



Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare ▪ Design ▪ Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

**OBIECTIV**

**DOCUMENTATIE PUZ**

**BENEFICIAR**

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

**PROIECTANT URBANISM**

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

***PUZ SI RLU - Construire ansamblu de locuinte individuale unifamiliale, imprejmuire si bransament utilitati mun. Onesti, str. b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacau***

BENEFICIAR PROIECTANT	S.C. PREMIUM URBAN S.R.L.
PROIECTANT GENERAL	S.C. INGENIUM BUILDING DESIGN S.R.L.
PROIECTANT URBANISM	S.C. ASIMPTOTIC S.R.L.
NR. PROIECT	06/2022
DATA ELABORARII	MARTIE 2022



Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

**OBIECTIV**

**DOCUMENTATIE PUZ**

**BENEFICIAR**

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

**PROIECTANT URBANISM**

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE**

#### **VOLUMUL 1. – MEMORIU DE PREZENTARE**

##### **1 INTRODUCERE**

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul PUZ

1.3. Surse de documentare

##### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE**

2.1. Evoluția zonei

2.2. Încadrarea în localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulația

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echiparea edilitara

2.7. Probleme de mediu

2.8. Opțiuni ale populației

##### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale PUG

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulației

3.5. Zonificare funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.7. Protecția mediului

3.8. Obiective de utilitate publică

##### **4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE**



Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

**OBIECTIV**

**DOCUMENTATIE PUZ**

**BENEFICIAR**

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

**PROIECTANT URBANISM**

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

## VOLUMUL 2. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

### CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborării
3. Domeniul de aplicare

### CAPITOLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și împrejmuiri.

### CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unități si subunități funcționale

### CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATII FUNCTIONALE

Secțiunea I – Generalități

Secțiunea II – Utilizare funcționala

Secțiunea III – Condiții de amplasare, echipare si conformare a clădirilor.

Secțiunea IV – Posibilități maxime de ocupare si utilizare a terenului

### PIESE DESENATE

Planșa U0 – Plan de încadrare in teritoriu

Planșa U1 - Situația existentă

Planșa U2 - Reglementari urbanistice –zonificare

Planșa U3 - Reglementari echipare edilitara

Planșa U4 – Proprietatea asupra terenurilor



Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare ▪ Design ▪ Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

**OBIECTIV**

**DOCUMENTATIE PUZ**

**BENEFICIAR**

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

**PROIECTANT URBANISM**

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

**PUZ SI RLU - Construire ansamblu de locuinte individuale unifamiliale,  
imprejmuire si bransament utilitati mun. Onesti, str. b-dul Marasesti nr. 33-35 -  
nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacau**

**DATA: MARTIE 2022**

**RESPONSABILITATI**

URBANISM – arh. Rusu Oana

RIDICARE TOPOGRAFICA: SC EUROCAD EXPERT SRL ONESTI

STUDIU GEOTEHNIC : SC GEOSOND IASI SRL



Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

## VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

### 1 INTRODUCERE

#### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumire lucrare: [PUZ SI RLU - Construire ansamblu de locuinte individuale unifamiliale, imprejmuire si bransament utilitati](#)
- Amplasament: mun. Onesti, str. b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacau
- Proiectant general: S.C. INGENIUM BUILDING DESIGN S.R.L.
- Proiectant urbanism: S.C. ASIMPTOTIC S.R.L.
- Beneficiarul proiectului: S.C. PREMIUM URBAN S.R.L.
- Număr proiect: 06/2022
- Data întocmirii: MARTIE 2022

#### 1.2 OBIECTUL PUZ

Documentația PUZ SI RLU - Construire ansamblu de locuinte individuale unifamiliale, imprejmuire si bransament utilitati - mun. Onesti, str. b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacau – *propune schimbarea destinatiei urbanistice stabilite prin PUG si reglementarea unei suprafețe de teren in vederea construirii de locuinte unifamiliale cuplate; Prin planul urbanistic zonal se va analiza situația existenta si potențialul de dezvoltare urbanistic a zonei si se vor formula propuneri de organizare funcționala, volumetrica si tehnica a zonei, care vor defini zona studiata in relație cu vecinatatile ei.*

Zona este situata in intravilan, fiind încadrata, conform certificatului de urbanism nr. 11 din 08.02.2022 in UTR 27 – parțial in subzona rezidentiala cu locuire de tip urban P/P+1 (Lmu) si partial in subzona industrie nepoluanta (In). Pentru schimbarea destinatiei terenului si reglementarea acestuia se impune realizarea unei documentații de plan urbanistic zonal.

