

ROMANIA  
JUDEȚUL BACĂU  
MUNICIPIUL ONEȘTI  
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Zonă**  
**" Intrarea în municipiul Onești dinspre Brașov "**

Consiliul local al municipiului Onești , județul Bacău;

Având în vedere RAPORTUL DE SPECIALITATE al serviciului Urbanism ;

În temeiul dispozițiilor art. 20 lit. " m " și art. 28 din Legea nr. 69/1991 , privind administrația publică locală,

**HOTĂRĂȘTE :**

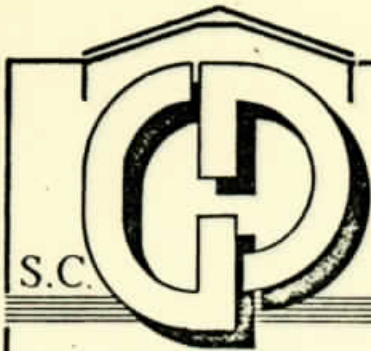
**Art. 1** - Se aprobă Planul Urbanistic de Zonă " Intrarea în municipiul Onești dinspre Brașov " , pentru construcția unei fabrici de confecții.

**Art. 2** - Serviciul Urbanism va aduce la îndeplinire prezenta hotărâre.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ ,  
**Niculescu Radu**



Nr. 28  
din 31 iulie 1997



5500 BACAU - ROMANIA

S.C.

**GENERAL - PROIECT S.A.**

J 04/156/1991

str. VASILE ALECSANDRI nr. 41  
CONT 3985303100 B.C.R BACAU

Telefon : 034 - 12.01.22  
Fax : 034 - 12.48.74

## PROIECT

nr. 549 din 1997

**PLAN URBANISTIC ZONAL INTRARE  
ONESTI DINSPRE BRASOV**

**Beneficiar:**

**S.C. "GEMATEX TREDING" S.R.L.**

**BUCURESTI**

FAZA:  
P.U.Z.

-EDITAT 1997-

**B O R D E R O U**

Proiect nr.549/1997

**PIESE SCRISE**

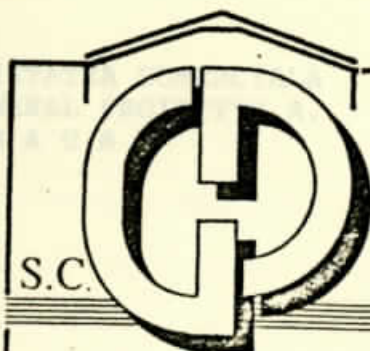
- Foaie de capat file 1
- Borderou file 1
- Lista de semnaturi file 1
- Memoriu general file 11
- Regulament file 2

**PIESE DESENATE**

- 1.Incadrare in teritoriu UD
- 2.Plan situatie existenta U2-1
- 3.Plan situatie reglementari U3
- 4.Plan retele tehnico-edilitare I-H-E

**INTOCMIT,**

Pr.Popa Nicolescu M.



5500 BACAU - ROMANIA

S.C.

GENERAL - PROIECT S.A.

J 04 / 156 / 1991

str. VASILE ALECSANDRI nr. 41  
CONT 3985303100 B.C.R BACAU

Telefon : 034 - 12.01.22  
Fax : 034 - 12.48.74

GENERAL-PROIECT SA  
AVIZAT  
proces verbal CTE nr. 570  
anul 1997 luna 06 ziua 30

PROIECT nr. 549/1997

Faza: P.U.Z.

