

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

HOTĂRĂRE

**pentru aprobarea documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal -
„Construire spațiu vânzare obiecte bisericesti, municipiul Onești, județul Bacău”**

Consiliul Local al Municipiului Onești, întrunit în ședința ordinară în data de 21 octombrie 2021;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 43164/10.08.2021 al Primarului municipiului Onești – Neghină Victor Laurențiu, Raportul de specialitate nr. 43167/10.08.2021 al Direcției urbanism, Avizul Comisiei de studii și prognoze economico-sociale, buget, finanțe, agricultură și administrarea domeniului public și privat, servicii publice și comerț, al Comisiei pentru urbanistică, realizarea lucrărilor publice și protecția mediului înconjurător și al Comisiei pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și disciplinei;

În baza prevederilor art. 47 alin. (1), (2) (3) și (5) și art.56 alin.(1), (6) și (7) din Legea nr.350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea de Guvern nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul nr. 2701/2010 a Ministerului Dezvoltării Regionale și a Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, Ordinul nr. 176/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - Indicativ GM-010-2000, Ordinul nr.21/N/10.04.2000 privind Ghidul pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000; Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Republicată, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local nr.99/30.11.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Municipiul Onești,

Ca urmare a respectării prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională s-a întocmit Anunțul nr. 45986/24.08.2021;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 (1) – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Construire spațiu vânzare obiecte bisericesti, municipiul Onești, județul Bacău”, conform proiect nr.19/2019, ce este prevăzut în Anexă și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) – Durata de valabilitate a PUZ-ului este de 3 ani;

(3) – Prevederi ale PUZ-ului:

a) Zonificare funcțională:

- i. subzona instituții publice și servicii de cult - ISb, S: 871,36mp
- ii. subzona gospodărie comunală cimitir -GCc, S:19.601,00 mp

b) Regim de înălțime pentru subzona ISb: P+1+M; Hmax = 12 m

c) Indicatori urbanistici pentru subzona ISb: P.O.T maxim = 35% , C.U.T maxim = 0,4

d) Retrageri zona edificabilă pentru subzona ISb:

- i. 0,00m față de aliniament spre Aleea Parcului
- ii. distanțele minime prevăzute de Codul civil referitoare la vecinătăți

e) Circulații și accese:

- i. Accesul carosabil și pietonal se va face din strada Aleea Parcului municipiul Onești
- ii. Având în vedere disponibilitățile reduse de teren ale subzonei ISb și prevederile RGU privind locurile de parcare obligatorii, în parcare publică din zona de acces spre monumentul istoric, se vor delimita 6 locuri de parcare rezervate personalului parohiei Sf. Nicolae.

f) Obligațiile ce revin Parohiei Ortodoxe "Sf. Nicolae" Onești ulterior aprobării PUZ :

- i.va desființa actuala clădire de vânzare obiecte bisericești neautorizată, anterior efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire a noului spațiu destinat vânzării obiectelor bisericești.
- ii.va desființa pridvorul neautorizat alipit bisericii monument istoric, în termen de maxim 3 ani, dacă nu se obține avizul Ministerul Culturii în vederea înlocuirii sau menținerii construcției.
- iii.va solicita autorizarea concomitentă a clădirii destinată vânzării obiectelor bisericești cu pridvorul capelei mortuare pentru a se asigura unitatea ansamblului arhitectural spre Aleea Parcului
- iv.va unifica cromatic volumele construite din vecinătatea bisericii prin utilizarea culorii albe specifică fațadelor bisericii monument istoric.
- v.va întreține zonele plantate cu arbuști ornamentali din incinta bisericii pentru a asigura unitatea vizuala a ansamblului bisericesc
- vi.va demara lucrări de reparare a gardului pe zona porții de acces și a rampei de acces în incinta bisericii

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

Art.3 – Prezenta hotărâre va fi comunicată, prin grija Secretarului Municipiului, către:

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

ANEXA
la HOTĂRÂREA NR. 206
din 21.10.2021



-- ATELIERUL DE PROIECTARE --

S.C.PROMAREX S.R.L.

- Cert. înmatr. J04/140/2007 - Of.Reg.Com.Bacău -

** ONEȘTI, STR.TINERETULUI, 9/3 **

PROIECT nr.19/2019 - Documentatie faza PUZ -

- CONSTRUIRE SPATIU VINZARE

OBIECTE BISERICESTI -

Amplasament : mun.Onesti, Aleea Parcului, nr.7bis, jud.Bacău

Beneficiar : PAROHIA "SF.NICOLAE" Onesti – mun.Onesti, jud.Bacau

S.C."PROMAREX" S.R.L.

Mun.Onesti, str.Tineretului, 9/3 -
Certif.înmatriculare : J04/140/2007
CIF : 20766658

Proiect nr.19/2019

- Construire Spatiu Vinzare Obiecte Bisericesci -
- PAROHIA ORTODOXA "Sf.Nicolae" Onesti -

**** BORDEROU ****

Piese scrise + Piese desenate

Nr. Crt.	Denumirea documentului	Seria, codul, nr. de înregistrare	Nr. file	Format
1.	Listă de semnături		1	A4
2.	Memoriu general		9	A4
3.	Regulament Local de Urbanism		7	A4
4.	U1 - Plan de Încadrare în Zonă		1	A4
5.	U2 - Situatia existenta		1	A3
6.	U3 - Proprietatea asupra terenurilor		1	A3
7.	U4 - Reglementari Urbanistice		1	A3
8.	U5 - Reglementari echipare edilitara		1	A3

Proiectanti :

arh.

ing.



MEMORIU GENERAL

INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrarii..... **PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ
CONSTRUIRE "SPATIU VINZARE OBIECTE
BISERICESTI"**
- Amplasamentul..... Intravilan mun.Onesti,Aleea Parcului, nr.7bis
- Proiectant general..... SC PROMAREX SRL Onesti
- Beneficiarul investitiei..... **PAROHIA ORTODOXA "SF.NICOLAE"**
- Data elaborarii documentatiei..... august 2019
- Faza de proiectare..... **PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ**

OBIECTUL LUCRARIII

Urmare a comenzii emise in august 2019, de catre beneficiarul lucrarii, persoana juridica PAROHIA ORTODOXA "SF.NICOLAE", din municipiul Onesti, s-a elaborat prezenta lucrare in faza **PUZ** pentru **CONSTRUIRE SPATIU VINZARE OBIECTE BISERICESTI**

Obiectul documentatiei **PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ**, ce se realizeaza in municipiul Onesti din judetul Bacau, consta in realizarea unui SPATIU VINZARE OBIECTE BISERICESTI pe un teren ce apartine beneficiarului, conform actelor de proprietate anexate.

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

- Nord – Domeniu public - teren Sala Sport "Nadia Comaneci"
- Sud - Domeniu public - blocuri Aleea Parcului
- Est - Domeniu public - alee beton acces Sala sport
- Vest - Domeniu public - Parcul municipal

In urma analizei situatiei existente conform PUG (Plan Urbanistic General), prin care se este stabilit intravilanul municipiului Onesti, zonificarea, functiunile si organizarea urbanistica, terenul luat in studiu este situat in intravilanul localitatii, iar destinatia actuala este predominant rezidentiala cu locuinte colective în blocuri cu regim de înaltime P+9, combinata cu zona verde amenajata-parc cu functie ecologica si subzona Isb-biserica "Sf.Nicolae", monument istoric cod LMI : BC-II-m-B-00865 - UTR 36.

Prezentul studiu isi propune organizarea din punct de vedere functional, arhitectural si urbanistic a unei suprafete de 25904 mp pe care se doreste amplasarea unui SPATIU VINZARE OBIECTE BISERICESTI cu regim de înaltime "P" nivele, spatiu verde, aleei acces si imprejmuire, toate descrise in bilantul tehnic anexat



Terenul este amplasat in intravilanul municipiului Onesti –Jud. Bacau- Aleea Parcului, nr.7 bis, cu numarul cadastral 61851 si este proprietatea Parohiei Ortodoxe "Sf.Nicolae" conform Adeverintei nr.4948 din 12.02.2004 emisa de Primaria Onesti si Sentintei civile nr.498 din 04.03.2019 emisa de Judecatoria Onesti.

Incinta cuprinde urmatoarele :

- Biserica "Sf.Nicolae"(compusa din Pridvor+Corp Biserica) + Cladire Anexa(compusa din Capela veche + Praznicar) + Copertina(Altar de vara) + Monument comemorativ, amplasate pe o portiune de teren "curti- constructii" si o Capela Mortuara în curs de executie pe zona de la Sud-Vest a incintei
- Cimitir ,amplasat pe o portiune de teren "arabil" , administrat de Parohia Ortodoxa "Sf.Nicolae"
- alei acces pietonal si partial auto
- spatii plantate cu verdeata si arbusti decorativi pentru ambianta si protectie
- imprejmuire teren.

