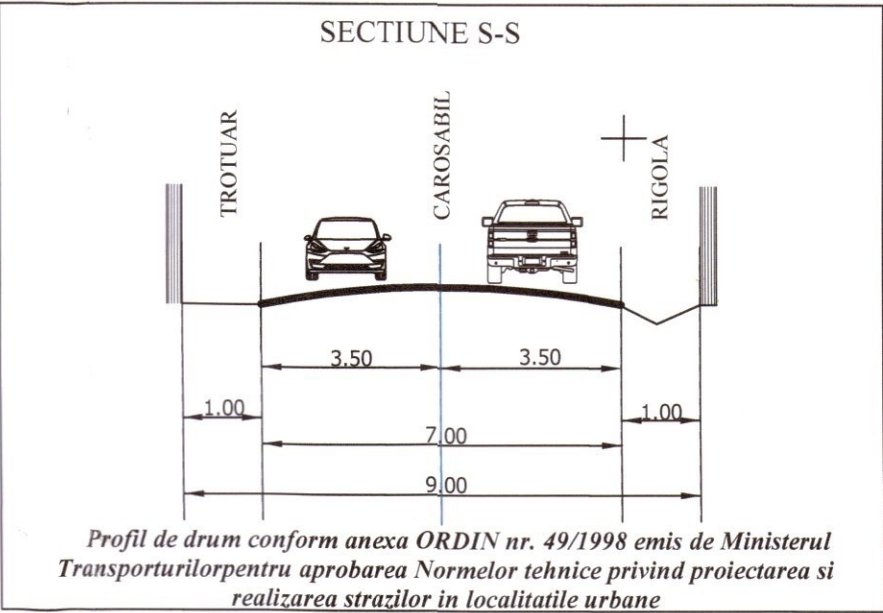
Nr. cadastral: 68777

Steren = 2000.00 mp in extravilan

Introducerea in intravilan a intregii suprafete de 2000,00 mp;

Schimbara functiunii terenului din "teren agricol in extravilan" in "zonă de locuinte și funcțiuni complementare" pentru o suprafață de 1953,50 mp;

Cedarea unei suprafețe de 46,50 mp in vederea lărgirii drumului local, conform reglementărilor privind circulația și accesul



PROIECTANT SC ARHIMOD BACAU SRL Mun. Bacau, str. Marii Horia, nr.15, sc.A, tel.-0755 611 699, e-mail: arh@arhmod.ro, 2003@yahoo.co.uk; CUI:46386644; J04/11/02/2022	
SEF PROIECT	arh. M.Catuneanu
PROIECTANT	arh. M.Catuneanu
DESENAT	ing. Vicol Adina
DIRECTOR	Frasinici Bogdan

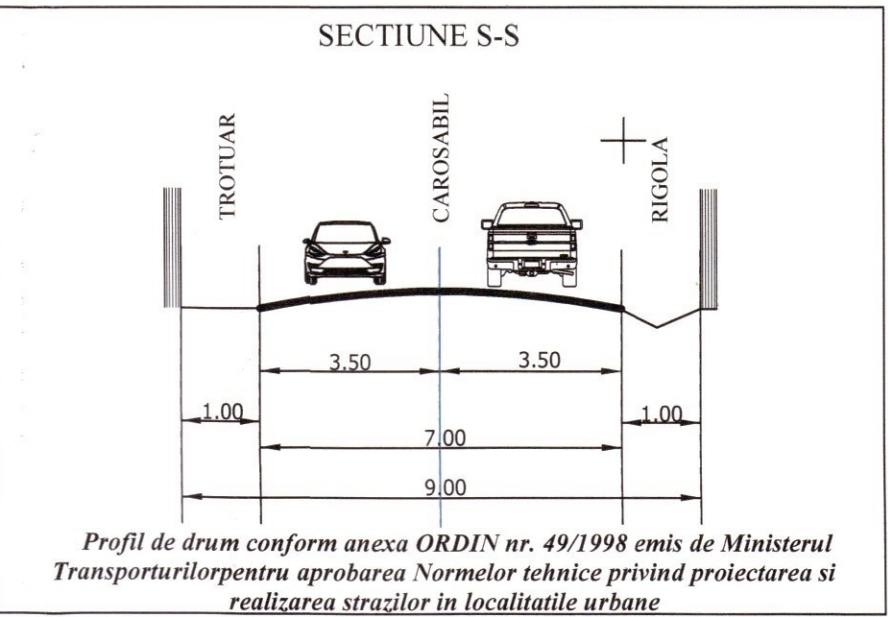
Denumire proiect: P.U.Z. Construire locuinta individuala, imprejurire teren si anexa gospodareasca	Proiect nr: 58/2024
Amplasament: mun. Onesti, jud. Bacau	Faza: PUZ
Beneficiari: CROITORU COSMIN SI CROITORU MARILENA	
SCARA: 1:500	Titlul plansei
DATA: 2025	REGLEMENTARI URBANISTICE



INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
1	532713.055	635577.707	46.75
2	532675.856	635606.023	115.42
3	532577.417	635666.289	55.31
4	532545.951	635620.798	7.94
5	532539.018	635616.934	190.41
6	532438.263	635455.365	146.24
7	532555.629	635368.120	36.68
8	532582.749	635343.419	207.47
9	532696.308	635517.057	62.92
S=47202mp			
INVENTAR DE COORDONATE NR. CAD. 68777			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
1	532659.309	635545.373	21.98
2	532641.364	635558.073	91.38
3	532591.142	635481.731	21.83
4	532609.003	635469.186	91.30
S=2000mp			

LEGENDA	
	Limita zona studiata conform inventar coordonate
	Limita intravilan existent
	Limita intravilan propus
	Zona cai de circulatie rutiera
	Zona cai de circulatie pietonala
	Constructii existente/propuse

BENEFICIARI: Croitoru Cosmin si Croitoru Marilena	
	Limita proprietate teren beneficiar
Nr. cadastral: 68777	
Steren = 2000.00 mp in extravilan	
Introducerea in intravilan a intregii suprafete de 2000,00 mp;	
Schimbarea functiunii terenului din "teren agricol in extravilan" in "zonă de locuințe și funcțiuni complementare" pentru o suprafață de 1953,50 mp;	
Cedarea unei suprafețe de 46,50 mp in vederea lărgirii drumului local, conform reglementărilor privind circulația și accesul	
LEGENDA REȚELEI TEHNICO-EDILITARE	
	Rețea alimentară cu energie electrică - existentă
	Racord alimentară cu energie electrică - propus
	Put forat (PF) - propus
	Racord de alimentare cu apă - propus
	Racord la bazin vidanabil propus

