

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ

"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+1, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE"

- Amplasament: str. Siliștei, municipiu Onesti, jud. Bacau
- Proiectant: SC PRODOMUS SRL Bacau;
- Beneficiar: PĂTRU ALEXANDRU
- Data elaborarii: 2022.



1.2. Obiectul lucrarii

1.2.1. Solicitarile temei program

- Prezenta documentatie a fost elaborata ca urmare a cererii adresate de PĂTRU ALEXANDRU, in scopul de a studia posibilitatea realizarii urmatoarei investitii: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+1, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE, în intravilanul municipiului Onesti, jud. Bacau.
 - Introducerea in intravilan a suprafetei de 2702,99 mp, și schimbarea funcțunii din teren arabil - extravilan în zonă rezidențială cu clădiri de tip rural – intravilan.
 - Modificarea valorilor maxime admise pentru indicii POT si CUT,
Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:
 - ✓ construcții:
 - Locuință individuală
 - Împrejmuire teren
 - ✓ racorduri la rețelele tehnico – edilitare (alimentare cu apa, energie electrică și gaze naturale)
 - ✓ sistematizarea verticală a terenului;
 - ✓ platformă carosabilă cu două locuri de parcare în incintă, racord carosabil între drumul public și drumul comun cu lățimea de 6m pentru a permite accesul autospecialelor de intervenție;
 - ✓ amenajarea spațiilor verzi și plantate,

Pe terenul identificat mai sus urmează a se realiza o locuință individuală având regimul de înălțime P+1. Locuința va dispune de toate funcțiunile specifice acestui program de arhitectură distribuite în zona de zi (camera de zi, bucătărie, grup sanitar, hol) respectiv zona de noapte (dormitoare, băi).

Construcția propusă are o zonă în care se va amenaja grădina

Obiecte aferente locuinței:

- un parcaj neacoperit pentru două autoturisme;
- alei, spații verzi, împrejmuiiri,
- lucrări tehnico-edilitare aferente;
- organizare de sănzier.

Oportunitatea investiției:

În conformitate cu solicitarea beneficiarului, investiția este necesară pentru asigurarea condițiilor optime de locuit, astfel încât funcționalul proiectat să răspundă nevoilor de locuit și gospodărești ale proprietarului Pătru Alexandru.

Destinația și funcțiunea construcției este de locuire .

Deseurile reciclabile și menajere se depozitează separat în incinta amplasamentului în europubele.

Categoria de importanță

- a) Categoria de importanță: D
- b) Clasa de importanță: IV



Descrierea proiectului:

Locuința va fi astfel structurată în spațiul interior astfel încât să asigure funcționarea propice a zonelor de zi cât și a celor nocturne. Compartimentările interioare se vor realiza din peretii din cărămidă.

Încăperile proiectate vor beneficia de iluminat natural direct, prin ferestrele cu ochiuri mobile și geam termoizolant prevăzute pe peretii exteriori.

Sistemul constructiv propus:

Structura de rezistență a construcției propuse este compusă din zidărie portantă.

Plansele dintre nivele, inclusiv scara interioară se vor executa tot din beton armat.

Elementele închiderii exterioare vor fi executate din cărămidă.

Invelitoarea se va executa din tabla profilată tip tigla iar termoizolatia va fi din vata minerală

Fundatiile continue sub ziduri.

Pardoseala va avea un strat suport executat din beton armat. Stratul de finisaj și uzura va fi diferit în funcție de destinația spațiilor: în bucătărie, băi, spații destinate depozitării – gresie antiderapantă, iar în camera de zi, dormitoare – parchet.

La împrejmuirea drumului comun se vor realiza fundații continue, soclu din beton, sub zidărie din blocuri mici de beton zidărie, tencuială decorativă siliconată, culoare alb. Stâlpi din beton armat, tencuială decorativă siliconată, culoare alb. Profile metalice de gard, din tablă, vopsite în cimp electrostatic, culoare negru.

La împrejmuirea cu vecinii se vor realiza fundații continue, soclu din beton, sub zidărie din blocuri mici beton zidărie, tencuială decorativă siliconată, culoare alb. Stâlpi din țeavă metalică rectangulară 60x40x2mm, culoare negru. Panou de gard din tablă cutată, vopsită, culoare negru.