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

- reconsiderarea structurii functionale si a cadrului arhitectural-urbanistic prin amplasamentul descris . Fiind un amplasament adiacent perimetrului construitibil existent , impreuna cu amplasamentele vecine de locuinte,se va studia integrarea obiectivului propus fara a fi afectate amplasamentele si functiunile învecinate.
- utilizarea rationala si echilibrata a terenului necesar functiunilor proprii;
- in exprimarea exterioara a constructiei se vor folosi materiale adecvate functiunii dorite(capela) si un echilibru perfect intre plin si gol pentru o imagine care sa contribuie la desfasurarea stradala placuta arhitectural.

Ca metodologie de lucru folosita, datele continute in piesele scrise si piesele desenate, au fost structurate conform prescriptiilor si Cadrului Continut aprobat prin Ordin MLPAT – DUAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si Continutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010 – 2000.

• SURSE DOCUMENTARE. BAZA TOPOGRAFICA

In redactarea prezentului studiu, s-a avut in vedere Planul Urbanistic General PUG al municipiului Onesti din judetul Bacau.

S-a folosit baza topografica scara 1: 1000, 1: 5000, datele culese din teren, studiile de specialitate geo si hidro, solutiile de asigurare a dotarilor tehnico-edilitare.

S-au avut in vedere actele normative ce vizeaza domeniul si au implicatii in amenajarea teritoriului si dezvoltarea urbanistica a localitatii:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului;
 - Codul Civil;
 - Legea privind autorizarea executarii constructiilor (nr.50/1991, modificata si completata ulterior)
 - Legea fondului funciar nr.18/1991, cu completarile si modificarile ulterioare;
 - Legea nr.265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005, privind protectia mediului ;
 - Ordinul nr.3422 si 4221/1995 al MLPAT, Ministerul de Interne
- MapN si SRI pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentatiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor ;



- Legea nr. 10/1995,actualizata în 2015, privind calitatea in constructii ;
- HGR nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Proceduri de reglementare a activitatilor economice sociale si impactul asupra mediului inconjurator - Ordin nr.125/1996 al Ministerului APPM ;
- Norme de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei -Ordin nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii ;
- Legea 213/1998-actualizata în 2013,privind proprietatea publica si regimul juridic al acestora ;
- O.G.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 54/1998 ;
- HG 540/2000 privind aprobarea incadrarii in categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privata deschise circulatiei publice;
- Legea apelor nr.107/1996;
- HG 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara.
- Discutii preliminare cu autoritatile locale si Consiliul Judetean Bacau.

• **STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE**

• **Evolutia zonei**

Zona care va primi amplasarea viitoarei constructii studiate in PUZ, este un teren proprietate privata al beneficiarului investitiei. Terenul in momentul redactarii studiului are urmatoarea configuratie din punct de vedere al gradului de ocupare : parcela avand ca proprietar Parohia Ortodoxa Sf.Nicolae este un teren partial construit orientat pe directia Nord – Sud si beneficiaza de o serie de utilitati publice sau proprii.

2.2 **Incadrarea in localitate**

- In cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Onesti, zona luata in studiu este situata in intravilanul localitatii, avand categoriile de folosinta "zona verde amenajata-parc cu functie ecologica, subzona ISb-biserica "Sf.Nicolae", monument istoric cod LMI : BC-II-m-B-00865 - UTR 36 si subzona GCc-cimitir.
- Conform Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, art.47,alin.(3)-pct.b , construirea în zone protejate si de protectie a monumentelor(sub 100 m.distanta fata de monument) se va face doar dupa întocmirea prealabila a unui PUZ pentru zona de amplasament.

• **Elemente ale cadrului natural.**

Terenul in suprafata totala de 25904 mp avand ca folosinta actuala teren curti-constructii+arabil situat in intravilanul unitatii administrativ teritoriale – municipiul Onesti. Terenul are o forma poligonala, fiind limitat de terenuri aparținând Domeniului public al mun.Onesti - fiind orientat pe directia Nord-Sud.

• **Circulatia**

Terenul, asa cum s-a mai prezentat, se marginesc pe latura de Sud cu o parcare auto care comunica direct cu Aleea Parcului. Pentru acces in vecinatatea Cladirii se va utiliza calea rutiera existenta, de acces in incinta bisericii pe latura de la Sud,dinspre parcare



amenajata în acea zona. Această cale de acces permite atât accesul auto cât și cel pietonal, pînă în vecinătatea clădirii.

- **Ocuparea terenului**

Terenul în configurația actuală este ocupat parțial cu construcții și cu un cimitir, nouă construcție urmînd a se integra în spațiul construit, fără a afecta echilibrul existent între construcții și spațiile verzi, conform indicilor POT și CUT.

- **Echiparea edilitară**

Pe terenul studiat există rețele de utilități, existînd racorduri la rețele de iluminat+prize, apă potabilă, canalizare, gaz metan și nu sînt necesare racorduri la alte utilități.

Prin amplasamentul propus al construcției proiectate nu sînt afectate rețelele existente de utilități.

- **Probleme de mediu**

În zona de amplasament nu există terenuri infestate sau zone de depozitare deșeurilor și nu au fost semnalate surse generatoare de noxe. În zona studiată, biserica existentă în incinta beneficiarului, este monument istoric și poate fi considerată valoare de patrimoniu, ce necesită protecție. Biserica se află într-un areal protejat, delimitat de împrejurimile aferente incintei-pe limita de proprietate, accesul în incintă fiind restricționat doar pentru activitățile religioase ce se desfășoară în cadrul bisericii. Prevederile din PUG-ul localității pentru zona aferentă bisericii interzic realizarea de construcții sau rețele edilitare cu alte destinații decît clădiri de cult și aferente acestora. Conform referatelor geotehnice întocmite pentru zona de amplasament, suprafața amplasamentului prezintă pante naturale de la nord la sud cu o diferență de nivel de cca 0.50 m. și de la vest la est cu o diferență de nivel de cca 0.60 m. și are stabilitatea generală și locală asigurată (nu există urme de fenomene morfogenetice vechi sau active).

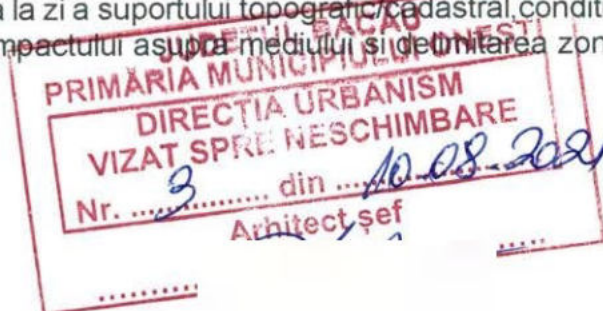
- **Opțiuni ale populației**

Acest studiu s-a elaborat în urma solicitării de către beneficiar a întocmirii unui PUZ necesar construirii unei SPAȚIU VINZARE OBIECTE BISERICESTI cu regim de înălțime P, pe un teren avînd funcțiunea precizată la pct.2.2 – conform CU 155/08.07 2019 emis de Primăria Municipiului Onesti. Studiul porneste și de la opțiunea fermă a enoriașilor parohiei privitor la necesitatea realizării unui SPAȚIU VINZARE OBIECTE BISERICESTI nou, deoarece vechea clădire nu mai satisface gabaritul și calitativ nevoile comunității.

- **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

- **Concluzii ale studiilor de fundamentare**

În urma consultărilor cu organele administrative locale, a analizei prevederilor Planului Urbanistic General (PUG) – beneficiarul a stabilit necesitatea întocmirii prezentului studiu PUZ, pentru suprafața de 25904 mp. cu amplasamentul precizat anterior. Principalele studii de fundamentare realizate pentru proiectul propus sînt studii cu caracter analitic (aducerea la zi a suportului topografic/cadastral, condiții geotehnice și hidrogeotehnice, evaluarea impactului asupra mediului și decontaminarea zonelor construite



protejate)si studii cu caracter consultativ,nefiind realizat vre-un studiu cu caracter prospectiv(deoarece exista restrictii clare în PUG pentru dezvoltarea viitoare a zonei de amplasament si deoarece dinamica urbanistica a zonei este redusa în prezent si nu se preconizeaza modificari importante în viitor).