Obiectul PUZ se constituie intr-un studiu ce consta in analiza situației existente, a potențialului de dezvoltare urbana a zonei, si a propunerilor de organizare funcționala, volumetrica si tehnica a ansamblului, urmărindu-se totodată organizarea funcționala in sensul edificării unor locuinte unifamiliale si colective pe terenul studiat.

Scopul studiului este sa stabilească atât posibilitățile de valorificare optima a întregii suprafețe de teren, cat si relația cu zonele înconjurătoare.



Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

**OBIECTIV**

**DOCUMENTATIE PUZ**

**BENEFICIAR**

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

**PROIECTANT URBANISM**

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

La baza întocmirii prezentei documentații stau prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, și Normele de aplicare a Legii 350/2001 aprobate prin Ordinul 233/2016, a HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și a Legii 50/1991, cu modificările și completările ulterioare aplicate actelor normative enumerate.

În elaborarea PUZ s-au avut în vedere prevederile din Reglementările Tehnice privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-10-2000, aprobat cu MLPAT nr. 176N/16.08.2000.

Ca fază premergătoare proiectului de investiție, PUZ-ul, prin propunerile prezentate, va constitui documentația de urbanism ce va sta la baza întocmirii DTAC, care va prelua elementele din reglementările aprobate.

### **1.3 SURSE DOCUMENTARE**

Planul urbanistic zonal ia în considerare datele și propunerile din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului elaborate anterior. Conform certificatului de urbanism cu nr. 11 din 08.02.2022, respectiv PUG Onesti, parcela este încadrată în UTR 27 – parțial în subzona rezidențială cu locuire de tip urban P/P+1 (Lmu) și parțial în subzona industrie nepoluantă (In).

Pentru fundamentarea PUZ este necesară elaborarea unei serii de studii. Studiile de fundamentare a propunerilor PUZ reprezintă analiza problematicei teritoriului studiat – pe domenii, fiind întocmite următoarele:

- Studiul geotehnic;
- Planuri topografice actualizate scară 1:500;
- Documentații avize specifice documentației PUZ;
- Delimitarea clară a aliniamentelor existente;
- Identificarea situației juridice a terenurilor;
- Identificarea problemelor de echipare tehnico-edilitară și circulație, precum și a altor disfuncționalități, dacă este cazul.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1 EVOLUTIA ZONEI**

• *Date privind evoluția zonei:* Terenul studiat se află în nord-estul zonei centrale a municipiului Onesti, între zona de locuințe și cea de producție aflată la nord-est. În ultimele decenii, zona de producție a avut tendința de a se îndepărta de centru, lăsând loc locuințelor. În contextul ultimilor ani, cerința de locuințe individuale, cu spații de grădina care să permită activități în aer liber în propriul cămin a crescut, și terenurile semi-virane slab utilizate ale unor foste zone de activități economice au fost propuse spre revitalizare – respectiv pentru a răspunde cerinței de locuințe individuale. Ramasitele de țesut urban cu locuințe unifamiliale interstediale acestor spații arată că zona în trecut a fost mobilată cu locuințe, și că acestea au făcut loc activităților industriale cândva în secolul trecut.



Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

**OBIECTIV**

**DOCUMENTATIE PUZ**

**BENEFICIAR**

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

**PROIECTANT URBANISM**

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

• *Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:* Pentru o zona de municipiu relativ aproape de cea centrala, suprafețele libere sunt destul de mari, permitand reorganizari urbane de amplitudine medie. Suprafețele provin din fost incinte industriale de dimensiuni medii, in prezent majoritar dezafectate. Zona de activitati functionale se retrage dinspre centru, lasand locul dezvoltarilor de locuinte – caracteristica a localitatilor medii in curs de dezvoltare. Deocamdata aceasta dezvoltare se face in directia locuintelor cu densitate redusa, desi faptul ca terenul se afla in centrul municipiului se va reflecta in dimensiunea parcelor.

