

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

pentru aprobarea documentației de urbanism
„Plan Urbanistic Zonal – construire locuință, foisor și împrejmuire
teren, NC 67633, str. Eduard Sechel, municipiul Onești, județul Bacău”

Consiliul local al Municipiului Onești, întrunit în ședința ordinară în data de 28 august 2024;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 40529/08.07.2024 al Viceprimarului municipiului Onești, cu atribuții de primar – Jilcu Adrian, Raportul de specialitate nr. 40530/08.07.2024 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. (4) și (5) 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. 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, Certificatul de urbanism nr.72/11.04.2022, Ordinul nr.121/01.04.2024 al Prefectului Județului Bacău;

Ca urmare a respectării prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională s-a întocmit Anunțul nr. 40847/09.07.2024;

În temeiul art.129 alin. (2) lit. c), art. 129 alin. (6) lit. c), ale art. 139 alin.(3) lit. e). art.163 alin.(1), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 (1) – Se aprobă documentația de urbanism „Plan Urbanistic Zonal – construire locuință, foisor și împrejmuire teren, NC 67633, str. Eduard Sechel, municipiul Onești, județul Bacău”, conform proiect, ce este prevăzut în Anexă și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) – Termen de valabilitate al P.U.Z : 5 ani de la data aprobării

(3) – Prevederi ale PUZ-ului:

a) UTR 17B;

b) regim de construire: zonă cu regim de înălțime pentru construcții impus minim P, P+1;

c) funcțiuni predominante: subzonă exclusiv rezidențială cu locuințe tip semiurban cu regim de înălțime P, P+1(LMsu);

d) H max = P+1;

- e) POT max = 40%;
- f) CUTmax= 1,2;
- g) retragerea minimă față de aliniament = 3,00 m;
- h) retrageri minime față de limitele laterale = 2,00 m;
- i) retrageri minime față de limitele posterioare = 2,00 m;
- j) circulații și accese: accesul în incinta amplasamentului se face pe latura de sud, din strada Pr. Eduard Sechel,
- k) echipare tehnico-edilitară: zona dispune de rețea de alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telefonizare. Evacuarea apelor uzate menajere se va face la un bazin etanș, vidanjabil.
- l) Prin realizarea obiectivelor propuse, în zona studiată nu se produc elemente poluante care să afecteze mediul înconjurător.

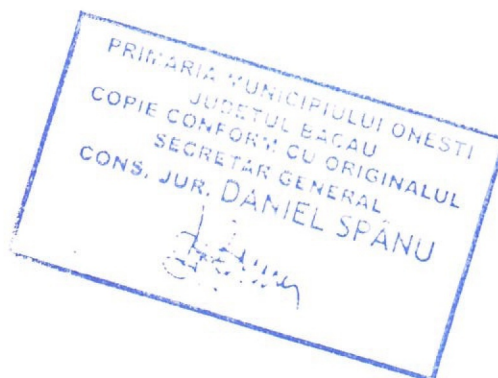
Art.2 – Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se desemnează Viceprimarul Municipiului Onești, cu atribuții de primar, prin Direcția urbanism.

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

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

Nr. 170
din 28 august 2024

SD/BR



Amenda
la Hotărârea
nr. 170 din 28.08.2024

S.C. PRODOMUS S.R.L.
BACĂU

Pr. nr. 20 / 28.06.2022, P.U.Z.
Denumire: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, FOIȘOR ȘI
ÎMPREJMUIRE TEREN
Amplasament: JUDEȚUL BACĂU, MUN. ONEȘTI, STR. PR.
EDUARD SECHEL, NR. 56
Beneficiar: MANOLACHE BOGDAN CRISTIAN

MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

1.1 - DATE DE RECUNOSTERE A PROIECTULUI

- Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

- Amplasament : JUDEȚUL BACĂU, MUN. ONEȘTI, STR. PR. EDUARD SECHEL, NR. 56
- Beneficiari: MANOLACHE BOGDAN CRISTIAN și MANOLACHE VERONICA
- Proiectant: S.C. PRODOMUS S.R.L. BACĂU
- Data elaborării: 2022

1.1.2 DATE DE IDENTIFICARE A TERENULUI CE FACE OBIECTUL PUZ

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 72 din 11.04.2022 eliberat de Primăria Municipiului Onești, terenul reglementat prin PUZ are o suprafață totală de 1422,93 mp, este situat într-un foarte mic procent în intravilan, cea mai mare parte fiind situat în extravilanul municipiului Onești, în limita teritoriului administrativ al acestuia și este proprietate privată astfel: a persoanei fizice Manolache Bogdan – Cristian – în cota 1/2 și a persoanei Ciochină Manuela – Elena în cotă de 1/2, conform extras de carte funciară nr. 67633 din data de 24.03.2022, emis de OCPI Bacău – BCPI Onești.

1.2 - OBIECTUL LUCRĂRII

Pentru realizarea obiectivelor propuse este necesară schimbarea destinației pentru suprafața de teren de 1 422,93mp din arabil extravilan în intravilan subzonă exclusiv rezidențială cu locuințe de tip semiurban cu regim de înălțime P, P+1 (LMsu), care face parte din lotul cu numărul cadastral 67633.

Teritoriul studiat prin PUZ este în suprafață totală de 5 547,32 mp din care, zona / terenul inițiatorului PUZ este în suprafață S = 1 422,93 mp conf. Contractului de Vânzare Cumpărare autentificat sub nr. 588 din 10 iulie 2020 emis de notarul Vranceanu Constantin

Terenul de amplasament este situat în intravilan pentru suprafața de 146,55mp, iar în extravilan suprafața de 1244,00 al municipiului Onești.