Date si indici care caracterizeaza investitia

Aconstruita estimata: 121,82mp

Adesfasurata estimata: 206,46mp

Regim de inaltime: parter + etaj

H streasina = +5,40m

H max. (coama) = +7,30m

JUDETUL BACAU

COMISIA TEHNICA DE AMENAJAREA
TERITORIULUI SI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 23 din 25.01.2022

Prin prezenta lucrare se intenționează:

- Organizarea urbanistică a zonei, prin stabilirea amplasamentului prevăzut a se realiza în zonă și încadrarea acestuia într-o soluție de ansamblu;
- Asigurarea accesului în și către incinta;
- Analizarea compatibilitatii funcțiunii propuse cu zona funcțională existentă;
- Reglementarea indicatorilor urbanistici maximali: POT și CUT;
- Se va analiza asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare necesare functionării obiectivului propus.

Ca urmare, în aceasta zona a municipiului Onești este necesara elaborarea unui **Plan Urbanistic Zonal** care să stabilească obiectivele, acțiunile și prioritatile, compatibilitatea cu vecinătatile, reglementările urbanistice necesare pentru utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor.

1.3. Surse documentare

Prezentul studiu are la baza:

- Prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Onești și Regulamentul local de urbanism;
- Documentația topografică care a stat la baza elaborării PUZ-ului;
- Documentata cadastrală privind amplasarea și delimitarea Corpului de proprietate;
- Certificatul de urbanism nr.193 din 30.09.2020 eliberat de Primaria municipiului Onești;
- Actul de proprietate asupra terenului: Contract de vânzare cumpărare nr. 1 din 06.01.2020

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Zona studiată este amplasată în municipiul Onești, jud. Bacău, într-o zonă cu potențial de dezvoltare în viitor, avându-se în vedere amplasamentul, accesul facil la str. Siliștei (conform pieselor desenate – Plansa U2 "Situată existentă").

Evoluția dominantă a zonei este legată de tendința de dezvoltare și sistematizare a acesteia datorită cerinței mari de amplasamente pentru dezvoltarea locuințelor individuale.

2.2. Potential de dezvoltare

Intentia administratiei locale de a eficientiza terenurile de pe teritoriul municipiul Onesti a devenit o binecunoscuta idee. Este evident ca tendinta de dezvoltare a zonei cu locuinte, astfel încât este necesară extinderea acesteia.

De menționat este faptul că zona este nepoluată chimic și/sau fonic, relativ plană, bună pentru construcții.



2.3. Incadrarea in localitate

Zona studiata este amplasata in Intravilanul si extravilanul municipiul Onesti. La momentul actual, folosinta actuala a terenului este: teren intravilan – cu categoria de folosință arabil; teren extravilan – cu categoria de folosință arabil și vie.

Vecinătățile zonei studiate sunt:

- la nord - vest: drum de servitude pentru acces carosabil și pietonal dins trada Siliștei cu nr. Cad. 67165, proprietari Patru Alexandru și Dimofte Dinu
 - teren extravilan și intravilan proprietar Dimofte Dinu cu acces din strada Siliștei și prin drum de servitute cu nr. Cad 67165
 - teren extravilan și intravilan proprietar Negoită Ion cu nr. Cad. 6256 cu acces direct din Strada Siliștei
- la nord - est: terenuri intravilan proprietate private categoria de folosință „curți construcții” cu acces din strada Siliștei, ale proprietarilor Nechita Vasile, Udrea Viorel.
- la sud - vest: teren extravilan și intravilan proprietari Nistor Viorel și Vrânceanu Gheorghe
- la sud - est: Pavel Dorinel, drum acces din strada Siliștei, teren extravilan și intravilan proprietar Nistor Viorel și Vrânceanu Gheorghe

Legătura cu str. Siliștei este facilă și se va face prin intermediul unui drum de acces existent.

2.4. Elemente ale cadrului natural

2.4.1. Relieful

Oneștiul este situat în Depresiunea Tazlău-Cașin, la o altitudine medie de 210 m. Cel mai jos punct al orașului este la 180 m pe valea Trotușului. Cel mai înalt este la 398 m pe Dealul Perchiu.

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

2.4.2. Reteaua hidrografica

Reteaua hidrografică a Oneștiului este reprezentată de râurile Trotus, Casin, Oituz și Tazlău. Datorită influenței antropice, regimul hidrologic al râului Casin a fost complet modificat, amenajările contra inundațiilor contribuind la regularizarea surgerii.