LISTA DE SEMNATURI

- |                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| - DIRECTOR GENERAL | - ING. AUREL DAMIAN     |
| - DIRECTOR TEHNIC  | - ING. C-TIN GRAPA      |
| - ARHITECT SEF     | - ARH. ADRIANA ANGHEL   |
| - SEF PROIECT      | - PR. POPA NICOLESCU M. |



COLABORATORI:

- |                        |                                      |  |
|------------------------|--------------------------------------|--|
| - ARHITECTURA URBANISM | - PROIECTAT - PR. POPA NICOLESCU M.  |  |
|                        | - VERIFICAT - ARH. CATUNEANU M.      |  |
| - HIDRO                | - PROIECTAT - SING. BALABAN M.       |  |
|                        | - VERIFICAT - ING. SAVA IOAN         |  |
| - ELECTRICE            | - PROIECTAT - TEH. LETEANU N.        |  |
|                        | - VERIFICAT - ING. MOISA MIRCEA      |  |
| - TERMICE              | - PROIECTAT - TEH. PANTIRU VASILE    |  |
|                        | - VERIFICAT - ING. UNCESCU N.        |  |
| - ST. GEO              | - PROIECTAT - ING. COLOMBO ROTARU G. |  |
|                        | - VERIFICAT - ING. DIMITRIU P.       |  |

**MEMORIU GENERAL**  
=====

**1. Introducere**  
-----

**1.1. Date de recunoastere a documentatiei**  
-----

-Denumirea lucrarii:	Plan urbanistic zonal Intrare Onesti dinspre Brasov
-Beneficiar:	S.C."GEMATEX"S.R.L. Bucuresti
-Proiectant:	S.C."GENERAL PROIECT"S.A.
-Data eliberarii:	iulie 1997

**1.2. Obiectul lucrarii**  
-----

Documentatia a fost elaborata ca urmare a comenzii S.C."GEMATEX TREDING"S.R.L. Bucuresti.

Obiectul lucrarii "Plan urbanistic zonal intrare Onesti dinspre Brasov" consta in aprofundarea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona ce au aparut odata cu amplasarea unei unitati economice de productie, o fabrica de confectii.

Zona luata in studiu este situata pe partea dreapta a DN 11 la intrarea in Onesti dinspre Bacau, pana la limita intravilanului si face parte din UTR 2D.

Planul urbanistic zonal, corelat cu Planul urbanistic general al localitatii, pr.nr. 35/92 stabileste amplasamentele constructiilor ce urmeaza a se realiza in vederea mobilarii drumului national 11 Onesti- Brasov.

Zona este de locuinte cu functiuni compatibile si complementare.

In functie de noua politica a administratiei locale de dezvoltare urbana se considera necesar a se rezolva in cadrul "Planului urbanistic zonal urmatoarele obiective principale:

- reconsiderarea structurii functionale si a cadrului arhitectural-urbanistic
- integrarea si armonizarea noilor constructii cu cele mentinute, existente in zona.
- completarea infrastructurii tehnico- edilitare.

Prezenta documentatie are ca scop furnizarea datelor necesare obtinerii certificatului de urbanism si totodata inscrierea investitiei in prevederile unei documentatii de urbanism in scopul obtinerii avizelor necesare.

### 1.3.Surse documentare- baza topografica

---

Ca metodologie folosita, datele continute in piesele scrise si desenate au fost structurate conform prescriptiilor si cadrului continut aprobat prin ordinul nr. 91/25.10.91 MLPAT-D.U.A.T.

S-a folosit ca baza topografica, ridicarile topo facute odata cu demararea studiului.

S-a respectat legislatia in vigoare:

-Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor.

-Hotararea nr.525/96 a Guvernului Romaniei pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

-Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.

-Ordinul nr.19/1991 a Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, privind formularea si procedura de autorizare a constructiei si continutul documentatiilor de urbanism.

-Legea nr.9/1973 a protectiei mediului si ordinul 981/22.06.1994.

-Legea nr.37/1975 privind sistematizarea, proiectarea si realizarea arterelor de circulatie in localitatile urbane si rurale.

Ca surse de informare s-au folosit datele culese din teren si concluziile rezultate in urma discutiilor cu organele locale de decizie si beneficiarul lucrarii.

## 2.Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice

---

### 2.1.Incadrarea in localitate

---

Concluzii din documentatii anterioare.

In cadrul Planului urbanistic general a municipiului Onesti, lucrare intocmita anterior s-au stabilit directiile de dezvoltare a localitatii in conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public. Noile propuneri coreleaza potentialul economic si uman disponibil cu aspiratiile de ordin social.