Beneficiarul dorește să construiască două clădiri, din care una reprezintă o locuință individuală iar a doua un foișor.

Obiectivul propus este: „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”.

Materializarea obiectivului de investiție, presupune realizarea următoarelor obiecte:

- locuință individuală
- foișor
- 2 locuri de parcare alei pietonale
- zone verzi

Pe terenul din nr. 1111, Onești, Jud. Bacău, aparținând beneficiarului Manolache Bogdan Cristian se dorește realizarea următoarelor obiecte:

- locuință cu regim de înălțime P+1, pe structură de rezistență din zidărie portantă
Ac = 150,63 mp Ad = 301,26 mp
- foișor
Ac = 16,00 mp Ad = 16,00 mp
- 2 locuri de parcare auto și alei pietonale,
- amenajare spații verzi (arbuști / copaci / plante decorative)

1.3 – SURSE DOCUMENTARE

Potrivit art.32 alin.2 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prin întocmirea prezentului PUZ, se stabilesc următoarele:

- a) Teritoriul care urmează să fie reglementat Planul Urbanistic Zonal;
- b) Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualelor servituți;
- c) Indicatorii urbanistici obligatorii – limitele minime și maxime;
- d) Dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- e) Capacitățile de transport admise

În situația prevăzută la lit.b și c se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul Urbanistic General astfel:

- Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

DTAC-ul se va putea întocmi numai după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Realizarea obiectului de investiție va fi din fonduri private ale beneficiarului: MANOLACHE BOGDAN CRISTIAN

Construcțiile propuse, vor respecta condițiile de construire cu privire la amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară ce se vor stabili prin prezenta documentație PUZ.

1.3.1. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

- Planul Urbanistic General al municipiului Onești, județul Bacău, proiect aprobat prin HCL 25/15.04.2021.

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ELABORATE CONCOMITENT CU PUZ

- Actualizarea datelor topografice pentru fundamentarea P.U.Z. „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”, întocmit de S.C. TOPO MERA CAD SRL - ing. Melu Bogdan Vasile - topometrist autorizat, planul topografic a fost avizat de OCPI Bacău.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.1. - TERITORIUL DE REGLEMENTARE P.U.Z.

Prin prezenta documentație se definește teritoriul de reglementare PUZ, constituit din perimetrul cadastral al incintei proprietății beneficiarului Manolache Bogdan Cristian, în suprafață de 1422,93, conform ridicării topografice avizate OCPI Bacau.

2.1.2. - ZONA DE STUDIU P.U.Z.

Conform prevederilor teiniei de proiectare, Planul Urbanistic Zonal definește o zonă de studiu, în vederea analizării situației urbanistice actuale pe un perimetru extins în jurul incintei proprietății beneficiarului.

Zona de studiu PUZ, în suprafață de 5 547,32mp cuprinde parte din teritoriile administrative aferente UAT mun. Onești.

2.2 - ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FATĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Perimetrul amplasamentului se află pe teritoriul administrativ al municipiului Onești.

Vecinătățile terenului beneficiarilor sunt:

- | | |
|-----------|--------------------------|
| - la Nord | - UAT Onești, râul Oituz |
| - la Sud | - Str. Pr. Eduard Sechel |
| - la Est | - Nr. cad. 63729 |
| - la Vest | - Nr. cad. 67634 |

2.3 - ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată nu este afectată de fenomene morfo-dinamice care să pericliteze stabilitatea terenului și nu face parte din patrimoniul cultural al mun. Onești.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul care constituie obiectivul prezentului studiu geotehnic se afla situat pe terasa de pe dreapta raului Trotus.

Terenul este alcătuit din depozite aluviale de varsta cuaternara.

Perimetrul studiat este cvasiorizontal.

Din punct de vedere geologic, formațiunile strabatute prin lucrările de cercetare executate, sunt reprezentate prin argila prafoasa, nisipoasa cu pietrisuri.

Varsta formațiunilor geologice subiacente este sarmatiana. La nivelul acestora este cantonat și acviferul freatic.

2.4 - CIRCULAȚIA

Localitatea este străbătută de drumul european E574 și de drumurile naționale DN11A și DN12A ce fac legătura cu Bucureștiul, cu nordul țării și cu Ardealul.

Nu este necesară modernizarea drumului întrucât sunt satisfăcute cerințele noului flux rutier ce va rezulta în urma investiției fără să influențeze actualele valori.

Terenul inițiatorului PUZ este tangent pe latura de sud cu Str. Preot Eduard Sechel (Nr. cad. 67855). Drumul are lățimea părții carosabile de 7,89m, cu suprafața de rulare auto din bitum, având o importanță normală din punct de vedere al traficului.

Din cauza faptului că zona de amplasament nu dispune de un sistem de canalizare centralizat, sunt asigurate rigole stradale pentru scurgerea apelor din precipitații pe una din extremitățile drumului.

2.5 - OCUPAREA TERENURILOR

Folosința actuală: teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții, teren extravilan cu categoria de folosință curți construcții și arabil.

Destinația stabilită prin PUG: teren extravilan, iar pentru terenul intravilan, conf. PUG/UTR 17B: subzona exclusiv rezidențială cu locuințe de tip semiurban cu regim de înălțime P, P+1 (LMSu).

2.6 - ECHIPARE EDILITARĂ

Conform informațiilor din Certificatul de urbanism, în zona sunt următoarele rețele: alimentare cu apă, gaze naturale, energie electrică.

În zonă nu există rețea centralizată de canalizare, proprietarul își va construi fosă septică vidanjabilă, urmând ca după ce vor fi realizate utilitățile de canalizare a municipiului, beneficiarul să se racordeze la ele.