• *Potențial de dezvoltare:* Terenul studiat are acces (indirect, dar foarte aproape) la o cale auto importanta – calea Marasesti. Impreuna cu pozitia aproape de centru si acces la toate utilitatile, precum si la servicii, se poate estima un potential bun de dezvoltare.

## 2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

• *Poziția zonei fata de intravilanul localității:* Terenul se găsește in intravilan, in nord estul centrului mun. Onesti.

• *Relaționarea zonei cu localitatea (poziție, accesibilitate, cooperare cu domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general):* Zona studiata se găsește aproape de centrul municipiului, avand acces la toate serviciile acestuia. In imediata apropiere se gasesc o serie de spatii comerciale alimentare si de larg consum. Spitalul municipal este la cca 1.4 km, primaria la cca 1.8 km, o scoala gimnaziala se gaseste la cca 70 m, iar gradinita la cca 450 m. Strandul municipal se gaseste la cca 1.8 km, iar parcul municipal la o distanta similara.

### **Vecinătăți:**

- la nord – nord-est – zona protectie cale ferata;
- la est – locuinte unifamiliale si Calea Marasesti – circulatie locala.
- la sud – servicii si Calea Marasesti – circulatie de importanta nationala.
- la vest – zona industriala (fabrica parchet).

Cea mai apropiata clădire este o anexa a unei locuinte unifamiliale.

## 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

• *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, rețeaua hidrografica, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.*

**Sub aspect topografic** – Terenul este relativ plat si se găsește la cca 205 m altitudine deasupra nivelului marii. In zona nu exista cursuri de apa. Nu s-au semnalat accidente subterane, beciuri sau pivnite – elemente putin probabile sa existe intr-o zona care nu a fost construita.

**Elemente de stabilitate litologica:** FORAJ F1

Orizont 1: Strat vegetal

Strat vegetal negru, cu resturi de materiale de construcții și rădăcini de plante, în grosime de 1,20 m, ce se regăsește la partea superioară și definește cota terenului natural.

Orizont 2: Orizonturi de nisip cu pietriș în matrice de praf nisipos argilos



Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

**OBIECTIV**

**DOCUMENTATIE PUZ**

**BENEFICIAR**

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

**PROIECTANT URBANISM**

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

[-1,20:-3,30] Orizonturi de nisip cu pietriș în matrice de praf nisipos argilos, cu plasticitate mijlocie, fiind caracterizat ca un pământ plastic consistent prin prisma stării fizice a pământurilor argiloase în raport de consistență.

Apa subterană nu s-a interceptat în acest strat.

Orizont 3: Nisip cu pietriș

[-3,30:-4,50] Orizonturi de nisip cu pietriș.

Apa subterană nu s-a interceptat în acest strat.

Orizont 4: Pietriș cu nisip

[-4,50:-6,50] Strat de pietriș cu nisip saturat.

Nivelul freatic este cantonat în acest orizont.

Pentru stratul 2 alcătuit din orizonturi de nisip cu pietriș în matrice de praf nisipos argilos s-a determinat presiunea convențională pentru o fundație cu lățimea de 1,0m și adâncimea de fundare  $D_f = -1,40m$ .

**Inundabilitate:** Amplasamentul nu este inundabil. Panza de apa freatica s-a gasit la 3-4 m de la cota naturala a terenului.

**Elemente climatice.** Zona climatica conform SR 1907-1/1997:

- temperaturile exterioare medii pe timp de vara =  $+25.5^{\circ}C$ ;
- temperaturile exterioare medii pe timp de iarnă =  $-2.3^{\circ}C$ ;

Zona din punct de vedere a încărcărilor din vânt conform Cod de Proiectare CR-1-1-4-2012:

- presiunea de referință, mediata pe 10 min, la 10 m de baza este de 0,6 kPa;

Zona din punct de vedere a încărcărilor de zăpadă conform Cod de Proiectare CR-1-1-3-2012:

- $s_0k = 2,5KN/m^2$  având interval mediu de recurentă de 50 ani;

Adâncimea de înghet, conform STAS 6054/77 de la cota terenului 0.90 – 1.00m.