Din concluziile P.U.G. mentionam ca destinatia tuturor terenurilor din intravilanul municipiului sunt reglementate sub forma zonificarii.

Cu privire la reglementarile propuse prin P.U.G. referitor la aceasta unitate teritoriala de referinta mentionam urmatoarele:

-mobilarea strazii se face cu sectiuni cu regim de inaltime p+1, p+2, pe adancimea de 70,00 m, limita intravilanului.

-distanța fata de limita carosabilului este de 16,00

ml. avand in vedere supralargirea drumului la patru fire.

-terenul este liber si este proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

-se vor face lotizari pe cat posibil respectand proprietatile.

-s-a instituit interdictie temporara de constructie pana la intocmirea P.U.Z.-ului.

Zona luata in studiu este amplasata in partea de sud-vest a municipiului la intrarea dinspre Brasov cuprinsa intre DN 11 - limita intravilanului, incinta Statiei turbo compresoare de gaz metan pana la intersectia cu str.Libertatii si DJ 115 spre Casin.

In aceasta zona, S.C."GEMATEX"S.R.L. detine un teren proprietate, unde beneficiarul vrea sa-si organizeze o unitate de productie, fabrica de confectii.

Terenul se invecineaza la nord: proprietatea Drug C.Neculai

est: drum macadam

sud: proprietatea Fotache Neculai si Dorin Bogea

vest: DN 11.

## 2.2.Analiza situatiei existente

### 2.2.1.Aspecte generale

Terenul este in general plan, cu declivitate mica fara sa reclame amenajari speciale. Terenul este agricol si in general liber, cu cateva locuinte.

In aceasta zona S.C."GEMATEX"S.R.L. detine un teren cu o deschidere la DN 11 de 55,00 m. dobandit prin cumparare.

Terenul este traversat de doua conducte de apa ce vin de la statia de inmagazinare apa potabila de pe dealul Cuciu si o linie electrica de 20 Kv.

### 2.2.2.Analiza geotehnica

Fiind situat in interfluviul Oituz- Casin, in apropierea confluintei acestora cu raul Trotus, intravilanul Onesti se suprapune luncii externe si terasei I-a (terasa-lunca), comuna celor trei vai.

In consecinta, terenul din zona este aluvionar, fiind reprezentat prin intreaga gama a detriticelor rulate necimentate, de la argile prafoase si nisipoase, la pietrisuri si bolovanisuri.

In aria ce ne intereseaza- arie de acumulare aluviala recenta- coloana litologica este tipica zonelor de terasa, fiind constituita dintr-un strat superficial de aluviuni mediu-fine, coezive, solificat subaerian, cu grosime foarte variabila, sub care se afla un strat de aluviuni grosiere necoezive, care constituie si stratul magazin al apei freatice (Nhs > 2 m. CTN).

Rezulta ca aria in cauza este optima pentru amplasarea constructiilor, terenul din zona suportand presiuni >/ 300 KPa.

Stratul freatic este cantonat la o adancime care-i

interzice orice influenta asupra proiectarii, executiei si exploatarii constructiilor.

Adancimea maxima de inghet a terenului este (conform STAS 6054-1977) de 0,90 m., deci adancimea minima de fundare va fi de 1,10 m. CTA.

Din punct de vedere seismic, municipiul Onesti se inscrie in zona cu gradul VIII de intensitate seismica, conform schitei de raionare macroseismica a teritoriului Romaniei, anexata la STAS 11100/1- 1977.

Conform raionarii din normativul P100-1992, municipiul Onesti se inscrie in zona "B" de calcul seismic ( $K_s = 0,25$   $T_c = 1,0$ ).

In aria cercetata nu se semnaleaza procese morfogenetice active, deci nu se pun probleme de stabilitate generala.

In concluzie, terenul in cauza este apt pentru amplasarea constructiilor de orice fel, cu conditia cercetarii terenului de fundare, conform prevederilor STAS 1242/1-1989.

### 2.2.3. Caile de comunicatie

---

Accesul in zona se realizeaza din DN 11 in continuarea B-dului Oituz. Existenta numai a doua fire de circulatie conduce la incapacitatea de a prelua valorile traficului de varf avand in vedere si importanta acestei artere, care face legatura cu DN 11A- Onesti Adjud.