Apa potabilă – alimentarea cu apă se va face prin racordarea la sistemul centralizat al localității.

Instalațiile sanitare interioare vor fi proiectate pentru a realiza deservirea optimă a funcțiilor propuse, cu materiale moderne și cu o dispunere care să asigure intervenții fără dificultate.

Canalizarea apei uzate menajere este realizată în sistem local, localitatea / amplasamentul neavând un sistem centralizat de canalizare.

Colectarea apelor uzate rezultate de la construcțiile propuse se va realiza cu cămine de vizitare și colectoare de canalizare din tub de PVC cu etanșare uscată cu garnituri de cauciuc și montate pe un pat de nisip de 20 cm.

Pentru preluarea scurgerilor ce pot să apară pe pardoseala băilor, grupurilor sanitare sunt prevăzute sifoane de pardoseală.

Vidanjarea se va face, ori de câte ori este nevoie.

Energia electrică

Se va face prin racordarea la rețeaua de energie electrică din zonă.

Instalații încălzire

Pentru asigurarea confortului termic se va proiecta o instalație interioară de încălzire cu radiatoare prin intermediul unei centrale termice pe gaze naturale.

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

2.7 - PROBLEME DE MEDIU

În zona amplasamentului nu sunt surse – agenți economici poluatori.

Amplasamentul este liber de construcții

De menționat este faptul că funcțiunea propusă nu prezintă surse de poluare pentru mediul înconjurător (subsol, sol, apă, aer), astfel încât nu sunt necesare măsuri de supraveghere a calității factorilor de mediu și monitorizare a activităților destinate protecției mediului.

2.8 - OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

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

- îmbunătățirea aspectului arhitectural al zonei, schimbarea funcțiilor existente,
- asigurarea necesarului de spații verzi,

În acest sens, prin P.U.Z. + R.L.U. se elaborează soluții concrete pentru realizarea confortului urbanistic, prin edificarea noilor construcții în zonă, iar elaboratorul documentației susține solicitările beneficiarului.

III. – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 - CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice.

Documentația topografică care a stat la baza elaborării PUZ-ului - întocmit de S.C. TOPO MERA CAD SRL - ing. Melu Bogdan Vasile.

În urma lucrărilor de prospecțiune efectuate de amplasament și a observațiilor se consideră că pe amplasamentul propus se pot executa obiectivele propuse.

Fundarea obiectivelor propuse va fi directă în terenul natural bun de fundare.

3.2 - PREVEDERI ALE P.U.G.

Regimul economic

Folosința actuală: teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții, teren extravilan cu categoria de folosință curți construcții și a răbel

Destinația stabilită prin P.U.G.: teren extravilan, iar pentru terenul intravilan, conf. PUG/UTR 17B: subzonă exclusiv rezidențială cu locuințe de tip semiurban cu regim de înălțime P, P+1 (LMsu).

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

Prescripții urbanistice aferente UTR17B – extrase din RLU aferent PUG

Regimul tehnic – pentru terenul situat în intravilan

Funcțiunea dominantă a zonei: locuire cu gospodării de tip semiurban

Funcțiuni complementare admise ale zonei

- comerț, servicii
- activități mică producție pentru investitori particulari
- spații verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, parcaje

Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Utilizări permise

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

Utilizări interzise

- locuințe pe parcele necorespunzătoare, care nu îndeplinesc condițiile de suprafață și front minim la stradă
- unități de producție poluante, care generează trafic intens sau cu riscuri tehnologice

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Unitatea teritorială își va păstra caracterul semiurban.

Se va asigura compatibilitatea funcțională. Traversarea unității teritoriale de râul Oituz impune o atenție deosebită în ceea ce privește amplasarea construcțiilor în această zonă. Nu se vor autoriza construcțiile în apropierea pârâului decât cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (consolidări și regularizări).

Pentru prevenirea inundațiilor se impune amenajarea pârâului pe toată lungimea lui.

Construcțiile se vor amplasa la aliniamentul existent.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, parcaje

Pentru locuințele unifamiliale cu acces la lot propriu se va asigura acces carosabil și pietonal. Nu se vor autoriza construcțiile care nu au posibilitatea unui acces carosabil direct sau prin servitute. În cazul când nu este un acces carosabil, autorizația de construire se eliberează numai cu avizul și respectând condițiile puse de unitatea teritorială de pompieri.

Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara
Prezenta retelei de alimentare cu apa faciliteaza racordarea la retea.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor
Înălțimea construcțiilor va fi $P - P + 1$. Se vor autoriza construcții numai pentru loturi construibile conform articolului 30 din Regulamentul general.

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

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

3.3 - VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare.

Conform studiului PUZ, se definesc propuneri pentru diminuarea / eliminarea disfuncționalităților pentru factorii de mediu potențial a fi afectați (apă, aer, sol) de activitățile permise în acord cu zonele de regulament local de urbanism.

Se propune:

- colectarea apelor uzate igienico-menajere să fie trecute prin separator de grăsimi și de hidrocarburi, după caz.
- depozitarea deșeurilor în recipiente etanșe și pe platforme betonate acoperite.
- adaptarea sistemului de apă prin reducerea/diminuarea riscului de deficit de apă, recircularea apei pluviale sau a celei tehnologice după o epurare prealabilă pentru udarea spațiilor verzi

3.4 - MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Nu este necesară modernizarea drumul întrucât sunt satisfăcute cerințele noului flux rutier ce va rezulta în urma investiției fără să influențeze actualele valori.

S-au asigurat în incintă - 2 locuri de parcare auto și alei pietonale conform Regulamentului general de urbanism.

Caracteristicile accesului carosabil permite satisfacerea regulilor minime privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și ambulanță.