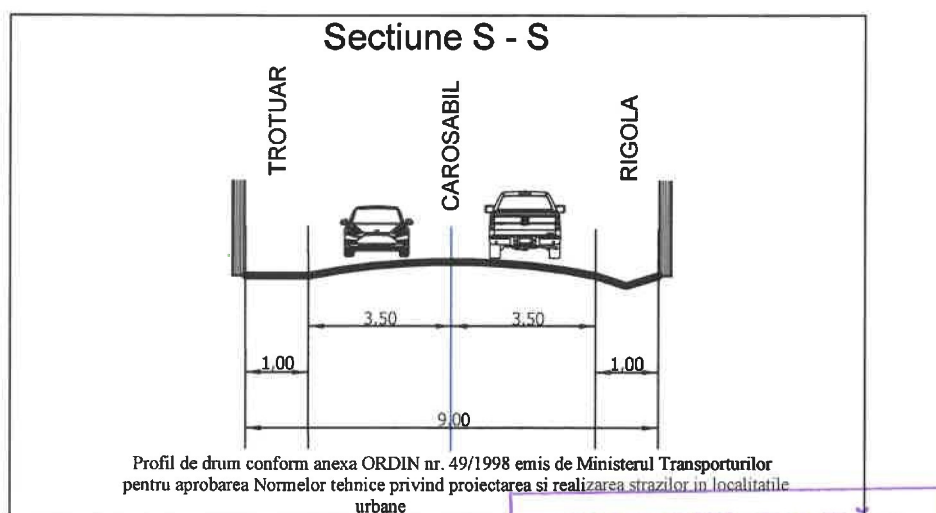


PROIECTANT SC ARHIMOD BACAU SRL	
Mun. Bacau, str. Martir Horia, nr.15, sc.A, tel:0755 611 699, e-mail: arhiproiect_2003@yahoo.co.uk; CUI:46386644; 304/1102/2022/	
SEF PROIECT	arh. M.Catuneanu
PROIECTANT	arh. M.Catuneanu
DESENAT	ing.Vicol Adina
DIRECTOR	Frasinot Bogdan

Denumire proiect: P.U.Z. Construire locuinta individuala, ingrijire teren si anexa gospodareasca	Proiect nr: 58/2024
Amplasament: mun. Onesti, jud. Bacau	Faza: PUZ
Beneficiari: CROITORU COSMIN SI CROITORU MARILENA	PLANSA
SCARA: 1:500	Titlul plansei
DATA: 2025	Rețea tehnico edilitare
	4

PROFIL DE DRUM

SCARA: 1/250



PROIECTANT SC ARHIMOD BACAU SRL Mun Bacau, str. Martir Horia, nr.15, sc.A, tel.:0755 611 699, e-mail:arhiproiect_2003@yahoo.co.uk; CUI:46386644; J04/102/2022		Denumire proiect: P.U.Z. Construire locuinta individuala, imprejmuire teren si anexa gospodareasca Amplasament: mun Onesti, jud. Bacau Beneficiari: CROITORU COSMIN SI CROITORU MARILENA		Proiect nr. 58/2024 Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. M. CATUNEANU	SCARA	TITLUL PLANSEI	PLANSA
PROIECTAT	Arh. M. CATUNEANU	1/250	PROFIL DE DRUM	6 92
DESENAT	Ing. Vicol Adina	DATA		
DIRECTOR	Frasinoi Bogdan	2025		



INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
1	532713.055	635577.707	46.75
2	532675.856	635606.023	115.42
3	532577.417	635666.289	55.31
4	532545.951	635620.798	7.94
5	532539.018	635616.934	190.41
6	532438.263	635455.365	146.24
7	532555.629	635368.120	36.68
8	532582.749	635343.419	207.47
9	532696.308	635517.057	62.92
S=47202mp			
INVENTAR DE COORDONATE NR. CAD. 68777			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
1	532659.309	635545.373	21.98
2	532641.364	635558.073	91.38
3	532591.142	635481.731	21.83
4	532609.003	635469.186	91.30
S=2000mp			

LEGENDA

Limita zona studiata conform inventar coordonate

S teren= 47202.00 mp

Limita intravilan existent

Zona cai de circulatie rutiera

Constructii existente

BENEFICIAR: Croitoru Cosmin si Croitoru Marilena

Limita proprietate teren beneficiar

Nr. cadastral: 68777

Steren = 2000.00 mp in extravilan

Terenuri din domeniul public al comunei

Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice

Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public al comunei

DOMENII	BILANT TERITORIAL CATEGORIA DE INTERES				DIMENSIUNI	
	EXISTENT	Natioanal	Judetean	Local	suprafata	lungime
					841	536
4. Cai de comunicatie rutiera	PROPOS			X	1876	634

PROIECTANT

SC ARHIMOD BACAU SRL

Mun. Bacau, str. Maria Heria, nr.15, s.c.A, tel:0755 611 699,
e-mail: arh@proiect 2003@yahoo.co.uk, CUI: 66366644, ROM/102/0022

Denumire proiect:

F.U.Z. Construire locuinta individuala, imprejurire teren si anexa gospodareasca

Amplasament:

municipiul Onesti, jud. Bacau

Beneficiari:

CROITORU COSMIN SI CROITORU MARILENA

SCARA

1:500

Titlul plansei

Proprietate asupra terenurilor

PLANSA

5

Proiect nr:

58/2024

Faza:

PUZ