- Acestele deficiente influenteaza intr-o masura redusa capacitatea de circulatie a drumui comun in sectiune curenta, fluenta si siguranta circulatiei si in final accesibilitatea rutei.

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 23 din 25.08.2022

2.6. Ocuparea terenurilor

Disfunctionalitatile identificate in zona sunt:

Nr. crt.	DOMENIU	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI	Semnătura ...
1.	Teren în extravilan	- Terenul este amplasat în extravilan	- Extinderea intravilanului orașului Onești	
2.	Utilități	- Lipsa rețelelor tehnico-edilitare în zonă	- Realizarea utilităților în sistem local: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, încălzire și telecomunicații	
3.	Circulație	- Drum comun nemordenizat și lipsa trotuarelor	- Completarea infrastructurii	

2.7. Echipare edilitara

In zona studiata exista retele de alimentare cu energie electrica, telefonie si gaze naturale, apa potabila si retea de canalizare, dar pe drumul comun nu.

2.8. Probleme de mediu

Zona studiata nu este afectata de poluare, in zona neexistand surse – agenti economici poluatori.

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

2.9. Optiuni ale populatiei

Urmare a consultarii actorilor reprezentativi in transformarea si evolutia orasului Onesti se evidențiaza concluziile:

- municipiul Onesti se afla in faza de dezvoltare socio-economica, impunandu-se in acest caz construirea unei zone care sa respecte conditiile privind amplasamentul, dimensionarea, conformarea si servirea edilitara, conform plansei „Reglementari urbanistice”.

Din punct de vedere urbanistic, s-au stabilit ca prioritati:

- Imbunatatirea aspectului arhitectural al zonei, consolidarea si dezvoltarea functiunii unei zone de locuinte
- completarea retelei edilitare.

Prin Regulamentul local de urbanism s-au prevazut si reguli de amplasare in teren si retrageri minime reglamentare, care vor fi particularizate prin prezența lucrare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Planul Urbanistic Zonal a fost initiat cu scopul introducerii in intravilan a suprafetei de 2702,99 mp, si schimbarea functiunii din teren arabil - extravilan in zonă rezidențială cu clădiri de tip rural – intravilan,

suprafață de 111,87 mp va fi alocată modernizării drumului comun; pentru realizarea investitiei de baza si a dotarilor aferente in vederea realizarii investitiei **"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+1, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE"**.

Folosinta actuala a terenului beneficiarului stabilita prin PUG este „arabil”, folosinta care se va schimba in „teren curti constructii”. Se propune schimbarea destinatiei terenului: din zona „teren arabil - extravilan” in zona „rezidentiala cu cladiri de tip rural - intravilan”.

Relatia cadru construit - cadru natural se defineste prin urmatoarele:

- investitia se integreaza perfect in cadrul natural, respectand posibila dezvoltare urbanistica a teritoriului.

Ridicarea topografica realizata confirma conditiile beneficiarului:

- terenul este liber de constructii si fara sarcini
- teren relativ plan
- solutia nu afecteaza in nici un fel limitele terenului studiat si vecinatatile.

JUDEȚUL BACĂU	
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
Nr.	din 25/08/2022

Semnătura

Incurajarea unor astfel de investitii poate crea:

- Continuitate a dezvoltarii de unitati locative;
- Aducerea standardului urbanistic al zonei la calitatea anilor 2022, in sistem european.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Regulamentului PUG aprobat, zona studiată face parte din UTR nr. 19A

Funcțiunea dominant a zonei:

- exclusive rezidențială cu locuinte unifamiliale de tip urban cu regim de înălțime P+1

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- comerț
- servicii profesional – sociale si personale
- spații verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, parcaje

Funcțiuni propuse: zonă rezidențială cu clădiri de tip urban - intravilan

Utilizări premise:

- locuințe individuale sau cuplate cu regim minim de înălțime P, P+1,
- completări, modernizări, refaceri și extinderi
- comerț și servicii
- dotări social – culturale la nivel de cartier – activități nepoluante și care nu necesită un volum mare de transport
- activități productive pentru investitori particulari

Utilizări interzise:

- locuințe pe parcele necorespunzătoare, care nu îndeplinesc condiții de suprafață și front minim la stradă (vezi art. 30, cap II, pag. 17).