Terenul de amplasament are acces din Str. Pr. Eduard Sechel

3.5 - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

În prezent, suprafața zonei studiate este de 5 547,32 mp, din care suprafața zonei de amplasament este de 1 422,93mp.

- Beneficiar: MANOIACHE BOGDAN CRISTIAN
- Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului:
 - Regimul de înălțime maxim admis → Parter + 1 Etaj
- POT maxim admis → 40,00%
- CUT maxim admis → 1,2

Poziția clădirilor în teren, conform planșei U4.2 - REGLEMENTARI URBANISTICE - ILUSTRARE URBANA - respectă condițiile de construire cu privire la amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară.

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

- la o distanță de 11,60m față de limita de proprietate nord
- la o distanță de 3,00m față de limita de proprietate sud
- la o distanță de 2,00m față de limita de proprietate est
- la o distanță de 2,00m față de limita de proprietate vest

Funcțiunea propusă - Subzona exclusive rezidentiale cu locuințe de tip semiurban cu regim de înălțime P, P+1 (LMsu).

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA		EXISTENT		PROPUS	
ZONE FUNCTIONALE		S (mp)	% (din total)	S (mp)	% (din total)
1.	Subzona exclusive rezidentiale cu locuințe de tip semiurban cu regim de înălțime P, P+1 (LMsu)	480,73	8,66	2 868,87	56,15
2.	Teren extravilan - arabil	3 596,39	64,83	1 208,25	21,78
3.	Ape	1 054,00	19,00	1 054,00	19,00
4.	Zonă căi de comunicație rutiera și amenajări aferente	416,20	7,51	416,20	7,51
TOTAL ZONĂ STUDIATĂ		5 547,32	100,00	5 547,32	100,00

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUS	
ZONE FUNCTIONALE		S (mp)	% (din total)	S (mp)	% (din total)
1.	Subzona exclusive rezidentiale cu locuințe de tip semiurban cu regim de înălțime P, P+1 (LMsu)	146,55	10,29	1 422,93	100,00
2.	Teren extravilan - arabil	1 244,00	81,05	0,0	0,0
3.	Ape	0,0	0,0	0,0	0,0
4.	Zonă căi de comunicație rutiera și amenajări aferente	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL ZONĂ STUDIATĂ		1 422,93	100,00	1 422,93	100,00

		PROPUS	
		S (mp)	% din total
1.	Suprafață construcții	166,63	11,71
2.	Suprafață spațiu verde	1 018,86	71,60
3.	Suprafață pietonal	73,22	5,14
4.	Suprafață carosabil	16,30	1,14
5.	Suprafață parcare	25,00	1,75
6.	Zonă de protecție râu Oituz	122,92	8,66
TOTAL		1422,93	100,00

3.5 - DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Amplasamentul dispune de rețea de alimentare cu apă dar nu și de canalizare. În momentul când va fi realizată rețeaua de canalizare, beneficiarul se va racorda la sistemul centralizat.

Beneficiarul va racorda construcția la rețeaua de alimentare cu apă ale municipiului, de alimentare cu energie electrică și gaze naturale.

3.7 - PROTECȚIA MEDIULUI

Pe terenul studiat nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție, nu există căi de comunicație care să prezinte riscuri pentru zonă.

Zona, nu are potențial balnear.

Amplasamentul nu se afla situat în rețeaua națională de arii protejate.

Pământul rezultat de la săpătura fundațiilor nu se va transporta, ci se va face depozit de pământ vegetal, ce va fi folosit pentru completări în zonele de spații verzi / sistematizare verticală.

Deșeurile de orice natură generate din perioada de organizare de șantier, cât și din activitatea viitoare a obiectivului de investiții vor fi gestionate de la producere până la eliminare prin societăți abilitate în baza contractului încheiat.

Având în vedere natura activității desfășurate deșeurile rezultate din activitatea de construcții, montaj, cât și din perioada de exploatare vor fi gestionate selectiv conform HG nr. 856/2002, de la producere până la eliminare / valorificare prin societăți abilitate.

Din perioada de execuție, deșeurile generate vor fi eliminate de pe amplasament astfel:

- pământ provenit din excavație ce poate fi utilizat la ecologizarea suprafeței de teren din areal sau a suprafeței de teren la finalizarea investiției;

La finalizarea lucrărilor de construcții incinta obiectivului va fi curățată și igienizată, deșeurile generate fiind ridicate de pe amplasament.

După recepția lucrărilor, deșeurile rezultate sunt menajere iar pentru depozitarea selectivă a deșeurilor, va fi amenajată o platformă de gunoi cu containere de gunoi selectat.

Salubritatea zonei intră în sarcina beneficiarului, motiv pentru care beneficiarul va respecta contractul încheiat cu firma de salubritate din localitate.

Realizarea acestei investiții, nu presupune reabilitare ecologică.

Ca urmare, rezultă că, implementarea proiectului nu are impact semnificativ asupra mediului, în condițiile respectării condițiilor impuse.

3.8 - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În cadrul obiectivului propus prin Planul Urbanistic Zonal nu sunt prevăzute lucrări de utilitate publică.

4 - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Având în vedere că:

prin Planul Urbanistic Zonal se pot aduce modificări reglementărilor din PUG
- propunerile prezentului PUZ, pentru parcela studiată constau în schimbarea funcțiunii terenului.

Se concluzionează că, propunerea de PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN este indicată și potrivită pentru, parcela studiată de prezentul PUZ.