### 2.2.4. Analiza fondului construit existent

---

Fondul construit existent in zona consta in locuinte unifamiliale pe parcele individuale. Constructiile sunt numai pe parter in stare buna si mediocra.

Din punct de vedere a structurii constructiile sunt in general din materiale semidurabile (caramida cu planseu de lemn) si materiale nedurabile (chirpica).

In incinta societatii "GEMATEX" nu sunt constructii, nu sunt necesare demolari.

### 2.2.5. Echipare edilitara

---

#### 2.2.5.a. Alimentare cu apa si canalizare

---

La iesirea din Onesti pe drumul national Onesti-Brasov se construiesc fabrica S.C. "GEMATEX" SRL Bucuresti. Tot in aceasta zona se propune construirea unui ansamblu de locuinte cu cladiri stl vila P+1.

In zona se afla urmatoarele conducte de apa.

- Conducta OL Ø 600 de transport, ce merge la rezervoare.

- Conducta Fp Ø 600 (golire rezervoare).

- Pe drumul national Onesti- Brasov se afla conducta de azbociment Ø 100 - montata pe partea dreapta sens Onesti- Brasov.



-Retele de canalizare nu exista in zona de amplasament.

#### 2.2.5.b. Alimentare cu gaze si caldura

Imobilele propuse a se executa in planul urbanistic zonal studiat nu pot fi alimentate cu energie termica din surse termice centralizate deoarece nu exista.

In zona sunt doua retele de gaze existente.

Prima retea este de medie presiune  $\varnothing$  700 mm. montata in teren arabil pana la caminul de gaze, montat in spatiu public, unde se ramifica in FIR I,  $\varnothing$  700 mm si FIR III,  $\varnothing$  500 mm, montat in spatiul public paralel cu strada, dupa care traseul trece pe terenul arabil catre CET II Onesti.

A doua retea este de presiune redusa  $\varnothing$  2", care vine dinspre orasul Onesti, montata in spatiu public paralel cu strada si alimenteaza imobilele pana la abonatul CHIRIAC IORDACHE.

Reteaua de gaze medie presiune  $\varnothing$  700 mm existenta intre caminul G1, G2 si G3 se va dezafecta si isi va schimba traseul pe langa gardul statiei turbo compresoare gaz metan Onesti, dupa care in spatiu public paralel cu strada pana la caminul G3, conform proiect nr. 1475/1476 III/1996 faza PFU al ROMGAZ TG.MURES.

Imobilele propuse in PUZ si studiate din punct de vedere al alimentarii cu caldura si gaze naturale sunt:

-locuinte proprietate particulara

-S.C. "GEMATEX" S.R.L. Bucuresti.

Asigurarea energiei termice pentru incalzire si apa calda menajera precum si pentru preparat hrana la bucatarii se poate realiza prin functionarea consumatorilor cu combustibil solid, lichid si gaze naturale.

#### 2.2.5.c. Alimentare cu energie electrica

In zona studiata sunt amplasate retele electrice aeriene de distributie de medie si joasa tensiune, apartinand FRE Bacau. Ele alimenteaza consumatorii existenti, amplasati in zona. Schema de distributie a retelelor electrice este cea radiala. Tensiunea de alimentare pe medie tensiune este de 20 kv, iar tensiunea de utilizare la consumator este de 0,4 kv. Retelele electrice sunt aeriene pe stalpi de beton armat, cu conductoare de Al. neizolate. Posturile de transformare sunt aeriene pe stalpi de beton.

Rezerva de putere a retelelor electrice de distributie existente in zona studiata ofera posibilitatea de preluare a noilor consumatori prin construirea unor noi retele de distributie de 0,4 kv sau a unor posturi de transformare. Retelele electrice existente in zona studiata sunt prezentate in plansele II.

#### 2. Telecomunicatii

In zona studiata exista cablu telefonic subteran

interurban si racorduri telefonice la abonatii telefonici din zona. Odata cu aparitia noilor abonati in zona, Directia de Telecomunicatii Bacau prin programul sau de investitii va racorda noii abonati din zona echipand reseaua telefonica existenta cu cabluri telefonice noi.