Studiile mentionate fac urmatoarele precizari legat de proiectul mentionat :

a) - studii cu caracter analitic :

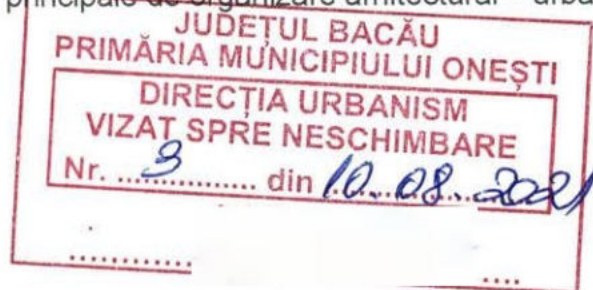
- a1) - aducerea la zi a suportului topografic/cadastral : au fost efectuate masuratori topografice pe parcursul anilor 2015-2018 si a fost actualizata documentatia cadastrala prin coordonate GPS,fiind reconfigurata delimitarea incintei pe latura de la Sud în conditiile pastrarii suprafetei totale de teren mentionata în actul de proprietate si întabulat la OCPI
- a2) - conditii geotehnice si hidrogeotehnice : au fost preluate date cuprinse într-un studiu geotehnic întocmit de fostul IPJ Bacau în anul 1980 pentru biserica si din studiul geotehnic întocmit de catre ing.geo.Asuencei Marieana în 2016 pentru amplasamentul Capelei mortuare din vecinatate,aflata în curs de executie
- a3) - evaluarea impactului asupra mediului : documentatia PUZ a fost supusa dezbaterii de catre APM Bacau,în cadrul comisiei special constituita(CSC) si a fost stabilita adoptarea PUZ-ului fara necesitatea unei evaluari de mediu
- a4) - delimitarea zonelor construite protejate : a fost precizata prin PUG-ul localitatii,urmînd ca la adoptarea noului PUG în cursul anului 2021 delimitarea zonei protejate aferenta incintei bisericii Sf.Nicolae si a cimitirului aferent, sa nu fie modificata

b) - studii cu caracter consultativ : PUZ-ul a fost supus dezbaterii publice în doua etape si în urma consultarii populatiei din mun.Onesti nu au fost efectuate modificari sau completari în structura initiala a documentatiei

Proiectul s-a realizat urmarindu-se indeplinirea criteriilor de performanta specifice categoriei de importanta si functionalitatii constructiilor, in conformitate cu legislatia in vigoare. Viitoarea constructie –SPATIU VINZARE OBIECTE BISERICESTI cu regim de inaltime "parter", reprezinta o investitie care nu prevede anumite fluxuri si functiuni tehnologice specifice si are ,ca orientare,fatada principala spre Sud.Realizata in conformitate cu cerintele urbanistice actuale, abordarea unei imagini care asigura integrarea vizuala în zona de amplasament(pomind de la faptul ca pe amplasament exista un gard masiv din piatra+beton), exprimata cu materiale de buna calitate, anturate de un spatiu ambiental care creeaza acel echilibru intre intimitate si deschidere, imobilul va contura o zona construita unitara, cu folosirea rationala a utilitatilor, care va contribui la modernizarea in ansamblu a localitatii.Amplasamentul propus este într-o zona situata în apropierea portii de acces în incinta,pe zona din stînga portii de acces si pentru a diminua din impactul vizual,zona aferenta fatadei secundare a cladirii propuse,dinspre biserica,va fi prevazuta cu arbusti ornamentali de tip Tuia,Buxus,lepnar,Chiparos,etc.

• **Prevederi ale P U G**

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



- Amplasarea unor constructii care sa indeplineasca cerintele de calitate in conformitate cu Legea 10/1995-2015;
- Realizarea de cladiri cu expresivitate arhitecturala, realizate din materiale durabile, de buna calitate;
- Organizarea circulatiei pietonale si carosabile in scopul deservirii optime a fiecarei incinte, si evitarea racordurilor excesive ;
- Crearea unei zone echilibrat construite, in armonie cu natura ;
- In acest sens s-a urmarit realizarea unei imagini arhitecturale traditionale, în consens cu biserica învecinata si cu respect fata de mediul ambiant. Amplasarea constructiei se va realiza la distantele impuse de normele in vigoare. Aceste elemente vin sa argumenteze sustinerea amplasamentului ales si in consecinta propunem avizarea in solutia prezenta.

• **Valorificarea cadrului natural**

Conform referat geotehnic :

- Suprafata de teren luata in studiu este lipsita de procese morfogenetice active si are o stabilitate generala asigurata;
- amplasamentul este in zona seismica avand valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g = 0.35g$ si perioada de control (colt) $T_c = 0.7s$ conform P100-1/2013;
- pînza freatica este cantonata la adancimi de cca -6.00m fata de CTN, aceasta exclude orice influenta asupra terenului de sub fundatie ;
- stratul natural bun de fundare este pietris cu bolvanis si nisip, interceptat la adîncimi între 1,70 si 6,00 m.de la CTN ;
- predimensionarea fundatiilor se va face la valoarea presiunii conventionale de calcul $P_{conv} = 350 \text{ kPa}$, pentru gruparea fundamentala de sarcini, conform STAS 3300/2 – 85 anexa B, tabel 17 ; sistemul de fundare se va alege potrivit structurii de rezistenta adoptate, cu luarea tuturor masurilor privind sporirea rigiditatii spatiale a constructiei ;
- fundarea se va face direct in stratul mentionat, cu respectarea unei adancimi de fundare de minim -1,10 m de la CTN
- adancimea maxima de inghet este de -0.90 m CTN conform STAS 6054/77 ;
- in jurul constructiilor se vor prevedea trotuare etanse dispuse pe un strat de pamant stabilizat-compact, gros de 0,20 m, latimea trotuarelor va fi de minim 0,80 m cu o panta de 3% spre exterior.

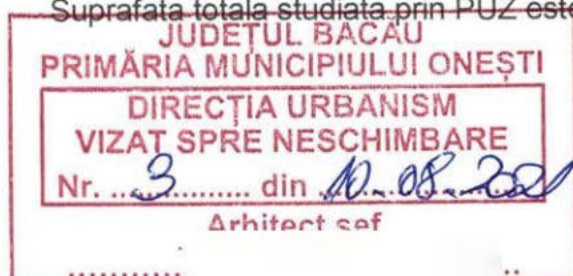
• **Modernizarea circulatiei**

Accesul spre cladirea proiectata se face din Aleea Parcului - modernizata, cu trecere printr-o parcare auto,cu trafic redus, dar care permite accesul masinilor de interventie ISU.

• **Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial,indici urbanistici**

Prin realizarea Cladirii proiectate se vor modifica si functiunile existente ale zonei studiate prin PUZ ,fiind definite doua subzone : subzona ISb-biserica "Sf.Nicolae" si subzona GCc-cimitir, învecinate cu zona de spatiu verde-Parc municipal,cu zona de locuinte-blocuri (caracter locativ) si zonele aferente de circulatie rutiera(Aleea Parcului+ parcare auto aferente) si pietonala,deci zonificarea functionala aferenta zonei studiate se va schimba astfel.

Suprafata totala studiată prin PUZ este de 6,50 ha, din care suprafata apartinand



beneficiarului este de 2,59 ha, rezultata din actualizarea cartii funciare, avand categoriile de folosinta Cc-curti constructii pe zona de la Sud-Vest în suprafata de 6303 mp.(subzona ISb) si A-arabil pentru restul incintei, în suprafata de 19601 mp. (subzona GCc). Noua investitie extinde zona construabila marind si imbogatind din punct de vedere arhitectural si urbanistic zestrea mun. Onesti.

Pentru modul de utilizare a terenului se stabilesc valorile privind procentul de ocupare a terenului POT, ce exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de constructii (cladiri, circulatii carosabile si pietonale, spatii plantate de protectie), si suprafata terenului considerat al incintei, precum si coeficientul de utilizare a terenului CUT, ce exprima raportul dintre suprafata desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat in incinta.

Cladirea proiectata va avea regim de înaltime "parter" cu înaltimea la coama de 2,76 m.de la CTN.

BILANT TERITORIAL EXISTENT :

SUPRAFATA TOTALA PUZ cu ridicari topografice	65000,00 mp.	
SUPRAFATA TOTALA BENEFICIAR	25904,00 mp.	100.00%
SUPRAFATA CONSTRUCTII - EXISTENTE	871,36 mp.	3.36%
ALEI ACCES, TROTUARE EXISTENTE	810,00 mp.	3.13%
SUPRAFATA SPATII VERZI+TEREN LIBER	24222,64 mp.	93.51%
SUPRAFATA TOTALA STUDIATA IN P U Z	25904,00 mp (2.6 ha)	POT = 3.36 % CUT = 0,035
<u>REGIM DE INALTIME CLADIRI EXISTENTE : PARTER,PARTER+MANSARDA si PARTER+9 ETAJE</u>		

BILANT TERITORIAL PROPUȘ :

SUPRAFATA TOTALA PUZ cu ridicari topografice	65000,00 mp.	
SUPRAFATA TOTALA BENEFICIAR	25904,00 mp.	100.00% , din care:
SUPRAFATA SUBZONA GCc-Cimitir	19601,00 mp.	75.67%
SUPRAFATA SUBZONA ISb-Biserica+Anexe	6303,00 mp.	24.33%
- SUPRAFATA CONSTRUCTII – NOI	29,75 mp.	
- SUPRAFATA CONSTRUCTII – FINAL	901,11 mp.	3.48%
- ALEI ACCES, TROTUARE – FINAL	1500,00 mp.	5.79%
- SUPRAFATA SPATII VERZI+TEREN LIBER	23502,89 mp.	90.73%
SUPRAFATA TOTALA STUDIATA IN P U Z	25904,00 mp (2.6 ha)	POT = 3.48 % CUT = 0,036
<u>REGIM DE INALTIME CLADIRI PROPUȘ : PARTER</u>		

• **Dezvoltarea echiparii edilitare**

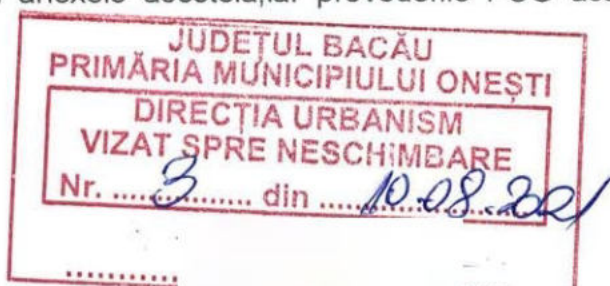
Alimentarea cu apa ,traseele de canalizare, energia electrica si gazele naturale sînt deja asigurate si nu sînt necesare racorduri la utilitati noi sau suplimentarea celor existente.