Destinația propusă prin PUZ:

- Subzona exclusiv rezidențială cu locuințe de tip semiurban cu regim de înălțime P-1 (LMsu)



5 - ANEXE

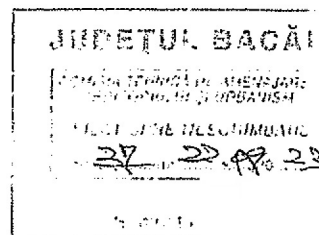
- | | | |
|--------|---|--------------|
| - U1 | - Plan de încadrare în zona - Extras din P.U.G. | Scara 1:5000 |
| - U2 | - Situație existentă | Scara 1:500 |
| - U3 | - Proprietate asupra terenurilor | Scara 1:500 |
| - U4.1 | - Reglementări urbanistice - Zonificare | Scara 1:500 |
| - U4.2 | - Reglementări urbanistice - Ilustrare urbană | Scara 1:500 |
| - U5 | - Reglementări echipare edilitară | Scara 1:500 |

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTR 17B: subzona exclusiv rezidențială cu locuințe de tip semiurban cu regim de înălțime P, P+1 (LMsu).

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 împrejurimi

III. - Zonificarea funcțională

- 3.1 - Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

V. - Unități teritoriale de referință

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 însoțește 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 Hotărârea 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 Hotărârea 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 „Reglementări 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. Țesutul urban al orașului nu este totdeauna omogen, prezentând configurații diferite în cadrul aceleiași 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 urbanstice zonale. U.T.R.-ul se delimitează prin limite fizice existente pe teren (străzi, limite de proprietate, ape etc.) și poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiasi 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. 17B

Derogarile 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.

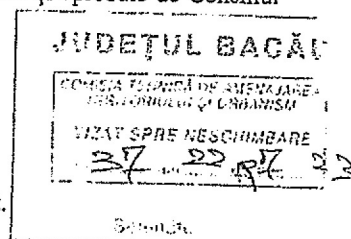
Trebuie să se asigure o circulație fluentă pentru toți participanții la trafic.

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 parcela 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 stradă 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 includă câmpul vizual în cazul clădirilor învecinate;

Aspectul exterior al construcțiilor

Pentru asigurarea unei ambianțe 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

- Subzona exclusiv rezidențială cu locuințe de tip semiurban cu regim de înălțime P, P+1 (LMsu)
- POT max admis = 40%, CUT max admis = 1,2

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

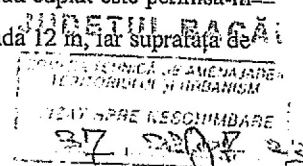
Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2.00 m între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

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 creșterii 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 împiedica 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 aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III. - Zonificarea funcțională

3.1 - Unități și subunități funcționale

ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE UNIFAMILIALE DE TIP URBAN

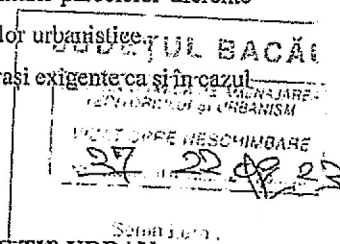
IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE UNIFAMILIALE DE TIP URBAN

Funcțiunea dominantă a zonei: locuire cu gospodării de tip semiurban

Funcțiuni complementare admise ale zonei

- comerț, servicii
- activități mică producție pentru investitori particulari
- spații verzi amenajate

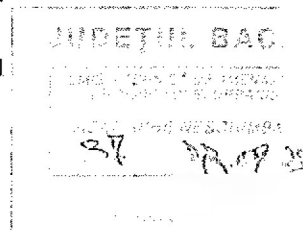


- accese pietonale, carosabile, parcaje

Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Utilizări permise

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



Utilizări interzise

- locuințe pe parcele necorespunzătoare, care nu îndeplinesc condițiile de suprafață și front minim la stradă
- unități de producție poluante, care generează trafic intens sau cu riscuri tehnologice

Condiții de amplasare, 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.

Unitatea teritorială își va păstra caracterul semiurban.

Se va asigura compatibilitatea funcțională. Traversarea unității teritoriale de râul Oituz impune o atenție deosebită în ceea ce privește amplasarea construcțiilor în această zonă. Nu se vor autoriza construcțiile în apropierea pâraului decât cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (consolidări și regularizări).

Pentru prevenirea inundațiilor se impune amenajarea pâraului pe toată lungimea lui.