### 2.2.6.Necesitati si optiuni

---

Solicitarea unor investitori particulari a caror profil de activitate este productia cat si a proprietarilor, ce au intrat in posesia unor terenuri, conform legii 18/1991 a fondului funciar si vor sa-si construiasca o locuinta a determinat intocmirea acestui studiu.

In urma consultarii autoritatilor locale si a factorilor interesati, cu privire la organizarea zonei, proiectantul a tinut cont in mare parte de optiunile exprimate.

Necesitatile si optiunile exprimate au fost pentru:

- imbunatatirea aspectului arhitectural conditionat de pastrarea loturilor particulare pe cat posibil.
- mentinerea constructiilor existente in zona.
- mentinerea zonei de locuit cu functiune compatibila si complementara.

### 3.Stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistica, categorii de interventie reglementari

---

#### 3.1.Elemente de tema

---

Tema de proiectare pentru organizarea incintei ce apartine SC"GEMAREX"SRL stabilita de beneficiar prevede urmatoarele obiective:

- 1.sediu administrativ
  - constructie p+2 agabaritic
  - supraf.construita 275,00 mp.
  - supraf.constr.desfasurata 550,00 mp.
  - suprafata utila 440,00 mp.
- 2.hala fabricatie
  - constructie pe parter
  - suprafata construita 1.584,00 mp.
  - suprafata utila 1.425,60 mp.
- 3.cabina poarta
  - suprafata construita 9,00 mp.
  - suprafata utila 6,25 mp.
- 4.centrala termica
  - suprafata construita 48,00 mp.
- 5.atelier mecanic
  - suprafata construita 48,00 mp.

#### 6. camere de oaspeti

- constructie p+1
- suprafata construita 80,00 mp.
- suprafata desfasurata 160,00 mp.
- suprafata utila 128,00 mp.

In echiparea tehnico- edilitara, beneficiarul a mai prevazut:

- post transformare
- fosa septica
- separator grasimi
- put absorbant
- rezervor apa pentru flux tehnologic si incendiu

Consiliul Municipal Onesti solicita pentru zona de locuit locuinte unifamiliale cu un regim de inaltime minim p+1.

### 3.2. Descrierea solutiei de organizare arhitectural ----- urbanistica -----

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

-respectarea pe cat posibil a loturilor, ca urmare a punerii in posesie a proprietarilor.

-integrarea si armonizarea noilor constructii cu cele existente ce se mentin.

-pastrarea aliniamentului de 16,00 m. de la carosabil, in ideea supralargirii lui DN 11 la patru fire.

-completarea infrastructurii tehnico-edilitare si reorganizarea celei existente in functie de solutia arhitecturala stabilita.

S-a adoptat ca solutie mobilarea lui DN 11, folosind ca sectiuni proiecte unicat p+1, intocmite de SC"GENERAL PROIECT"S.A.:

- 1C - duplex cu 4 camere - 1 apartament
  - suprafata construita 78,80 mp.
  - suprafata locuibila 58,30 mp.
- 2C - duplex cuplat cu 4 camere - 2 apartamente
  - suprafata construita 154,60 mp.
  - suprafata locuibila 48,95 mp?ap.
- 2a - duplex cuplat cu 3 camere - 2 apartamente
  - suprafata construita 123,00 mp.
  - suprafata locuibila 40,90 mp/ap.

Adancimea lotului este de 70 m. impusa de limita intravilanului.

Pentru evitarea monotonei s-a gasit un ritm, combinand sectiunile si retragand cateva sectiuni de la linia aliniamentului.

Intrucat loturile nu sunt perpendiculare pe strada, constructiile au fost amplasate in dinti de ferestrua in suite de doua si trei sectiuni integrand si constructiile existente.

Incinta societatii "GEMATEX" a fost organizata corespunzator planului de situatie intocmit de SC"EXPICON" SRL Onesti si prezentat de beneficiar cu unele modificari impuse de situatia reala din teren.