Cladirea proiectata va fi racordata la rețeaua electrica de iluminat+prize,existente pe amplasament si care asigura necesarul de energie electrica.

In zona exista posibilitatea racordarii la rețele de comunicatii – TELEKOM, optiunea beneficiarului pentru alti operatori corelandu-se cu extinderea rețelelor acestora .

• **Protectia mediului**

Conform concluziilor APM Bacau nu este necesara evaluare de mediu pentru investitia propusa,dar este necesara protejarea valorilor de patrimoniu,în speta a bisericii Sf.Nicolae care este clasificata ca monument istoric.Actuala zona de protectie a bisericii(incinta delimitata cu împrejmuire) nu va fi modificata,nivelul de protectie fiind considerat ca suficient pentru biserica si anexele acesteia,iar prevederile PUG actual si propus asigura restrictii de circulatie si



dezvoltare pentru zona protejata.

Prin realizarea investitiei nu vor fi produse noxe si deseuri nocive pentru sol, subsol si aer, sistemul de incalzire folosit va fi cu centrala termica proprie (murala) avand drept combustibil gazele naturale. Depozitarea deseurilor menajere se va face numai in locurile special amenajate, amplasate in interiorul terenului prin grija proprietarului, care va incheia un contract de servicii cu o firma autorizata in ridicarea lor periodica.

Suprafata de spatiu verde va fi completata cu suprafata plantata pe conturul proprietatii. Pentru necesitati fiziologice se va utiliza grupul sanitar existent la Praznicar.

In aceste conditii o grija deosebita se va acorda proiectului de executie avizat, care sa cuprinda finisaje din materiale traditionale si moderne pentru cladire si invelitoare, tamplarie cu geam termoizolant, si masuri de izolare termica a cladirii pentru reducerea consumului de gaze naturale si implicit reducerea emisiilor de gaze in atmosfera.

• **Obiective de utilitate publica**

Prin natura functiunii asigurate, de SPATIU VINZARE OBIECTE BISERICESTI, cladirea proiectata se va constitui in Obiectiv de utilitate locala, in zona studiata Biserica Sf. Nicolae fiind Obiectiv de utilitate publica.

• **CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Studiul de fata a avut scopul analizei zonei luata in considerare, pentru gasirea unor solutii optime de organizare a functiunilor propuse pentru aceasta investitie nepoluanta din toate punctele de vedere, care sa corespunda optiunilor factorilor de decizie, reglementarilor urbanistice in vigoare, si cerintelor proprietarilor de teren.

De asemenea, s-a urmarit organizarea zonei in contextul creerii unui cadru arhitectural – urbanistic construit unitar si armonios, care va contribui la dezvoltarea in ansamblu a localitatii. In vederea stabilirii solutiei optime, a reglementarilor si restrictiilor impuse, s-au efectuat analize cu privire la :

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

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

Intocmit : arh. Dan Petrusca



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL AFERENT P U Z

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPATIU VINZARE OBIECTE BISERICESTI

Beneficiar : **PAROHIA ORTODOXA "SF.NICOLAE"ONESTI**

Regulament local de urbanism aferent P U Z

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU), aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, acesta intarind si detaliind reglementarile din PUZ. Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ. La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

Odata aprobat impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

RLU aferent PUZ este structurat astfel :

• **DISPOZITII GENERALE**

1.1 ROLUL R L U

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

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

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

- obiectul cererii privind eliberarea CU si a autorizatiei de construire precum si alte cereri ale colectivitatii (succesiune, partaj, instrainare etc.) se incadreaza intr-una din unitatile teritoriale de referinta UTR.



- din fisa UTR din Regulament in care se incadreaza obiectul cererii se extrag prescriptii specifice- permisiuni, conditionari, restrictii, POT, CUT, aliniere,
- la prescriptiile specifice UTR respectiv se adauga prescriptiile specifice zonei si subzonei din care face parte.

1.2 BAZA LEGALA A ELABORARII

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Codul civil
- H.G.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completarile si modificarile ulterioare.
- Ordin MLPAT – DUAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si Continutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010 – 2000.
- O.G.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 54/1998 ;
- Legea nr.265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005, privind protectia mediului ;
- Legea apelor 107/1996
- H.G. 1011/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Ordinul 119/2014 al Ministerului Sanatatii
- Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificarile ulterioare
- Legea 18/1991 privind Fondul funciar;
- Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea 10 /1995 privind calitatea in constructii
- Legea 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea 84/1996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea 107/1996 privind protectia apelor

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul General de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan. Regulamentul local de urbanism se aproba de catre Consiliul Local al mun.Onesti si constituie act al autoritatii Locale. Aprobarea se face pe baza avizelor si acordurilor obtinute prevazute prin lege. Prin prevederile PUZ de fata se modifica conceptia generala initiala ce a stat la baza PUG, in sensul acceptarii cladirilor de cult cu expresivitate arhitecturala avand regim minim de inaltime "parter".

Se va urmari:

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



În vederea organizării studiate prin prisma funcționalității și a spațiului, sunt necesare anumite măsuri de promovare a lucrărilor și operațiunilor urbanistice:

- respectarea amplasamentelor din PUZ;
- mobilare unitară.

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.

Funcțiunea dominantă a zonei – predominant rezidențială cu locuințe colective în blocuri cu regim de înălțime P+9, combinată cu zona verde amenajată-parc cu funcție ecologică, subzona ISb-biserica "Sf.Nicolae", monument istoric cod LMI : BC-II-m-B-00865 - UTR 36 și subzona GCc-cimitir ; utilizări permise : obiective de cult cu materiale de calitate în ceea ce privește expresivitatea arhitecturală, cu regim minim de înălțime P, regim maxim P+1+M nivele, circulații, spații verzi de aliniament și protecție ; echipare edilitară.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament , funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, configurație și amplasare goluri raport plin – gol, materiale utilizate, învelitoare, cromatică fațade, depreciază valoarea peisajului, este interzisă conf. art. 8 din RGU.

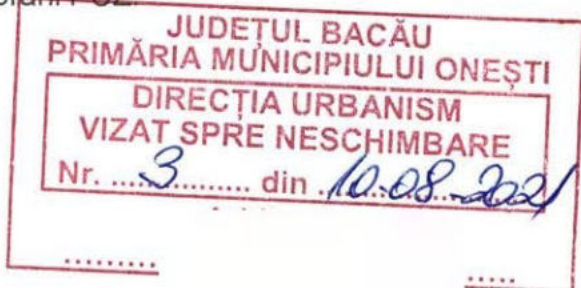
Având în vedere recomandările exprimate în ședințele CTATU ale Consiliului Județean Bacău și necesitatea reglementării situației unor clădiri existente în incintă, beneficiarul are obligația de a îndeplini următoarele :

- va desființa actuala clădire de vânzare obiecte bisericesti, care are un caracter provizoriu și care este în contrast imagistic puternic cu clădirea bisericii; desființarea se va face în termenul de valabilitate al PUZ, de maxim 3 ani
- va desființa pridvorul realizat pe zona de acces în biserică, pentru care nu a fost emisă o Autorizație de Construire și care, de asemenea, afectează imagistic clădirea bisericii; desființarea se va face în termenul de valabilitate al PUZ, de maxim 3 ani, dacă nu se obține aviz favorabil pentru înlocuire de la Ministerul Culturii
- procedura de obținere a Autorizației de construire pentru Clădirea propusă de vânzare obiecte bisericesti va îngloba și Pridvorul realizat la Capela mortuara învecinată, nerecepționată la această dată
- va unifica cromatic volumele construite din vecinătatea bisericii prin utilizarea culorii albe, comparabilă cu culoarea utilizată la finisarea fațadelor bisericii
- va întreține zonele plantate cu arbuști ornamentali din incintă bisericii pentru a asigura compatibilitatea estetică a acestora cu imaginea bisericii
- va demara lucrări de reparare a gardului pe zona porții de acces și a rampei de acces în incintă bisericii

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC.

Clădirile cu sau fără subsol, vor ține seama de avizul geotehnic la stabilirea condițiilor de fundare și gradul seismic (Normativ P100-1/2013).