- unități de producție poluante, care generează trafic intens sau cu riscuri tehnologice

Amplasarea investitiei propuse pe terenul studiat este un raspuns natural de dezvoltare a municipiului Onesti.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural in zona nu prezinta oportunitati spectaculoase, caz in care se recomanda plantari de arbori si arbusti si dezvoltarea de spatii verzi.

Noua investitie se va organiza in mod specific incintelor locuințelor individuale, cu spatii verzi si plantatii de arbusti pentru mentinerea in limitele optime a parametrilor de mediu.

Solutiile propuse incearca sa armonizeze elementele si zonele functionale solicitate prin tema de proiectare, intr-o compositie urbanistica unitara.

3.4. Modernizarea circulatiei

Luand in calcul situatia existenta si propunerile din prezentul proiect sunt necesare urmatoarele amenajari rutiere:

- Crearea unui trotuar
- Crearea unei platforme de intoarcere pentru autospecialele de pompieri

Caracteristicile investiției propuse nu influențează capacitatea de transport a infrastructurii rutiere din zonă și nu justifică executarea unor lucrări aferente circulațiilor carosabile din zona studiată în sarcina investitorului.

Accesul carosabil și pietonal va fi asigurat din strada Siliștei prin drumul de servitute necesar accesului carosabil și pietonal din strada Siliștei cu nr. Cad. 67165, fiind asigurat un numpr minim de locuri de parcare conform HG nr. 525/1996, Anexa 5.

Accesul autospecialelor de itnervenție ISU va fia sigurat prin menținerea unor căi de acces (porți acces) cu deschidere minimă de 3,50m și înălțimea liberă minimă de 4,20m.

3.5. Zonificare functionala – Bilant teritorial, indici urbanistici

Fata de bilantul functiunilor existente, repartitia diverselor zone in cadrul bilantului teritorial s-a modificat prin prin propunerile facute in plansa „Reglementari urbanistice”, obtinandu-se in acest mod indicii urbanistici : POT si CUT.

Pe planul U4.1– REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE, zona edificabila este delimitată spre interiorul parcelei reglementate ce aparține initiatorului PUZ, astfel :

- la o distanță de 2,00m față de limita de proprietate nord-est
- la o distanță de 5,00m față de limita de proprietate nord-vest
- la o distanță de 2,00m față de limita de proprietate sud-est
- la o distanță cuprinsă între 34,53m și 48,97m față de limita de proprietate sud-vest



Funcțiunea propusă - zonă rezidențială cu clădiri de tip urban - intravilan pentru suprafață de 2702,99mp.

BILANȚ TERITORIAL / ZONA STUDIATĂ				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	S (mp)	% din total	S (mp)	% din total
1. Zonă rezidențială cu clădiri de tip urban - intravilan	17 662,03	38,56	20 365,02	44,46
2. Teren arabil – extravilan	12 346,23	26,93	9 531,37	20,79
3. Vie - extravilan	9 501,71	20,73	9 501,71	20,73
4. Teren neproductiv - extravilan	4 077,00	8,89	4 077,00	8,89
5. Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	2 242,13	4,89	2 354,00	5,13
TOTAL ZONĂ STUDIATĂ	45 829,10	100,00	45 829,10	100,00

BILANȚ TERITORIAL / ZONA FUNCȚIONALĂ AMPLASAMENT				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	S (mp)	% din total	S (mp)	% din total
1. Zonă rezidențială cu clădiri de tip urban - intravilan	1 419,35	18,50	4 112,56	52,73
2. Teren arabil – extravilan	2 686,65	35,02	0,0	0,0
3. Vie - extravilan	3 566,00	46,48	3 437,79	44,80
4. Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	0,0	0,0	111,87	1,47
TOTAL ZONĂ AMPLASAMENT	7 672,22	100,00	7 672,22	100,00

INDICI URBANISTICI:

Aconstruita estimata: 121,82mp

Adesfasurata estimata: 206,46mp

Regim de înaltime: parter + etaj

H streasina = +5,40m

H max. (coama) = +7,30m

P.O.T maxim propus = 10,00%

C.U.T maxim propus = 0,7

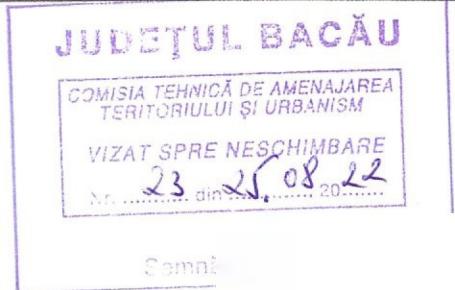
POT max. avizat 35%

CUT max. avizat = 0,7

Regim de înălțime - max. avizat = P+1

H max. streașină = 6,00m

H max. coamă = 9,00m



Semnătură

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Alimentarea cu energie electrică

Instalațiile electrice interioare vor fi astfel proiectate încât să deservească funcțiunile propuse, cu asigurarea unei sigurante maxime în exploatare și în conformitate cu normativele în vigoare.