Semnalam existenta liniei electrice de 20 Kv care are o

garda de protectie de 5,50 m. de o parte si de alta.

In acest sens cele doua constructii anexe: camera pompe rezervoare apa incendiu si grupul serviciilor tehnice (centrala termica aer comprimat, post transformare, atelier mecanic) se impun a fi amplasate conform studiului de fata.

Intrucat incinta societatii depaseste limita intravilanului, o parte din constructii sunt in extravilan. In acest sens beneficiarul trebuie sa reglementeze situatia.

Obiectivul SC "GEMATEX" este o fabrica de confectii ce va ocupa ca forta de munca cca. 200 locuri.

Investitia este eficienta constant datorita faptului ca beneficiarul deruleaza o serie de contracte angajate ferm cu clienti straini pe o perioada indelungata. Amplasarea in municipiul Onesti va rezolva in parte ocuparea fortei de munca excedentara.

### 3.3. Organizarea circulatiei

---

Organizarea circulatiei se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva preluand prevederile din P.U.G. si studiul de circulatie.

Loturile vor fi deservite de DN 11. Avand in vedere importanta strazii si traficului major se recomanda evitarea strapungerii carosabilului pentru accesele loturilor.

Pentru aceasta se impune o artera de deservire a loturilor paralela cu DN 11.

In ceea ce priveste unitatea de productie a S.C. "GEMATEX" accesul in incinta se face din DN 11.

Se vor asigura parcaje in functie de specificul activitatii.

Pentru activitati ce se desfasoara pe o suprafata mai mare de 1.000 mp. se va prevedea 1 loc./100 mp. Pentru o suprafata de 2.150 mp. sunt necesare 20 de locuri de parcare.

### 3.4. Echiparea edilitara

---

#### 3.4.1. Alimentarea cu apa si canalizare

---

Alimentarea cu apa a noului cartier se face din conducta existenta Azb Ø110 existenta.

Evacuarea apelor menajere din ansamblu se va face la canalizarea orasului. In acest caz se propune un colector de canalizare menajer BØ 400 cu racordare in canalizarea existenta din str. Oituz.

Utilitatile apa/canal pentru SC "GENATEX" SRL Bucuresti sunt rezolvate in sistem local.

Apa - put forat - inmagazinare - rezervor V = 250 mc. retele apa OL Ø 100.

Canalizarea - retea canalizare BØ 200 fosa septica V = 25 mc. vidanjabila, put absorbant pentru apele pluviale dupa ce in prealabil vor fi trecute printr-un separator de ulei.

### 3.4.2. Alimentare cu gaze si caldura

---

Imobilele propuse in PUZ vor fi racordate la reseaua de gaze presiune redusa existenta Ø2" si la cea propusa Ø2" prin extinderea celei existente intre punctul A-B.

Alimentarea cu gaze naturale a imobilelor se va face prin:

-asigurarea confortului termic prin racordarea sobelor sau microcentralelor la gaze naturale.

-preparare hrana la bucatarii prin racordarea masinilor de gatit tip aragaz la gaze naturale.

Extinderea retelei de gaze presiune redusa Ø2" se va efectua tinand cont de dimensionare atat de imobilele studiate in acest PUZ cat si celelalte imobile care vor fi studiate intr-o etapa viitoare.

Daca prin calculele de dimensionare in functie de debitul instalat pe ora rezulta un diametru mai mare decat cel raportat la conducta de gaze Ø2" se va inlocui conducta de gaze presiune redusa in functie de debitul solicitat respectand Normativul I6-86.

Alimentarea cu gaze naturale a locuintelor proprietate particulara si a S.C.GEMATEX SRL Bucuresti se va face conform unui studiu "documentatie acord combustibil gaze naturale".

### 3.4.3. Alimentarea cu energie electrica

---

Lucrarile de sistematizare propuse determina cresterea consumului de energie electrica in zona si ca urmare apare necesitatea extinderii retelelor de distributie publica si restructurarea celor existente. Sarcinile de calcul ale retelelor electrice de distributie publica propuse, se stabilesc in conformitate cu "Normativul de proiectare a retelelor electrice de distributie publica"- PE 132 si se compun din urmatoarele categorii de consumatori:

-consumatori casnici

-consumatori concentrati (comert, servicii, edilitari)

-iluminat public.