Clădirea propusă va respecta soluția de arhitectură stabilită în studiul de fundamentare privind plastică arhitecturală și peisagistică, care a fost supusă consultării publicului și a stat la baza elaborării PUZ.



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

2.3 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Principala conditie de amplasare a constructiilor cu alte destinatii decît cele locative, în zona studiata, este realizarea unei retrageri minime fata de blocurile de locuinte P+9 aferente Aleii Parcului, retragere care trebuie sa fie mai mare de 15,00 ml. conform prevederilor Ordinului 119/2014-Cap.1; art.5, referitor la Normele de igiena si Sanatate publica privind mediul de viata al populatiei. Fata de limitele laterale sau cea posterioara ale parcelei, distanta oricarei cladiri trebuie astfel stabilita incat apa de pe acoperis sa nu cada pe parcela vecina- in cazul in care in peretele spre vecin nu se practica goluri- si de minim 2,00 m. cand in acest perete se practica goluri (conform prevederi ale Codului Civil). Distanta se majoreaza in cazul in care este impusa prin avizele speciale de prevenire si stingere a incendiilor PSI. Lucrarea de fata respecta legislatia in vigoare, cladirea propusa fiind amplasata la distante corespunzatoare, zonele de circulatie si accese fiind clare si suficiente pentru interventii PSI.

La amplasarea cladirilor pe zone din vecinatatea subzonelor ISb si GCc mentionate, se vor respecta prevederile Ordinului 119/2014, care impune o distanta de protectie de minim 50 m. fata de incintele unde se afla cimitire (subzona GCc din actualul proiect) si prevederile Legii 422/2001, care impune o distanta de protectie de 100 m. fata de incintele aferente monumentelor istorice clasificate (subzona ISb din actualul proiect).

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

2.4.1 ASIGURAREA ACCESELOR

Pentru a fi construabila, parcela trebuie sa aiba acces la un drum public. Rezolvarea acceselor carosabile se va face in corelare cu organizarea circulatiei majore, organizarea parcajelor si cu accesul pietonilor si al autovehiculelor. Accesul spre incinta bisericii se face dinspre Aleea Parcului, pe latura de la Sud, care asigura:

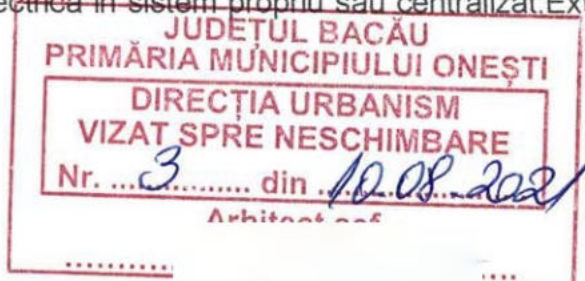
- Accesul carosabil;
- Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Accese pietonale, care pot fi comune.

2.4.2 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Datorita faptului ca incinta subzonei ISb, care are rol de "curte" aferenta monumentului istoric, nu are teren suficient pentru asigurarea de locuri de parcare, se va utiliza pentru asigurarea locurilor de parcare aferente Cladirii proiectate parcare existenta în fata accesului în incinta beneficiarului, pe latura de la Sud, care poate asigura numarul necesar de locuri de parcare (minim 5 locuri conform HG 525/1996- Anexa 5; pct.5.4.), care a fost de curînd modernizata si care nu are regim de utilizare cu locuri rezervate, taxabile, ci are un regim liber de utilizare, netaxabil. Se vor respecta normele legale privind protectia mediului natural si construit, impotriva factorilor poluanti generati de functionarea parcajelor si garajelor.

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Constructiile existente si care vor fi realizate pe zona studiata sînt/vor fi racordate la utilitatile edilitare necesare: alimentare cu apa potabila, canalizare menajera, canalizare pluviala, energie electrica in sistem propriu sau centralizat. Extinderea si modernizarea retelelor edilitare se va



putea realiza atat de autoritatea locala cat si de investitori interesati, numai corelat cu trama stradala, cu prevederea unui numar suficient de puncte de racord , astfel incat bransarea in timp a utilizatorilor la aceste retele sa nu produca disconfort la nivelul zonei.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona studiata prin pubele moderne cu saci din material plastic negru. Masurile de salubritate a localitatii nu vor afecta cadrul arhitectural urbanistic, functional si compozitional. Se vor evita depozitele intamplatoare de gunoi, mai ales in zonele verzi, plantate, albiile apelor. Nota : se recomanda si consultarea capitolelor din Ordinul 1536/97 al Ministerului sanatatii si recomandari privind mediul de viata a populatiei.

2.6 UTILIZARI ADMISE

a) - pentru subzona ISb(biserica+anexe) :

Orice constructii sau amenajari cu destinatii compatibile cu destinatia de obiectiv de cult care se pot racorda la infrastructura existenta cu capacitatea corespunzatoare sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de investitori interesati sau surse atrase , potrivit legii .

b) - pentru subzona GCc(cimitir) :

Doar constructii sau monumente funerare,edificabile fara autorizatie de construire,dar obligatoriu cu acordul administratorului cimitirului

2.6.1 UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

Nu exista utilizari a caror executie sa fie conditionata de realizarea unor anumiti parametri tehnico-functionali,singura utilizare permisa în incinta beneficiarului fiind aceea de obiectiv de cult.

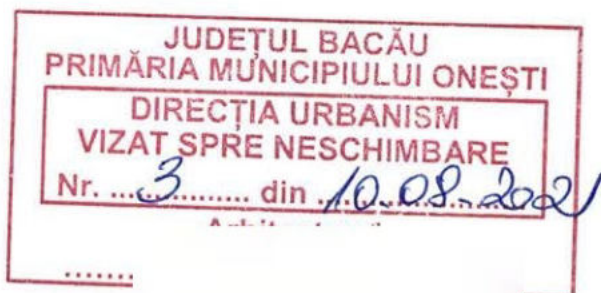
2.7 UTILIZARI INTERZISE

- orice utilizare incompatibila cu functiunea de cladire de cult
- orice constructie care prin destinatie, dimensiuni si amplasare fata de zona cu echipare edilitara asigurata (acoperire , sub aspect teritorial si capacitate), presupune cheltuieli ce nu pot fi asigurate de nici unul din factorii interesati;
- autorizarea construirii in urma stabilirii conditiilor contractuale de realizare a lucrarilor edilitare de catre investitorii interesati, se va face numai in cazul in care, din corelarea cu celelalte reguli de baza , rezulta ca terenul este construibil si exista conditii de asigurare a echiparii edilitare

2.8 INDICATORI URBANISTICI MAXIM ADMISI :

Pentru amplasamentul studiat se vor putea utiliza urmatorii indicatori urbanistici :

- Pentru Subzona ISb(6303 mp).....POT maxim = 35,0%
CUT maxim = 0,40



2.9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Principalii factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt :

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

2.10 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

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

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

IMPREJMUIRI – in acceptia prezentului regulament , este permisa autorizarea urmatoarelor tipuri de imprejmuiiri:

- imprejmuiiri de aliniament, care intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, transparente , decorative sau gard viu , necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice;
- imprejmuiiri amplasate pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii, care , in acest caz , pot fi opace ;

pentru ambele categorii , aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca in cazul aspectului exterior al constructiilor , considerandu-se , cu toate elementele definitorii , apartinand spatiului public.



3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

3.1 UTILIZAREA FUNCTIONALA

În zona studiată a fost modificată zonificarea funcțională, prin definirea a două subzone distincte în cadrul fostei subzone ISb (precizată în PUG localității), astfel: subzona ISb (Biserica+anexe) și Subzona GCc (Cimitir). Construcțiile ce se vor edifica în zona studiată vor avea utilizare funcțională compatibilă cu prevederile PUG și vor respecta următoarele condiții:

- Clădiri de cult cu expresivitate arhitecturală, cu regim de înălțime P, P+M, P+1+M, cu **înălțimea de max. 12,00 m.**
- Construcții cu destinații compatibile cu destinația de clădire de cult;
- Lucrări edilitare și amenajări pentru circulație, parcaje, spații plantate în aliniament, protecție, agrement, etc.

Toate aceste utilizări sunt permise numai după avizarea și aprobarea acestei documentații conform prevederilor ANEXEI la Legea nr. 50/1991, republicată.

Utilizările interzise constau în:

- Unități de producție poluante;
- Exploatare de zăcăminte;
- Instalări de chioscuri și garaje la arterele principale de circulație;
- Amplasarea de anexe gospodărești la caile de circulație publică;
- Schimbarea funcțiilor stabilite prin prezentul studiu;

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

L - locuirea

IS - institutii și servicii: zona studiată se află în subzona ISb, pentru care rămân valabile prevederile PUG-ului actual și cele propuse pentru viitorul PUG funcțional din 2017.

C - cai de comunicație

SP - spații plantate, agrement, amenajare ecosistem

GC - gospodărie comună

TE - echipare edilitară

Pentru toate zonele și subzonele studiate rămân valabile prevederile din PUG.