Instalațiile electrice cuprind:

- racord electric și telefonic;
- instalații electrice și de iluminat, prize
- instalații de telefonie



Obiectivele vor fi alimentate cu energie electrică din rețeaua existentă în zona, conform unui proiect de specialitate E.ON (Electrica) Bacău. Pentru aceasta va fi prevăzut un bloc de masură și protecție trifazat, B.M.P.T.

Instalația electrică de iluminat și prize se va realiza cu conductor din cupru tip FY protejat în tub IPEY pozat îngropat în pereti. Prizele vor fi cu contact de protecție, tip CN. Actionarea iluminatului se va face prin sectionarea circuitelor de lumina cu intrerupătoare și comutatoare. Iluminatul se va realiza cu corpuri de iluminat omologate echipate cu lampi incandescente și fluorescente. Se vor respecta nivelurile de iluminare funcție de destinația încaperii impuse de normativ.

Protectia împotriva tensiunilor de atingere accidentale și a curentilor de defect se va face prin legarea la nulul de protecție și la pamant a tuturor partilor metalice ale instalației electrice, care în mod normal nu sunt sub tensiune, dar pot fi puse în mod accidental, datorită unui defect de izolație.

Instalația electrică va avea nulul de protecție distribuit. Toate corpurile de iluminat vor avea carcasa metalică legată la nulul de protecție, care va fi unul din cele trei conductoare ale circuitului de alimentare (FY1,5). Toate prizele vor fi cu contact de nul de protecție.

Racordurile telefonice vor fi realizate cu cabluri speciale având insotitor din OL funie.

Instalațiile de telefonie se realizează folosind conductor TCY, protejat în tub IPY.

3.6.2. Necessarul de apă potabilă

În cadrul obiectivului apă se va utiliza după cum urmează:

Apa în scop potabil

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordarea la rețeaua de apă existentă pe strada Siliștei

3.6.3. Canalizarea

Canalizarea apelor uzate se va realiza prin racordarea la rețeaua de canalizare autorizată în anul 2021 de către SC RAJA SA în curs de execuție la data prezentului aviz. Autorizarea unui bazin etanș vidanjabil va fi permisă doar dacă la emitera certificatului de urbanism premergător autorizației de construire nu va exista rețeaua de canalizare a străzii Siliștei.

In incinta vor fi prezente urmatoarele colectoare dupa cum urmeaza:

1. Colectoare de canalizare a apelor menajere

Apelile uzate menajere rezultante de la instalatiile interioare sunt preluate de **caminele menajere exterioare** amplasate perimetral cladirii, si conduse la reteaua de canalizare autorizata in anul 2021 de catre SC RAJA SA in curs de executie la data prezentului aviz. In cazul in care la data realizarii constructiei, reteaua de canalizare a strazii Siliștei nu va fi finalizata se va autoriza realizarea unui bazin etans vidanjabil.

Pe colector se vor amplasa camine de vizitare la intersectii si schimbari de directii, conform plan anexat.

2. Colectoare de canalizare a apelor pluviale colectate de pe invelitoarea constructiei:

Preluarea apelor meteorice de pe acoperis se realizeaza printr-un sistem clasic, realizat din receptorii terasa prevazuti cu parafrunzari metalice si coloane de coborare montate perimetral pe cladire, coborand prin stalpii de sustinere. Coloanele sunt realizate din teava de canalizare PVC-KG care deverseaza in spatiul verde.

3. Pentru alimentarea cu gaze naturale se propune extinderea retelei de gaze naturale joase presiune din zona.

La stabilirea traseelor se va acorda prioritate respectarii conditiilor de siguranta. Conductele retelelor de distributie se vor monta subteran. In cazul in care nu exista conditii de montare subterana, conductele retelelor de distributie din otel se pot monta suprateran, numai in conditii justificate de catre proiectant, avizate de operatorul licentiat al sistemului si inscrise in certificatul de urbanism.