**Elemente de seismicitate:** Dupa normativul P100/1-2013 (zonarea teritoriului Romaniei) in termenii de valori de virf ale acceleratiei terenului pentru proiectare si in termenii de perioada de control, se indica urmatoarele valori caracteristice pentru amplasament:

- acceleratia terenului pentru proiectare -  $a_g = 0,35g$  (IMR 225) (fig. 5.1),  $a_g = 0,28g$  (IMR 100)
- perioada de control.....  $T_c = 0.7 s$

**Încadrarea în zone de risc (cutremur, alunecări de teren, inundații) în conformitate cu reglementările tehnice în vigoare;**

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește zona studiată, se face în conformitate cu Monitorul Oficial al României: Legea nr. 575/noiembrie 2001: Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a: zone de risc natural.

Factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

Cutremurele de pământ

Seismicitatea României provine din energia emisă de cutremurele crustale (de suprafață – sub 40 km adâncime) și de cutremurele sub-crustale (de adâncime intermediară 60-200 km adâncime), acestea din urmă provenind din zona Vrancei, una din cele mai active zone seismice din Europa.





Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

**OBIECTIV**

**DOCUMENTATIE PUZ**

**BENEFICIAR**

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

**PROIECTANT URBANISM**

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

Cel mai mare cutremur înregistrat istoric sau cu instrumente specifice a fost cel de 7,4 grade pe scara Richter, produs în noiembrie 1940.

În ceea ce privește zona nord-estică a României, cel mai afectate de un cutremur puternic ar fi județele Vaslui, Bacău și Iași, unda seismică diminuându-se spre nord-vest, partea montană a județului Suceava având cel mai puțin de suferit (Fig. 5).

Conform Legii 575/2001, Municipiul Onești este amplasat în una din zonele pentru care intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României este minimum VIII (exprimată în grade MSK).

## Inundațiile

Directiva 2007/60/CE privind evaluarea și managementul riscului la inundații are drept scop reducerea consecințelor negative pentru sănătatea umană, mediu, patrimoniul cultural și activitatea economică asociate inundațiilor.

Prin evaluarea preliminară a riscului la inundații se identifică zonele cu risc potențial la inundații, se elaborează hărți de hazard și risc la inundații și se întocmesc ulterior planuri de management al riscului la inundații, instituțiile avizate pentru asigurarea acestui demers fiind Ministerul Mediului și Pădurilor (la nivel central) și Administrația Națională „Apele Române” prin cele 11 Administrații Bazinale de Apa și Institutul Național de Hidrologie și Gospodărire a Apelor.

În determinarea zonelor cu potențial risc semnificativ la inundații au fost luate în considerare, în prima etapă, zonele potențial inundabile (inundații istorice extreme) și evaluarea impactului potențial (sănătate umană, mediu, patrimoniu cultural, activități economice), bunurile considerate în vederea evaluării pagubelor fiind: populația, drumurile și căile ferate, podurile, lucrările de regularizare, clădirile și suprafețele agricole.

A doua etapă a reprezentat o analiză amănunțită, prin intermediul GIS, în special în zonele în care nu au existat informații clare cu privire la inundațiile istorice și realizarea unei analize pe baza modelului numeric al terenului și a nivelurilor înregistrate la stațiile hidrometrice, fiind identificate zonele posibil afectate la marile viituri istorice.

În a treia etapă s-a ținut seama de zonele aparate împotriva inundațiilor cu lucrări hidrotehnice (risc tehnologic al lucrărilor hidrotehnice).

Conform Legea 575/2001, amplasamentul studiat este supus inundațiilor pe cursuri de apă.

## Alunecările de teren

Harta de hazard la alunecare are valoare calitativă și se întocmește pe baza luării în considerare a interacțiunii mai multor factori care, prin acțiunea lor conjugată, pot influența starea de echilibru a versanților. Pentru evaluarea posibilității de producere a alunecărilor de teren în România, s-au luat în considerare șase factori declanșatori: litologia, diferențele de altitudine, panta, utilizarea terenurilor, cantitatea de precipitații și seismicitatea. Indicele riscului de alunecări a fost împărțit în cinci clase: fără risc, risc scăzut, risc mediu, risc ridicat și risc foarte ridicat. Zonele fără risc reprezintă aproximativ 39% din teritoriul României (în special câmpiile și dealurile joase), zonele cu risc scăzut reprezintă 10% din teritoriu, cele cu risc mediu 38%, iar cele cu risc ridicat și foarte ridicat reprezintă aproximativ 10% din teritoriu (în special în zona subcarpatică).



Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

**OBIECTIV**

**DOCUMENTATIE PUZ**

**BENEFICIAR**

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

**PROIECTANT URBANISM**

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

Putem observa că în regiunea Nord - Est, zonele cu cea mai mare susceptibilitate la alunecări de teren sunt Colinele Tutovei (Bacău și Vaslui), Obcina Mestecăniș (Suceava) și câteva aliniamente din munții Trascău, Goșmanu, Nemira și Vrancei

Conform Legea 575/2001, amplasamentul are un potențial mediu de producere al alunecărilor și este supusă alunecărilor de teren reactivitate.

**- Amplasamentul studiat nu este supus inundațiilor, viiturilor din precipitații și alunecărilor de teren, și nu prezintă hrube sau alte accidente subterane.**

**- Se poate concluziona ca nici unul din aspectele cadrului natural local nu are o influenta semnificativa asupra posibilităților de organizare urbanistica.**

## **2.4 CIRCULATIA**

• *Aspecte critice privind desfășurarea, in cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene:* Terenul are in prezent acces indirect din calea Marasesti, drum national cu doua sensuri si cate doua benzi pe sens, complet echipat. Accesul se realiza prin intermediul unui drum de acces aflat pe latura vestica a proprietatii, acces ce se racordeaza la B-dul Marasesti. Zona de acces la parcela are deschidere catre acest drum pe o lungime de cca 61.69 m. Este necesar a se asigura premisele juridice pentru ca realizarea de circulatii corect dimensionate sa poata fi realizata de catre autoritatile locale in cadrul unui program mai cuprinzator.

• *Capacități de transport, greutatea in fluenta circulației, incomodări intre tipurile de circulație, precum si dintre acestea si alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacități si trasee ale transportului in comun, intersecții cu probleme, priorități* Calea Marasesti are latimea de cca 17 m in zona amplasamentului, respectiv cate doua benzi pe sens, si este echipata edilitar si dotata cu trotuare si iluminat public. Va fi necesara crearea unei retele de circulatii auto si pietonale in interiorul zonei parcelate.

## **2.5 OCUPAREA TERENURILOR**

Zona studiata are in componenta proprietăți aparținând persoanelor fizice sau juridice, parțial ocupate cu cladiri. Pe terenurile neocupate exista posibilitatea dezvoltării in continuare a zonei, in limita prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Pe amplasament exista urmatoarele constructii:

- 3 cladiri inscrise in cartea funciara cu mentiunea „cu acte”;
- O constructie cu functiune post de transformare, ce nu este notata in cartea funciara si a carui regim juridic si tehnic nu au putut fi probate;
- O imprejmuire de beton, perpendiculara pe b-dului Marasesti;

Din punct de vedere al accesibilității, b-dul Calea Marasesti, la care terenul studiat are acces, face o buna legatura cu restul municipiului.

Terenul studiat are suprafata totala de 36474 mp, categoria de folosita fiind curti constructii.



Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

**OBIECTIV**

**DOCUMENTATIE PUZ**

**BENEFICIAR**

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

**PROIECTANT URBANISM**

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

- *Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată:*

In prezent terenul studiat si terenurile din partea de nord, est si sud sunt terenuri destinate activitatilor economice, partea de est fiind reprezentata de o ramasita de tesut vechi urban ocupata cu locuinte unifamiliale. Din zona de activitati economice, partea de vest face parte din tesutul urban de secol 20, cu mare parte din cladiri dezafectate sau in stare de degradare. In partea de sud se gaseste un spatiu comercial de factura noua. In partea de nord se gaseste o linie ferata. In plan mai indepartat in partea de sud si sud-vest se gasesc locuinte colective cu regim de inaltime mediu.

- *Relaționări între funcțiuni:* Zona este caracterizata de un conflict functional între zonele de locuinte si cele destinate activitatilor economice. Din fericire, activitatile economice sunt dintre cele nepoluante, majoritatea cladirilor ramase avand functiunea de depozite.