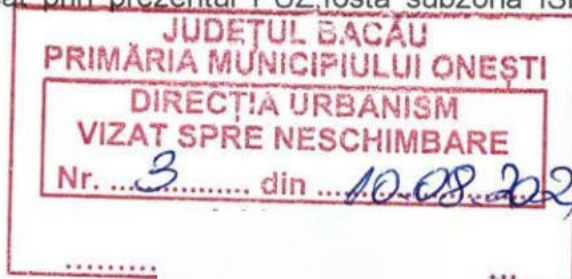
5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

UTR – urile, reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcției predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea UTR – urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUG.

În cadrul PUZ, UTR – urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale. Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se poate formula și aplica același set de prescripții. În zona studiată, UTR-ul precizat prin PUG este **UTR 36**, care va fi modificat prin prezentul PUZ, fosta subzona ISb fiind divizată în două subzone: subzona



ISb(biserica+anexe) si subzona GCc(cimitir).In UTR 36,deci,vor exista doua subzone,ISb si GCc si afit pentru întregul UTR36 cît si pentru cele 2 subzone mentionate nu se precizeaza prescriptii suplimentare fata de cele mentionate în PUG-ul localitatii.

Intocmit
arh.Dan Petrusca

JUDETUL BACĂU
PRIMĂRIA MUNCIPULUI ONEȘTI
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 3 din 12.08.2022
Arhitect șef



JUDEȚUL BACĂU
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ONEȘTI

DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 3 din 10.08.2019

Arhitect șef

L - 35 - 66 - B - a - 3 - III



 - AMPLASAMENT CLADIRE PROIECTATA

 - SUBZONA ISb (INSTITUTII PUBLICE, SERVICII) - Incinta Biserica Sf.Nicolae

 - SUBZONA GCc (GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE) - Cimitir Biserica Sf.Nicolae

 - LIMITA INTRAVILAN ONESTI



VERIFICATOR / EXPERT - Nume		Semnatura	Cerinta	RAPORT / EXPERTIZA	Nr. / Data
 S.C.PROMAREX S.R.L. CIF 20766658 J04/140/2007				PAROHIA ORTODOXA "SF.NICOLAE" - mun.Onesti, Aleea Parcului, nr.7bis, jud.Bacau -	Proiect nr. 19/2019
redactat	arh.		SCARA	CONSTRUIRE SPATIU VINZARE OBIECTE BISERICESTI	FAZA PUZ
desenat	ing.		1:5000		Plan de Incadrare în Zona
			Julie 2019		



*** LEGENDA ***

- LIMITA ZONA STUDIATA = 65000 mp.
- LIMITA PROPRIETATE BENEFICIAR
- IMPREJMUIRE PROPRIETATE
- CONSTRUCTII EXISTENTE MENTINUTE
- ZONA CIRCULATIE CAROSABILA
- ZONA CIRCULATIE PIETONALA
- ZONA SPATII VERZI
- SUBZONA ISb=25904 mp.(Biserica+Anexe+Cimitir)
- ZONA PROTECTIE CIMITIR(50 ml.perimetral)
- ZONA PROTECTIE MONUMENT ISTORIC (100 ml.perimetral)

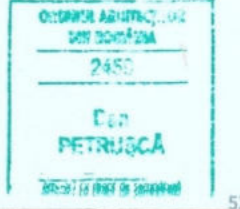
PUZ Plan Urbanistic Zonal
mun. Onesti
 Aleea Parcului, nr.7bis
 SPATIU VINZARE
 OBIECTE BISERICESTI
 REGLEMENTARI URBANISTICE

- DISFUNCTIONALITATI : nu exista !

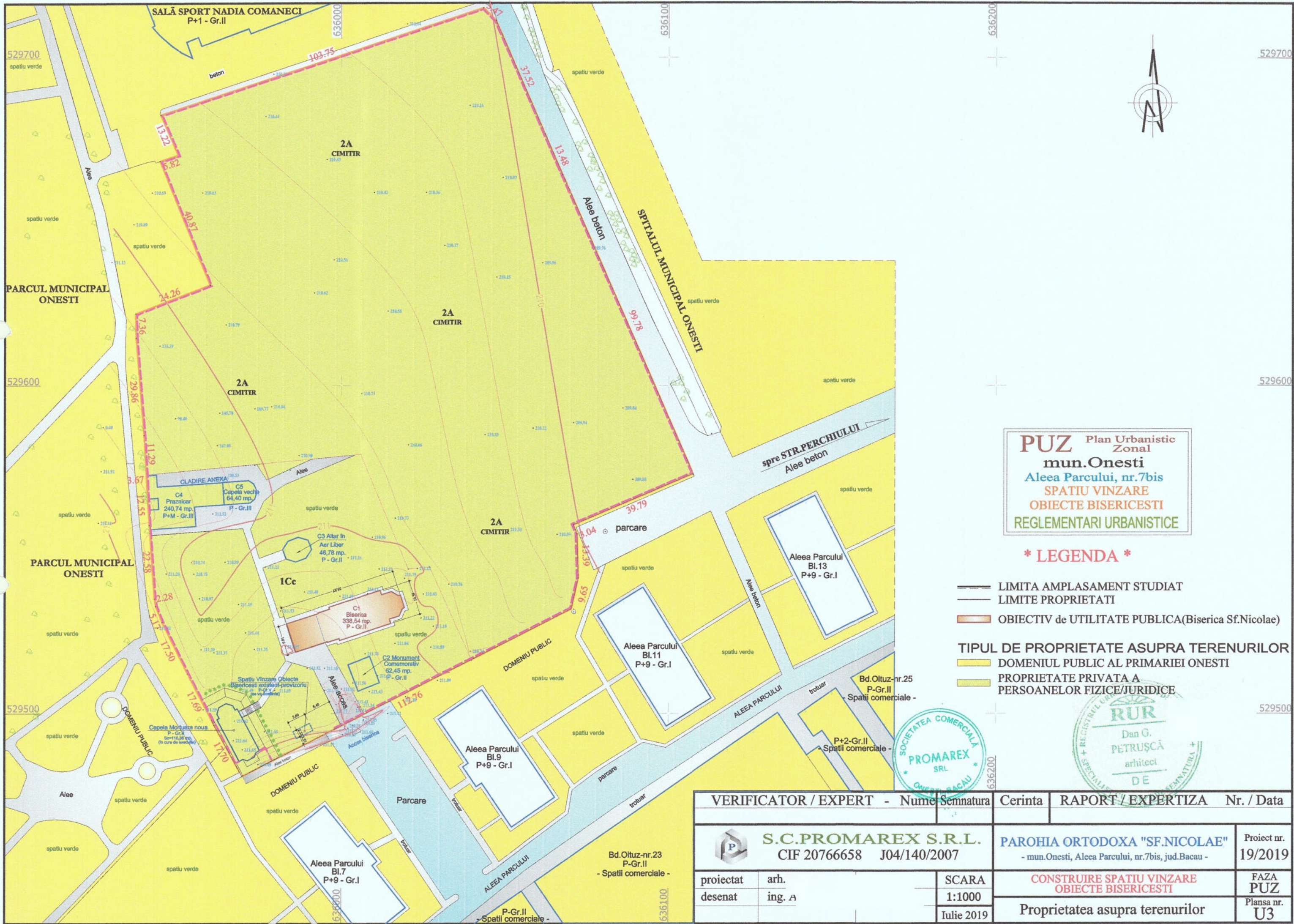
- STAREA CLADIRILOR**
- BUNA
 - MEDIOCRA
 - REA

- STRUCTURA CLADIRILOR**
- CLADIRI DURABILE
 - CLADIRI SEMIDURABILE
 - CLADIRI NEDURABILE

JUDEȚUL BACĂU
 PRIMĂRIA MUNCIIPIULUI ONEȘTI
 DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Nr. 3 din 12.02.2019
 Arhitect șef



VERIFICATOR / EXPERT - Nume		Semnatura	Cerinta	RAPORT / EXPERTIZA	Nr. / Data
S.C.PROMAREX S.R.L. CIF 20766658 704/140/2007				PAROHIA ORTODOXA "SF.NICOLAE" - mun.Onesti, Aleea Parcului, nr.7bis, jud.Bacau -	Proiect nr. 19/2019
proiectat	arh		SCARA	CONSTRUIRE SPATIU VINZARE OBIECTE BISERICESTI	FAZA PUZ
desenat	ing		1:1000	Situatia Existenta	Planșă nr. U2
			Julie 2019		



PUZ Plan Urbanistic Zonal
 mun. Onesti
 Aleea Parcului, nr. 7bis
 SPATIU VINZARE
 OBIECTE BISERICESTI
 REGLEMENTARI URBANISTICE

*** LEGENDA ***

- LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT
- LIMITE PROPRIETATI
- OBIECTIV de UTILITATE PUBLICA (Biserica Sf. Nicolae)
- TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
 - DOMENIUL PUBLIC AL PRIMARIEI ONESTI
 - PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE/JURIDICE