Conductele supraterane pot fi montate, in functie de cerintele locale, la inaltimea pana la 6m de la suprafata solului, pe:

- peretii exteriori ai cladirilor din caramida sau beton;
- gardurile stable din caramida sau beton;
- stalpi metalici sau din beton si estacade.



Conductele subterane de distributie se vor poza numai in domeniul public, pe trasee mai putin aglomerate cu instalatii subterane, tinand seama de urmatoarea ordine de preferinta: zone verzi; trotuare; alei pietonale si carosabil.

Pentru cazuri deosebite, in care nu este posibila evitarea amplasarii in terenurile mentionate, se vor prevedea masuri de protectie in conformitate cu reglementarile tehnice de specialitate si legislatia in vigoare.

Bransamentele vor fi pozate pana la limita de proprietate a abonatului cu panta catre conducta la care se racordeaza.

Alimentarea cu energie termica necesara incalzirii si prepararea ACM, se va realiza cu centrale termice proprii.

Racordarea la utilitati se va face pe cheltuiala beneficiarului conf. Prevederilor HG 525/1996, art. 13, alin. 2, conf. Art. 91 din legea 18/1991.

De mentionat este faptul ca functiunea propusa nu prezinta surse de poluare pentru mediul inconjurator (subsol, sol, apa, aer), astfel incat nu sunt necesare masuri de supraveghere a calitatii factorilor de mediu si monitorizare a activitatilor destinate protectiei mediului.

De asemenea, nu se gospodaresc substante toxice sau periculoase, pentru a fi necesare masuri de asigurare a conditiilor de protectie a factorilor de mediu si a sanatatii populatiei.

In caz de incendiu, accesul utilajelor specifice pompierilor este asigurat in mod liber.

UDIȚUL BACĂU

STUDIU GEOTECNIC DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 23 din 26.08.2022

Semnătura

3.7. Protectia mediului

Deseurile rezultate sunt:

- deseuri menajere, respectiv deseuri provenite din activitati casnice si de consum. Aceste deseuri vor fi colectate in containere ecologice depozitate pe platforme betonate, situate la o distanta minima de 10 m de cel mai apropiat geam si vor fi preluate periodic de catre o firma locala specializata, pe baza de contracte de prestari servicii. Evacuarea deseurilor se va face zilnic in perioada calda (aprilie-octombrie) si maxim la trei zile in perioada rece (octombrie-aprilie).

De mentionat este faptul ca functiunea propusa nu prezinta surse de poluare pentru mediul inconjurator (subsol, sol, apa, aer), astfel incat nu sunt necesare masuri de supraveghere a calitatii factorilor de mediu si monitorizare a activitatilor destinate protectiei mediului.

De asemenea, nu se gospodaresc substante toxice sau periculoase, pentru a fi necesare masuri de asigurare a conditiilor de protectie a factorilor de mediu si a sanatatii populatiei.

In caz de incendiu, accesul utilajelor specifice pompierilor este asigurat in mod liber.

Pentru preventirea riscurilor naturale se vor respecta conditiile de fundare din studiul geotehnic si se va acorda o atentie deosebita sistematizarii verticale.

Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor meteorice de pe acoperisuri si de pe terenul amenajat sa nu afecteze proprietatile invecinate.

Mentinerea calitatii mediului intre limite acceptabile, cu tendinta de aducere la parametrii naturali, constituie o linie strategica esentiala a unui program de management al mediului (reconstructie ecologica, asigurarea dezvoltarii sale durabile).

De aceea, orientarea strategiei de management al mediului trebuie sa se faca catre:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente si viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- elaborarea si aplicarea unui sistem legislativ pentru protectia calitatii aerului, la nivel national si local;
- implementarea unui sistem de monitorizare al calitatii mediului.

- APE

Ape de suprafata

Singura sursa de poluare a apelor este apa uzata menajera. Se vor lua masuri de etanșezizare a canalizarii care nu permit poluarea apelor subterane si de suprafata.

- AER

Activitatile si utilitatile propuse nu produc poluari ale aerului.

Colectarea si depozitarea temporara a deseurilor in containere inchise, saci menajeri in locuri special amenajate care sa nu permita raspandirea lor in mediul inconjurator.