Alegerea schemei optime si a structurii retelelor electrice se va face pe baza unui studiu tehnico-economic, avandu-se in vedere satisfacerea gradului de siguranta in alimentarea cu energie electrica cerut de consumatori. Consumatorii amplasati in apropierea posturilor de transformare existente vor fi alimentati pe joasa tensiune din aceste posturi, iar ceilalti vor fi alimentati din alte posturi ce vor fi proiectate in functie de cresterea consumului de energie electrica.

Posturile de transformare propuse vor fi racordate la reseaua de medie tensiune existenta in zona.

Pentru iluminatul public se va propune o retea radiala comuna cu reseaua de distributie publica. Retelele electrice sau subterane de medie si joasa tensiune afectate de amplasamentul noilor constructii vor fi deviate pe trasee bine determinate respectandu-se normativele in vigoare precum si arhitectura zonei.

## 2. Telecomunicatii

Preluarea noilor posturi telefonice de la locuintele propuse in zona studiata se va face prin extinderea liniilor telefonice orasenesti conectate la centrala telefonica a municipiului Onesti. In acest scop sunt necesare lucrari de cablare a zonei studiate( executarea canalizatiilor telefonice propuse in planul de investitii a Directiei de Telecomunicatii).

Pentru corelarea lucrarilor de telefonizare cu constructiile viitoare de locuinte din zona este necesara intocmirea unui studiu de specialitate.

## 3.5. Zonificarea teritoriului, bilant teritorial

Suprafata totala a zonei este de 5,20 ha. in intravilan. Din aceasta suprafata S.C."GEMATEX"S.R.L. detine o suprafata de 0,385 ha.

Suprafata incintei este de 0,980 ha din care numai 0,385 ha. este in intravilan.

Zona este in totalitate zona de locuit cu functiuni compatibile si complementare.

Zone functionale	HA	%
-Zona de locuit	4,32	83,08
-Incinta S.C."GEMATEX"S.R.L.	0,38	7,31
-Circulatie carosabila	0,30	5,77
-Zona verde aliniament	0,20	3,84
Total teritoriu zona studiata	5,20	100,00

## 3.6. Modul de utilizare a terenului, indici de control

Asa cum prevede H.G.R. nr.525/iulie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, procentul de ocupare a terenului este:

-pentru zona de locuit cu locuinte P,P+1,P+2 -20%, 35%.  
-pentru zona de productie procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin studiul de fezabilitate.

Indicii de control POT si CUT caracterizeaza modul de utilizare a terenului.

Pentru zona de locuit luata in studiu indicii sunt:

-POT - 7,5%

-CUT - 0,15%

Pastrarea loturilor cu adancimea pana la limita intravilanului (70,00 ml) intrucat nu se justifica un alt front, a condus la obtinerea unor indici sub cei prevazuti.

Conform datelor prezentate de S.C."EXPICON" S.R.L. Onesti care a intocmit documentatia pentru obtinerea autorizatiei de construire a fabricii de confectii a S.C."GEMATEX" S.R.L., cei

doi indici care exprima modul de utilizare a terenului sunt:

POT - 98,84%

CUT - 0,76%

### 3.7. Tipul de proprietate a terenurilor

Situatia juridica a terenurilor din zona este clara.

Zona este impartita in parcele, ce apartin persoanelor fizice ce au fost puse in posesie dupa 1989, odata cu aplicarea legii nr.18/1991 a fondului funciar. Prin cumpararea terenului, S.C."GEMATEX" S.R.L. a devenit proprietara parcelei cuprinsa intre cele doua parcele a lui:

Dorin Bogea, Fotache Neculai si Drug C.Neculai.

### 3.8. Concluzii

Studiul de fata a avut ca scop sistematizarea zonei in vederea gasirii unei solutii optime care sa satisfaca optiunile factorilor locali de decizie si totodata sa imbunatateasca aspectul arhitectural-urbanistic al zonei.