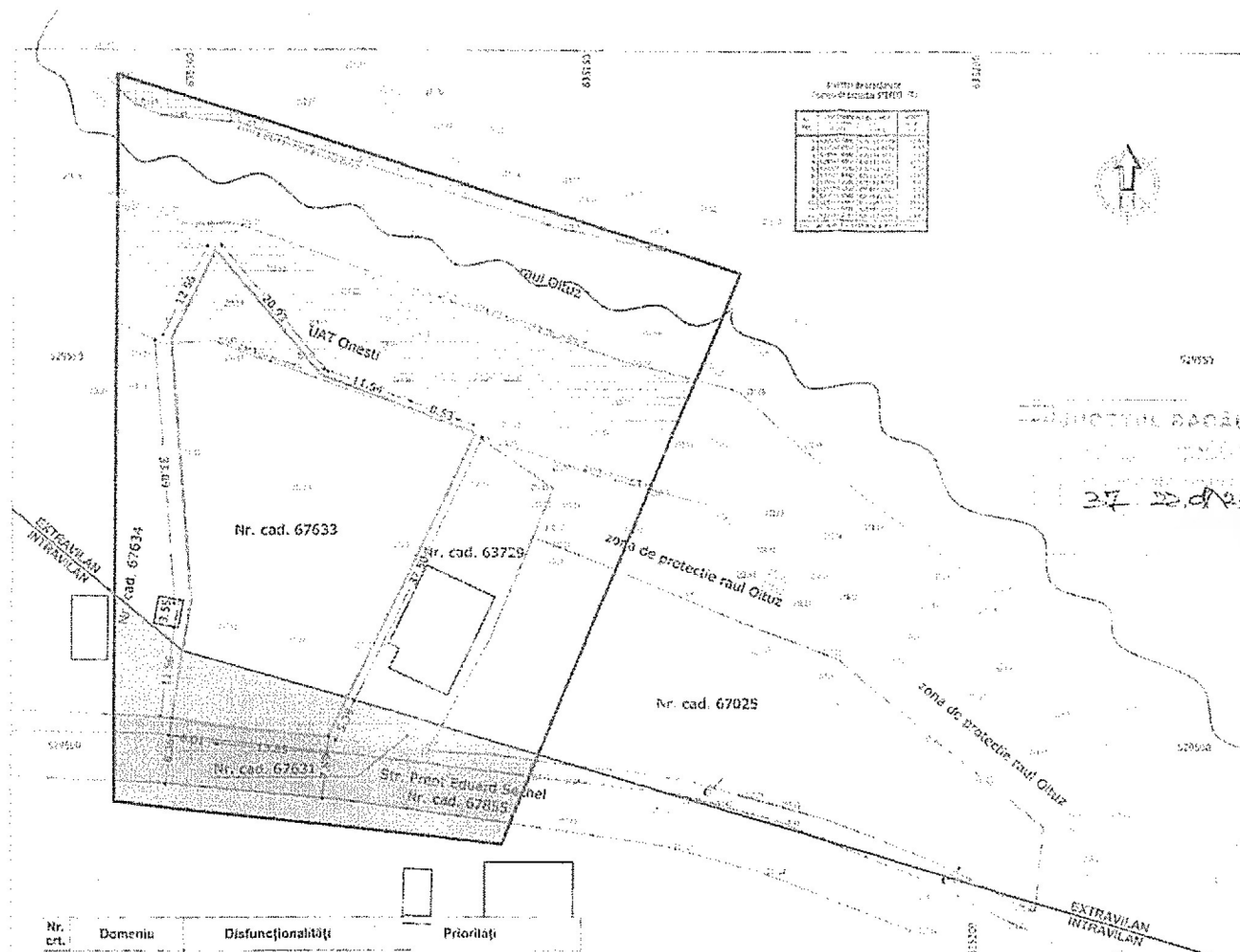
Construcțiile se vor amplasa la aliniamentul existent.

Prezența rețelei de alimentare cu apă facilitează racordarea la rețea.

V. - Unități teritoriale de referință

Unitatea teritorială se află în UTR 17B





P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

JUDEȚUL BACĂU, MUN. ONEȘTI,
STR. PR. EDUARD SECHEL, NR. 55

MUN. ONEȘTI JUD. BACĂU

2 SITUAȚIE EXISTENTĂ

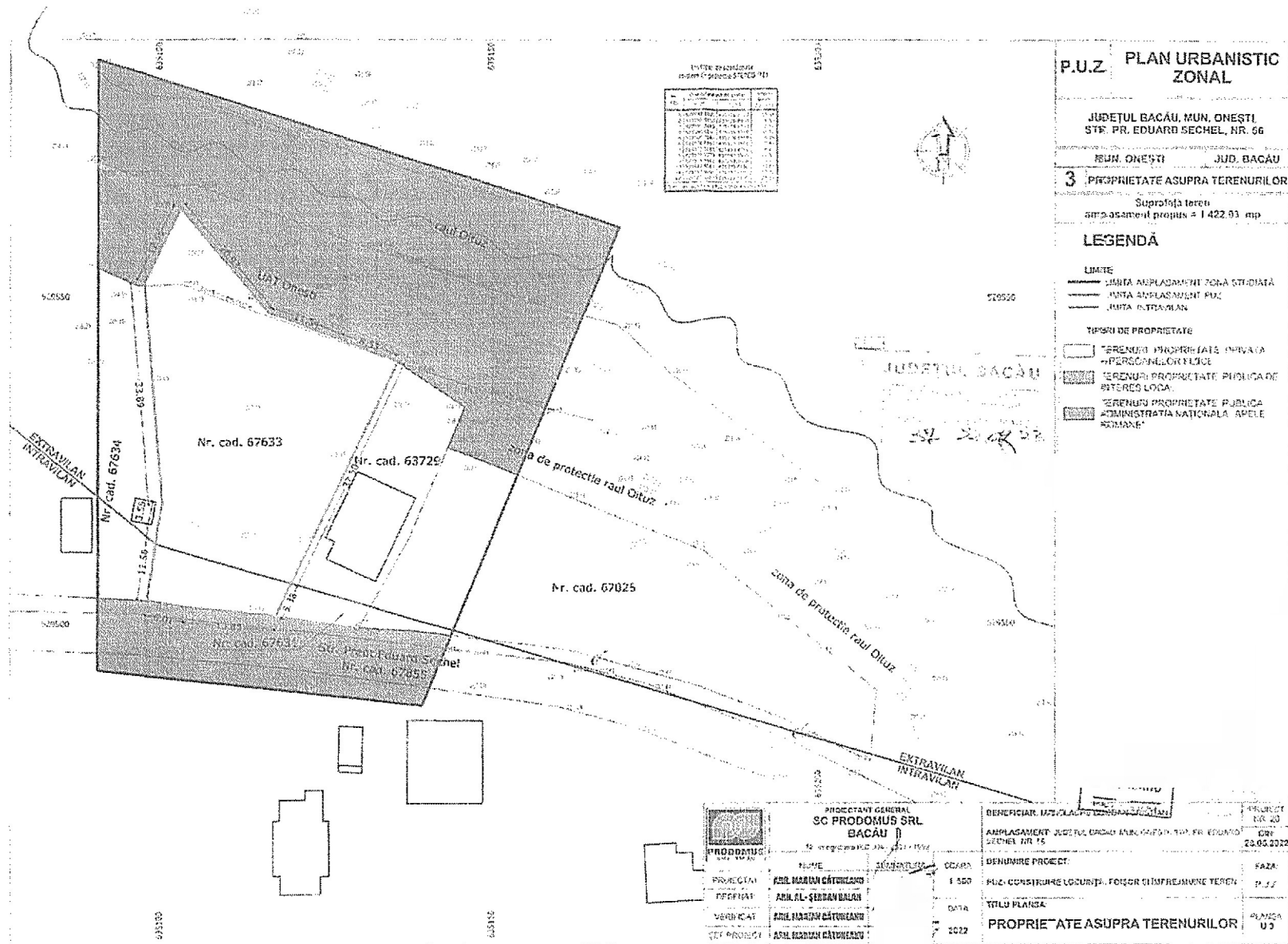
Suprafața teren
amplasament propus = 1 422,93 mp