VERIFICATOR / EXPERT - Nume		Semnatura	Cerinta	RAPORT / EXPERTIZA		Nr. / Data
S.C. PROMAREX S.R.L. CIF 20766658 J04/140/2007				PAROHIA ORTODOXA "SF. NICOLAE" - mun. Onesti, Aleea Parcului, nr. 7bis, jud. Bacau -		Proiect nr. 19/2019
proiectat	arh.	SCARA		CONSTRUIRE SPATIU VINZARE OBIECTE BISERICESTI		FAZA PUZ
desenat	ing. A	1:1000		Proprietatea asupra terenurilor		Plansa nr. U3
		Iulie 2019				



*** LEGENDA ***

- LIMITA ZONA STUDIATA = 65000 mp.
- LIMITA PROPRIETATE BENEFICIAR
- IMPREJMUIRE PROPRIETATE
- CONSTRUCTII EXISTENTE MENTINUTE
- ZONA CIRCULATIE CAROSABILA
- ZONA CIRCULATIE PIETONALA
- ZONA SPATII VERZI
- SUBZONA ISb=6303,00 mp.(Biserica+Anexe)
- SUBZONA GCc=19601,00 mp.(Cimitir)
- ZONA PLANTATA cu ARBUSTI PERMANENT VERZI

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1) - SUBZONA GCc-Cimitir	19601,0	100,0	19601,0	100,0
TOTAL 1	19601,0	100,0	19601,0	100,0
2) - SUBZONA ISb-Biserica+Anexe, din care :				
Suprafata teren construit	871,38	13,83	901,11	14,30
Suprafata alei circulatie	810,00	12,85	1800,00	28,80
Suprafata spatii verde	4821,64	73,32	3801,89	61,90
Suprafata teren liber	00,00	00,00	00,00	00,00
TOTAL 2	6303,00	100,00	6303,00	100,00
TOTAL 1+2	25904,0	100,00	25904,0	100,00
SUPRAF.CONSTRUITA	871,38	---	901,11	---
SUPRAF.DESFASURATA	866,61	---	929,38	---
P.O.T.	Total teren	3,364%	Total teren	3,479%
	Subzona ISb	13,83%	Subzona ISb	14,30%
C.U.T.	Total teren	0,035	Total teren	0,036
	Subzona ISb	0,095	Subzona ISb	0,147

* In suprafata construita propusa a fost inlocuita si suprafata construita a Capellei Mortuare aflata in curs de executie si care a facut obiectul unui PUZ anterior!

- Indicatori urbanistici maxim admisi :

- 1) - Pentru total teren 25904 mp. :
 POT maxim = 10,00%
 CUT maxim = 0,15
- 2) - Pentru Subzona ISb 6303 mp. :
 POT maxim = 35,00%
 CUT maxim = 0,40

- Modernizarea circulatiei :

Accesul la cladire se va face prin parcarea existenta, modernizata, dinspre Aleea Parcului

PUZ Plan Urbanistic Zonal
mun. Onesti
Aleea Parcului, nr.7bis
SPATIU VINZARE
OBIECTE BISERICESTI
REGLEMENTARI URBANISTICE

- BILANT DE SUPRAFETE -

Suprafata teren	= 25904,00 mp.
Suprafata construita existenta	= 871,36 mp. (inclusiv Capela)
Suprafata construita proiectata	= 29,75 mp.
Suprafata construita finala	= 901,11 mp.
Suprafata desfasurata existenta	= 899,61 mp. (inclusiv Capela)
Suprafata desfasurata proiectata	= 29,75 mp.
Suprafata desfasurata finala	= 929,36 mp.
Suprafata transport	= 300,00 mp.
Suprafata retele	= 15,00 mp. arhitect
Suprafata spatii verzi	= 2468,69 mp.

existent : POT = 3,364% ; CUT = 0,035
 final : POT = 3,479% ; CUT = 0,036

JUDEȚUL BACĂU
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ONEȘTI
 DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT SPRE NESCIMBARE
 Nr. 15 din 12.08.2019
 Arhitect sef



VERIFICATOR / EXPERT - Nume		Semnatura	Cerinta	RAPORT / EXPERTIZA	Nr. / Data
 S.C. PROMAREX S.R.L. CIF 20766658 J04/140/2007				PAROHIA ORTODOXA "SF.NICOLAE" - mun. Onesti, Aleea Parcului, nr.7bis, jud. Bacau -	Proiect nr. 19/2019
proiectat	arh.	SCARA		CONSTRUIRE SPATIU VINZARE	FAZA
desenat	ing.	1:1000		OBIECTE BISERICESTI	PUZ
		Iulie 2019		Reglementari Urbanistice	Planșa nr. U4



*** LEGENDA ***

- LIMITA ZONA STUDIATA = 65000 mp.
- LIMITA PROPRIETATE BENEFICIAR
- IMPREJMUIRE PROPRIETATE
- CONSTRUCTII EXISTENTE MENTINUTE
- ZONA CIRCULATIE CAROSABILA
- ZONA CIRCULATIE PIETONALA
- ZONA SPATII VERZI
- SUBZONA ISb=6303,00 mp.(Biserica+Anexe)
- SUBZONA GCc=19601,00 mp.(Cimitir)
- ZONA PLANTATA cu ARBUSTI PERMANENT VERZI
- ZONA PROTECTIE CIMITIR(50 ml.perimetral)
- ZONA PROTECTIE MONUMENT ISTORIC (100 ml.perimetral)

PUZ Plan Urbanistic Zonal
mun. Onesti
 Aleea Parcului, nr. 7bis
 SPATIU VINZARE
 OBIECTE BISERICESTI
 REGLEMENTARI URBANISTICE

JUDETUL BACAU
PRIMĂRIA MUNCIPALITĂȚII ONESTI
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Nr. ... din ...



VERIFICATOR / EXPERT - Nume	Semnatura	Cerinta	RAPORT / EXPERTIZA	Nr. / Data
 S.C. PROMAREX S.R.L. CIF 20766658 104/140/2007			PAROHIA ORTODOXA "SF.NICOLAE" - mun. Onesti, Aleea Parcului, nr. 7bis, jud. Bacau -	Proiect nr. 19/2019
proiectat arh		SCARA	CONSTRUIRE SPATIU VINZARE OBIECTE BISERICESTI	FAZA PUZ
desenat ing		1:1000	Reglementari-Zone de Protectie	Planșa nr. U4a
		Iulie 2019		

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2444 / 2021

Întocmit astăzi, **26/07/2021**, privind cererea **20362** din **16/07/2021**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr **2432** din **21/07/2021**

1. Beneficiar: PAROHIA SFINTUL NICOLAE

2. Executant: Antohi Constantin Cristian

3. Denumirea lucrărilor recepționate: PLAN TOPOGRAFIC NECESAR DOCUMENTAȚIEI PUZ pentru proiectul „CONSTRUIRE SPAȚIU VÂNZARE OBIECTE BISERICEȘTI” în municipiului ONEȘTI, strada ALEEA PARCULUI, nr. 7BIS, județul BACĂU, nr. cadastral 61851.

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACAU conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
SITUATIE	16.07.2021	inscris sub semnatura privata	PFA ANTOHI Constantin
INCADRARE	16.07.2021	inscris sub semnatura privata	PFA ANTOHI Constantin
649	13.03.2020	act administrativ	OCPI BACAU
155	08.07.2019	act administrativ	PRIMARIA ONEȘTI
DOCUMENTATI	16.07.2021	inscris sub semnatura privata	PFA ANTOHI Constantin

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 2444 au fost recepționate 1 propuneri:

* Planul Urbanistic Zonal este realizat in intravilanul municipiului Onesti , pe imobil identificat cu nr cad 61851.

Suprafata studiata este de 6,5 ha, din care suprafata reglementata este de 2,5904ha.

Dupa aprobare prin hotararea consiliului local a documentatiei, este obligatoriu sa transmiteti hotararea la OCPI, in vederea actualizarii destinatiei imobilelor inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara (conform art. 47 alin 2 din Legea nr 350/2001 actualizata).

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
Nu există erori topologice.		