In vederea stabilirii categoriilor de investitii, a reglementarilor si restrictiilor impuse s-au efectuat analize cu privire la:

- incadrarea in P.U.G.
- fondul construit existent
- circulatia si echiparea edilitara
- tipul de proprietate a terenului

Pentru ca acest studiu sa devina un instrument de lucru in vederea urmaririi aplicarii prescriptiilor si recomandarilor se impune aprobarea lui.

Se recomanda beneficiarului S.C."GEMATEX" S.R.L. sa solicite proiectantului, S.C."EXPICON" S.R.L. Onesti, care a intocmit proiectul de autorizatie de construire PAC (pr.nr. 15/1997) modificarea planului de situatie, conform reglementarilor impuse prin P.U.Z. (vezi plansa U2) impuse si de conditiile din zona.

INTOCMIT,

pr. Popa Nicolescu M.

VERIFICAT,

arh. Catuneanu Marian

pm/549

**REGULAMENT**

Zona studiata prin Planul Urbanistic Zonal, documentatia de fata, face parte din unitatea teritoriala de referinta 2D aferenta P.U.G. Onesti, pr.nr.35/1992.

Reglementarile impuse acestui P.U.Z. au fost corelate cu cele din Regulamentul P.U.G.-ului.

**Funciunea dominanta**

Zona de locuit predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu functiuni compatibile si complementare.

Funciunile complementare admise in zona:

- comert
- servicii
- activitati productive pentru mici intreprinzatori

**Utilizare functionala**

Utilizari permise:

- locuinte cu regim de inaltime min.P+1
- comert
- servicii sociale si personale
- activitati nepoluante si care nu necesita un volum mare de transporturi.

Utilizari interzise

- unitati poluante care genereaza trafic intens
- locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front minim la strada
- amenajari de camping-uri sau rulote

**Reglementari**

-supralargirea lui DN11 la 4 fire propusa prin P.U.G. impune retragerea constructiilor la 16,00 m. de la limita carosabilului existent.

- se vor prevedea spatii verzi de aliniament



-amplasarea constructiilor se va face numai in conditiile Normativului departamental nr.3915/1994 si aprobarea ROMGAZ Medias. Astfel constructiile se vor amplasa la 3,00 m. distanta fata de conducta de gaze de medie presiune.

-se va respecta Normativul de proiectare a retelelor de distributie a energiei electrice PE 132.Se va respecta distanta de 5,5 m.- 7,00 m. intre constructie si LEA 20 Kv.

-asigurarea parcajelor in functie de specificul activitatii dupa cum urmeaza:

\* activitati desfasurate pe o suprafata de 10,00 - 100,00 mp. in loc de parcare/25 mp.

\* pentru o suprafata de 100,00 - 1000,00 mp. un loc/150 mp.

\* pentru o suprafata mai mare de 1000,00 mp. un loc/100 mp.

-conditiile pentru ca o parcela sa fie construibila:

\* sa aiba o suprafata minima de 150 m.

\* sa aiba un front la strada de:

min.8,00 m.in cazul locuintelor insiruite

min.9,00 m. in cazul locuintelor cuplate

min. 12,00 m. in cazul locuintelor izolate

-conditiile impuse in amplasarea cladirilor fata de limitele laterale a parcelei:

\* distanta intre doua cladiri pe aceeaasi parcela sa fie de min. 3,00 m.

\* distanta de 4,00 m. intre locuinta si limita unei proprietati cu functie de productie sau servicii

\* distanta de 6,00 m. intre locuinta si calcanul unei unitati productive

-sa se asigure utilitatile tehnico-edilitare

-parcajele se vor asigura in afara spatiului drumului public

-asigurarea accesului prin realizarea unui drum local avand in vedere circulatia intensa pe DN 11.

Se vor elibera certificate de urbanism conform Regulamentului cu conditia obtinerii avizelor necesare.

INTOCMIT,  
pr.Popa Nicolescu M.



VERIFICAT,  
arh.Catuneanu Marian