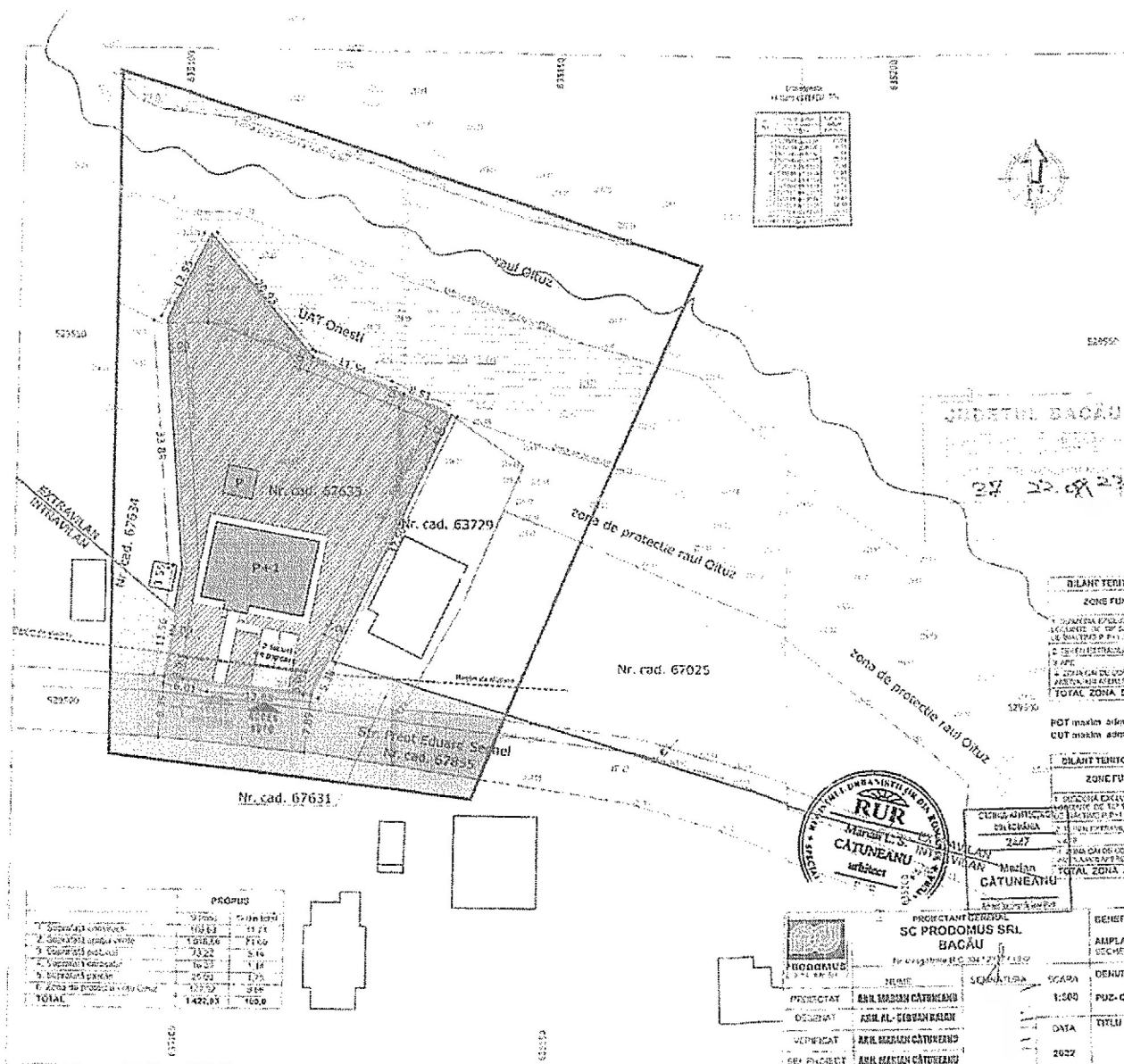
LEGENDĂ

- LIMITE**
- LIMITA AMPLASAMENT ZONA STUDIATA
 - LIMITA AMPLASAMENT PUZ
 - LIMITA INTRAVILAN
- FUNCȚIUNI**
- SUBZONA EXCLUSIV RESIDENTIALĂ ȘI LOCUINȚE DE TIP SEMIURBAN ȘI RURAL DE ÎNĂLȚIME P. 2+ (20m)
 - TEREN EXTRAVILAN - ANGAJARE
 - APE
 - ZONA DE PROTECȚIE SANITARĂ A RĂULUI OITUZ
- CIRCULAȚIE**
- ZONA UAI DE COMUNICARE ÎNTR-UN SI AMPLASAMENT