- SOL

Singura sursa de poluare a solului este apa uzata menajera iar lucrarile de etanseizare a canalizarii exterioare asigura protectia mediului.

- NIVELUL FONIC

Activitatile desfasurate nu sunt surse de producere a zgomotelor si vibratiilor care sa polueze mediul.

3.8 Obiective de utilitate publica

Amplasamentul studiat avand o suprafață de 7 672,22 mp este în proprietatea Pătru Alexandru și are înscris în cartea funciară drept de ipotecă legală în favoarea persoanei fizice Simion Dumitru, conform extras de carte funciară nr. 67166 din 01.09.2020, emis de OCPI Bacău – BCPI Onesti.

Ca obiective de utilitate publica se propun urmatoarele:

- extindere retelei de distributie a apei,
- realizarea unui bazin etans vidanjabil
- extindere retele de energie electrica
- extindere retele de gaze natural
- modernizarea drumului comun



Tipul de proprietate al terenurilor

In ceea ce priveste tipul de proprietate a terenurilor, in zona studiata, exista urmatoarele tipuri de proprietate:

- terenuri in proprietate publica de interes local (str. Siliștei)
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Scopul prezentei documentatii este introducerea in intravilan a suprafetei de 2702,99 mp, și schimbarea fucțiunii din teren arabil – intravilan, suprafața de 111,87 mp va fi alocată modernizării drumului comun; și sistematizarea zonei pentru crearea de solutii optime care sa satisfaca optiunile factorilor locali de decizie si implicit a beneficiarului, precum si imbunatatirea aspectului arhitectural – urbanistic al zonei, in vederea stabilirii categoriilor de investitii, a reglementarilor si restrictiilor impuse de:

- Incadrarea in Planul Urbanistic General/Zone functionale;
- Circulatia si echiparea edilitara;
- Tipul de proprietate asupra terenurilor.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

U.T.R. – 19A

I. Dispoziții generale

- 1.1 - Rolul RLU**
- 1.2 - Baza legală a elaborării**
- 1.3 - Domeniul de aplicare**

II. - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

- 2.1 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**
- 2.2 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**
- 2.3 - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**
- 2.4 - Reguli cu privire la echiparea edilitară**
- 2.5 - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**
- 2.6 - Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuirii**

III. - Zonificarea funcțională

- 3.1 - Unități și subunități funcționale**

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

V. - Unități teritoriale de referință

JUDEȚUL BACĂU	
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
Nr. 23 din 25.08.2022	
Semnătura	

I. Dispoziții generale

1.1 - Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stabilește prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor, pe întreg teritoriul localităților aparținătoare orașului Onești.

- Regulamentul local de urbanism ce însوtește Planul Urbanistic General cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

- Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de Consiliul Local.

1.2 - Baza legală a elaborării

Prevederile P.U.G. și prescripțiile Regulamentului au fost corelate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Legea nr. 525/1996 republicată a Guvernului României și cu Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin Hotărarea Consiliului Local al municipiului Onești în anul 2000, prelungită prin HCL nr. 208/13.12.2018.

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau în principal Legea nr. 50/1991 republicată și Hotărarea nr. 525/1996, republicată, a Guvernului României, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism. Prevederile P.U.G.-ului aprobat, inclusiv prescripțiile Regulamentului aferent se vor prelua și se vor detalia în cadrul P.U.Z.-urilor și Regulamentele aferente, ce se vor elabora ulterior P.U.G.-ului.

1.3 - Domeniul de aplicare

3.1. Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al orașului cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității. Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitățile și din trupurile amplasate în teritoriul administrativ.

3.2. Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa de „Reglementari Urbanistice” a Planului Urbanistic General al municipiului va fi marcat pe teren prin borne potrivit legii cadastrului.

3.3. Zonificarea funcțională s-a stabilit în funcție de categoriile de activități, fiind evidențiată în planșa de „Reglementări Urbanistice”. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin prezenta documentație. Ţesutul urban al orașului nu este totdeauna omogen, prezentând configurații diferite în cadrul aceleasi categorii funcționale, ceea ce a determinat împărțirea în subzone funcționale, astfel:

3.4. Împărțirea terenului în unități teritoriale de referință (UTR) este prezentată în planșa „Unități teritoriale de referință”; UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare sau zone pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale. U.T.R.-ul se delimitizează prin limite fizice existente pe teren (străzi, limite de proprietate, ape etc.) și poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleasi zone funcționale sau din zone funcționale diferite și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în limitele U.T.R. 19A

Derogările de la prevederile regulamentului se admit în cazuri bine justificate, datorate naturii terenului, configurației parcelelor sau caracterului construcțiilor învecinate, pe baza unor documentații de urbanism (PUD, PUZ) avizate de organismele teritoriale și aprobate de Consiliul Local al municipiului Onești.

II. - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Limite de protecție drumuri

Nu se va autoriza construirea anexelor gospodărești la stradă.

Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.

Orientarea față de punctele cardinale

Pentru toate subzonele orientarea se va realiza prin dispunerea construcțiilor în conformitate cu normele tehnice și tehnologice specifice activităților ce urmează a se desfășura.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Rezolvarea acceselor carosabile, organizarea parcajelor aferente unităților productive și accesul pietonilor se vor face în corelare cu organizația circulației majore.

Pentru toate incintele se vor asigura accese pentru intervenție în caz de incendiu.

Trebuie să se asigure o circulație fluentă pentru toți participanții la trafic.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, dacă zona beneficiază de echipare completă. Racordarea la utilități se va face pe cheltuiala beneficiarilor conf. Prevederilor HG 525/1996, art. 13, alin. 2, conf. Art. 91 din legea 18/1991.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un



spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

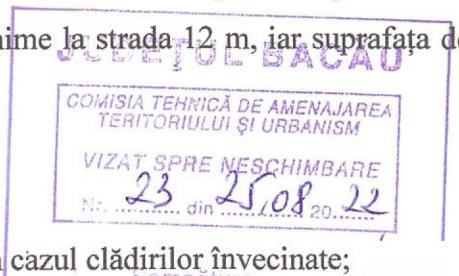
Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Autorizarea executării parcelelor pentru construcțiile în regim izolat sau cuplat este permisă în baza prezentului regulament numai dacă loturile au fronturi minime la strada 12 m, iar suprafața de 250 mp.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim admis poate fi P+1

Nu se vor realiza construcții care să închidă câmpul vizual în cazul clădirilor învecinate;



Aspectul exterior al constructiilor

Pentru asigurarea unei ambiante plăcute, se recomandă:

- se vor autoriza numai construcții cu un grad înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje,
- construcțiile vor avea o linie arhitecturală specifică zonei și se vor folosi materiale de înaltă calitate: tencuială decorativă, tablă tip țiglă, țiglă pentru învelitori, cărămidă aparentă, lemn.
- se vor amenaja alei pietonale și zone verzi amenajate
- construcția poate fi pusă în valoare pe timp de noapte prin realizarea unui iluminat corespunzător, cu accente ce se impun pentru iluminatul fiecărui obiectiv.

Procentul de ocupare a terenului

Zonă cu destinația: ZONĂ REZIDENTIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP RURAL - INTRAVILAN

POT max admis = 35%, CUT max admis = 0,7

Distanța minimă în construcții

Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

Distanța minimă pentru fereastra de vedere

Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2.00 m între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice și stabilit prin Certificatul de Urbanism.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri**Spații libere și spații plantate**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructor.

Împrejmuiri

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune acelorași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III. - Zonificarea funcțională**3.1 - Unități și subunități funcționale****ZONĂ REZIDENTIALĂ CU LOCUINȚE UNIFAMILIALE DE TIP URBAN****IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale****ZONĂ REZIDENTIALĂ CU LOCUINȚE UNIFAMILIALE DE TIP URBAN**

Funcțiuni complementare admise ale zonei

- comerț și servicii sociale, profesional-sociale și personale, spații verzi amenajate

Utilizări permise

- comerț și servicii sociale, profesionale, activități productive care nu necesită un volum mare de transport pentru investitori particulari, construcții necesare funcțiunilor complementare locuințelor, amenajări spații verzi, accese pietonale, carosabile și parcaje

Utilizări interzise

- unități de producție poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice
- orice fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei

Utilizări permise

- locuințe individuale sau cuplate cu un regim minim de înălțime P, P+1
- completări, modernizări, refaceri și extinderi
- comerț și servicii
- dotări social - culturale la nivel de cartier



Semnătura

Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

Conform HG.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 1, amplasarea obiectivelor de utilitate publică se face în localitate, în funcție de destinația acestora.

V. - Unități teritoriale de referință

Unitatea teritorială se află în NTR 19A