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector

te ANCPPI să asigure lucrări de Cadastru și Geotehnică
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 S-BC-F
 1069
 ANTOHI I.C. CRISTIAN
 Seria RO-B-J
 13/2021
 Clasa III

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

SCARA : 1:10 000



Prezentul document recepționat
 este valabil însoțit de procesul verbal
 de recepție nr. 2444/26.07.2021

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
 Bacău
 20362/16.07.2021
 (nr. de înregistrare/data)

Recepționat
 Oana Daniela Mosneguțu

Oana-Daniela Mosneguțu
 Digitalized by Oana Daniela Mosneguțu
 Date: 2021.07.26
 13:57:05 +03:00

Nomenclatura: L-35-66-B-a-3-III

Bunul imobil ANTOHI CONSTANTIN-CRISTIAN

Semnat digital de ANTOHI CONSTANTIN-CRISTIAN
 Data: 2021.07.16 13:40:35 +03'00'

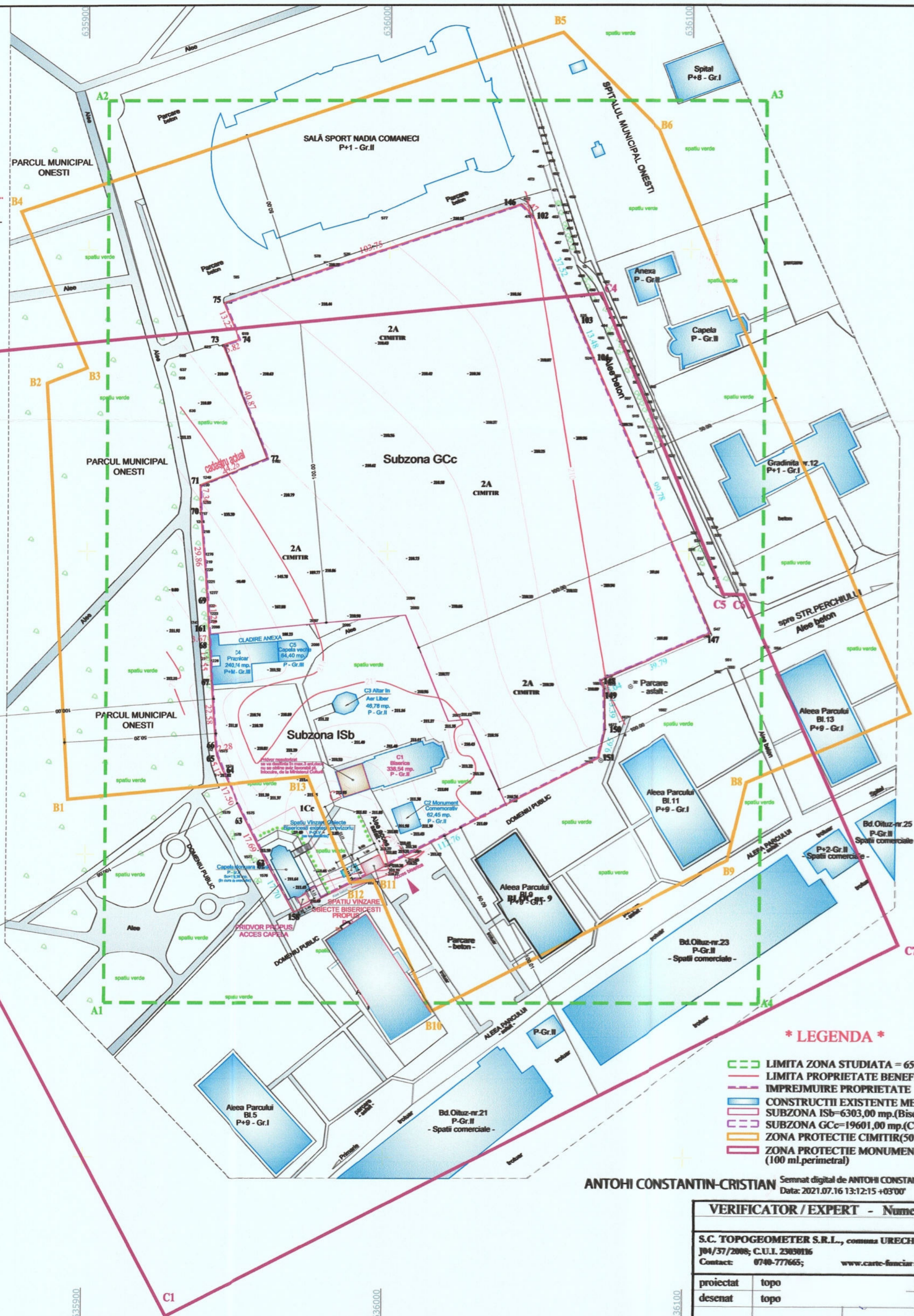
NUMĂR
 CADASTRAL
61851
 52940

VERIFICATOR / EXPERT - Nume		Semnatura	Cerinta	
S.C. TOPOGEOMETER S.R.L., comuna URECHEȘTI (BC) J04/37/2008; C.U.I. 23030116 Contact: 0740-777665; www.carte-funciara.eu				PAROHIA ORTODOXA "SF.NICOLAE" - mun.Onesti, Aleea Parcului, nr.7bis, jud.Bacău -
proiectat	topo	SCARA	CONSTRUIRE SPATIU VINZARE OBIECTE BISERICESTI	Proiect nr. 19/2019
desenat	topo	1:10000	Plan de încadrare în zonă	FAZA PUZ
		MAI 2021		Plansa nr. PINC

Prezentul document recepționat
e valabil însoțit de procesul verbal
de recepție nr. 2444/26.07.2021

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Bacău
20362/16.07.2021
(nr. de înregistrare/data)
Recepționat
Oana Daniela Moșneguțu

Oana-Daniela Moșneguțu
Digitally signed by Oana-Daniela Moșneguțu
Date: 2021.07.26
11:57:52 +03'00'



INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiecție "STEREO 70"
- INCINTA BISERICA + CIMITIR -

PUNCTE PE CONTUR

nr. punct	coordonate	
	x	y
102	529711,176	636047,303
103	529676,721	636062,154
104	529664,370	636067,546
147	529572,983	636107,595
148	529557,511	636070,933
149	529554,691	636072,057
150	529541,302	636072,394
151	529531,882	636070,292
158	529480,899	635969,719
62	529496,428	635961,223
63	529512,157	635953,134
64	529527,845	635945,381
65	529532,622	635943,402
66	529534,865	635942,995
67	529557,390	635941,406
68	529569,924	635940,701
161	529573,586	635940,485
69	529584,839	635939,820
70	529614,620	635937,404
71	529621,981	635937,247
72	529630,733	635939,878
73	529668,648	635944,616
74	529670,452	635950,151
75	529682,580	635944,887
146	529715,040	636043,432

Suprafața totală măsurată: 25904,00 m.p.
Suprafața din acte: 25000,00 m.p.

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiecție "STEREO 70"
- ZONA STUDIATA pt.PUZ -

PUNCTE PE CONTUR

nr. punct	coordonate	
	x	y
A1	529450,947	635906,534
A2	529749,170	635906,534
A3	529749,170	636124,492
A4	529450,947	636124,492

Suprafața măsurată: 65000,00 m.p.

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiecție "STEREO 70"
- ZONA PROTECTIE CIMITIR(GCc) -

PUNCTE PE CONTUR

nr. punct	coordonate	
	x	y
B1	529518,180	635894,067
B2	529635,968	635896,508
B3	529661,075	635899,715
B4	529712,687	635877,751
B5	529771,694	636056,887
B6	529739,583	636089,053
B7	529547,041	636173,554
B8	529524,024	636119,768
B9	529498,228	636113,601
B10	529448,103	636015,454
B11	529491,461	635996,241
B12	529490,713	635988,557
B13	529525,780	635974,019

Suprafața măsurată: 60431,19 m.p.

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiecție "STEREO 70"
- ZONA PROTECTIE MONUMENT ISTORIC(ISb) -

PUNCTE PE CONTUR

nr. punct	coordonate	
	x	y
C1	529347,653	635928,034
C2	529504,849	635844,723
C3	529663,195	635834,510
C4	529685,594	636070,143
C5	529586,022	636111,398
C6	529585,887	636118,170
C7	529470,484	636170,338

Suprafața măsurată: 76150,04 m.p.

*** LEGENDA ***

- LIMITA ZONA STUDIATA = 65000 mp.
- LIMITA PROPRIETATE BENEFICIAR
- IMPREJMUIRE PROPRIETATE
- CONSTRUCTII EXISTENTE MENTINUTE
- SUBZONA ISb=6303,00 mp.(Biserica+Anexe)
- SUBZONA GCc=19601,00 mp.(Cimitir)
- ZONA PROTECTIE CIMITIR(50 ml.perimetral)
- ZONA PROTECTIE MONUMENT ISTORIC (100 ml.perimetral)

ANTOHI CONSTANTIN-CRISTIAN Semnat digital de ANTOHI CONSTANTIN-CRISTIAN
Data: 2021.07.16 13:12:15 +03'00'

VERIFICATOR / EXPERT - Nume	Semnatura	Cerinta	RAPORT / EXPERTIZA	Nr. / Data
S.C. TOPOGEOMETER S.R.L., comuna URECHEȘTI (BC) J04/37/2008; C.U.I. 23030116 Contact: 0740-777665; www.carte-funciaru.eu			PAROHIA ORTODOXA "SF.NICOLAE" - mun.Oonesti, Aleea Parcului, nr.7bis, jud.Bacău -	Proiect nr. 19/2019
proiectat topo		SCARA	CONSTRUIRE SPATIU VINZARE OBIECTE BISERICESTI	FAZA PUZ
desenat topo		1:1000	Plan Topografic	Plansa nr. U4b
		MAI 2021		