Nr. crt.	Domeniu	Disfuncționalități	Priorități
1.	Conținut improprie	Funcționalitate propusă este echivalentă cu funcționalitatea propusă PUZ	Conținut PUZ care are ca scop dezvoltarea funcționalității terenului extravilan în cadrul SUBZONA EXCLUSIV RESIDENTIALĂ ȘI LOCUINȚE DE TIP SEMIURBAN ȘI RURAL DE ÎNĂLȚIME P. 2+ (20m)
2.	Factori de risc	Licetă valoarea de construcție	Conținut PUZ care are ca scop dezvoltarea funcționalității terenului extravilan în cadrul SUBZONA EXCLUSIV RESIDENTIALĂ ȘI LOCUINȚE DE TIP SEMIURBAN ȘI RURAL DE ÎNĂLȚIME P. 2+ (20m)

		PROIECTANT GENERAL SC PRODOMUS SRL BACĂU Tel: 0234 212 111		BENEFICIAR: BANCLACHE PERSONALIZAT AMPLASAMENT: JUDEȚUL BACĂU, MUN. ONEȘTI, STR. PR. EDUARD SECHEL, NR. 55 SCHEMA NR. 10		PROIECT NR. 20 28.05.2022	
PROIECTAT ANA MARIA CĂTĂNEANU		DESEINATĂ ANA MARIA CĂTĂNEANU		SCALA 1:500		DESCRIERE PROIECT: PUZ - CONSTRUCȚIE LOCUINȚĂ, FOȘOR ȘI ÎMPREJURĂRI TEREN	
VERIFICATĂ ANA MARIA CĂTĂNEANU		APROBATĂ ANA MARIA CĂTĂNEANU		DATA 2022		TITLU PLANȘĂ SITUAȚIE EXISTENTĂ	





P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

JUDETUL BACAU, MUN. ONESTI,
STR. PR. EDUARD SECHEL, NR. 56

MUN. ONESTI JUD. BACAU
4.2 REGLEMENTARI URBANISTICE
- ILUSTRARE URBANA -
Suprafata teren
amplasament propus = 1422,93 mp

- LEGENDA**
- LEGI**
- LIMITA AMPLASAMENT ZONA STUDIATA
 - LIMITA AMPLASAMENT P17
 - LIMITA ZONAL
- FUNCTIUNI**
- ZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU LOGINDA DE TIP SEMURBANA CU REGIM DE NATIVITATE P+1 (GRUP)
 - TERENI DE TRAVRIAN - ARABE
 - SPATII PLANTATE
 - APE
 - ZONA DE PROTECTIE SANITARA A RAULUI CRUZ
 - CIRCULATI
 - ZONA DE COMUNICARE AUTIERA SI AMPLASAMENT

DILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA		EXISTENT		PROPOUS	
ZONE FUNCTIONALE		S (mp)	% din total	S (mp)	% din total
1. ZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU LOGINDA DE TIP SEMURBANA CU REGIM DE NATIVITATE P+1 (GRUP)		140,73	6,6%	2.068,21	14,5%
2. ZONA DE TRAVRIAN - ARABE		1.000,39	54,3%	520,21	21,1%
3. APE		1.000,00	10,0%	1.004,00	10,0%
4. ZONA DE COMUNICARE AUTIERA SI AMPLASAMENT		816,29	2,5%	472,29	2,5%
TOTAL ZONA STUDIATA		3.347,41	100,00	3.547,31	100,00

POT maxim admis = 45,03%
CUT maxim admis = 2

DILANT TERITORIAL ZONA FUNCTIONALA AMPLASAMENT		EXISTENT		PROPOUS	
ZONE FUNCTIONALE		S (mp)	% din total	S (mp)	% din total
1. ZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU LOGINDA DE TIP SEMURBANA CU REGIM DE NATIVITATE P+1 (GRUP)		140,65	10,2%	1.422,93	100,00
2. ZONA DE TRAVRIAN - ARABE		1.000,00	6,9%	0,00	0,00
3. APE		0,00	0,0%	0,00	0,00
4. ZONA DE COMUNICARE AUTIERA SI AMPLASAMENT		0,00	0,0%	0,00	0,00
TOTAL ZONA AMPLASAMENT		1.422,93	100,00	1.422,93	100,00

PROPOUS			
1. Suprafata constructi	9700	11,74	
2. Suprafata teren verde	101816	11,66	
3. Suprafata parking	7322	5,16	
4. Suprafata teren	1633	1,16	
5. Suprafata parcare	2652	1,79	
6. Zona de protectie raul Cruz	10752	3,16	
TOTAL	1422,93	100,00	



PROIECTANT GENERAL
SC PRODROM SRL
BACAU
Inregistrata la 2017/11/13
PROMOMUS
PROIECTAT DE: ARH. MARIAN CĂTUȘANU
DESIGNAT DE: ARH. AL. ȘTEFAN BĂLAN
VERIFICAT DE: ARH. MARIAN CĂTUȘANU
ȘEF PROIECT DE: ARH. MARIAN CĂTUȘANU

SCALA
SCARA
1:500
DATA
2022

BENEFICIAR: MANOLACHE BODORAN CRISTIAN
AMPLASAMENT: JUDETUL BACAU, MUN. ONESTI, STR. PR. EDUARD SECHEL NR. 56
DENUMIRE PROIECT
PUZ - CONS. NUIRE LOGINDA, FOSORI SI BAPREANURE TERPI
TITLU PLANSA
REGLEMENTARI URBANISTICE
- ILUSTRARE URBANA -
FASZA
0.3.2.
PLANSA
0.4.2