- *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:* Terenul studiat este slab construit, fiind majoritar viran. In jur, zona este slab spre mediu construita – terenurile ocupate cu activitati economice fiind ocupate relativ aerisit cu cladiri cu regim de inaltime mic. Ocuparea terenurilor creste pentru zona de locuinte colective. In partea de est a terenului exista o fasie de teren ocupat cu locuinte unifamiliale – care, desi relativ dens construite, sunt de inaltime mica. Per total se poate estima un grad de ocupare scazut spre mediu al zonei, permitand o crestere echilibrata.

- *Aspecte calitative ale fondului construit:* Majoritatea cladirilor din zona sunt de secol 20 – fiind realizate din materiale durabile, dar fara a fi beneficiat de o intretinere corespunzatoare. Cladirile din zona de activitati economice au suferit cel mai mult din abandon sau utilizare neglijenta, multe fiind in stare de degradare avansata. Se poate considera ca desi cladirile in general sunt corespunzatoare din punct de vedere a sigurantei, din punct de vedere estetic si functional sunt partial depasite.

- *Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine:* Zona studiată se găsește aproape de centrul municipiului, avand acces la toate serviciile acestuia. In imediata apropiere se gasesc o serie de spatii comerciale alimentare si de larg consum. Spitalul municipal este la cca 1.4 km, primaria la cca 1.8 km, o scoala gimnaziala se gaseste la cca 70 m, iar gradinita la cca 450 m. Strandul municipal se gaseste la cca 1.8 km, iar parcul municipal la o distanta similara.

- *Asigurarea cu spatii verzi:* In zona nu exista spatii verzi organizate de dimensiuni relevante, acestea fiind in general reprezentate de spatiile interstiale dintre cladiri, de cele mai multe ori neingrijite. Ocuparea terenului fiind relativ scazuta, exista rezerve suficiente de spatiu liber utilizabil ca spatiu liber, problema principala fiind intretinerea lor. Fata de terenul studiat, parcul municipal, strandul si parcul Casin se gasesc la mai putin de 2 km.

- *Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau zonele vecine:* Terenul studiat nu este încadrat in zone cu riscuri naturale.



Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

**OBIECTIV**

**DOCUMENTATIE PUZ**

**BENEFICIAR**

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

**PROIECTANT URBANISM**

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
1. CIRCULATIE	Terenul studiat are acces la Calea Marasesti, prin intermediul unei alei de acces. Calea Marasesti este complet echipata, cu latimea carosabilului de cca 14 m - respectiv doua benzi pe sens. Aleea de acces are latime variabila de la 7.5 la 10.5 m.	Stabilirea premiselor juridice pentru dimensionarea corecta a circulatiilor.
2. FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	Zona este mediu construita cu un mix de locuinte si cladiri cu functiune de productie si depozitare. Locuintele sunt atat unifamiliale in imediata apropiere a amplasamentului, cat si colective cu regim de inaltime mediu.	Realizarea constructiilor propuse.
3. SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	In zona nu exista spatii plantate, de agrement sau sport organizate/publice.	Stabilirea unui procent corect de spatii verzi pe parcela studiată, precum si a unui spatiu verde/de agrement comun, dimensionat pentru gradul de ocupare estimat al cartierului.
4. PROBLEME DE MEDIU	Zona este complet echipata edilitar, sursa principala de poluare fiind constituita de traficul auto si de circulatiile cu imbracamintea degradata generatoare de praf. In partea de vest a amplasamentului exista o zona industriala, cea mai apropiata cladire cu functiune productiva fiind o fabrica de parchet. Se estimeaza un posibil grad de poluare fonica de la aceasta.	Se vor respecta normele in vigoare privitoare la colectarea deseurilor. Se vor implementa solutii de ecranare fonica catre fabrica de producere parchet.
5. PROTEJAREA ZONELOR		
5.1 CU VALOARE DE PATRIMONIU	- nu este cazul, in zona nu se gasesc obiective de patrimoniu.	- nu este cazul
5.2 PE BAZA NORMELOR SANITARE IN VIGOARE	- in zona nu se gasesc obiective care sa necesite zone de protectie sanitara;	- nu este cazul
5.3 FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE	- In partea de nord a amplasamentului se gaseste o linie de cale ferata.	- se vor asigura distantele necesare fata de retelele edilitare. Se va solicita avizul SNCFR. Se vor amplasa solutii de ecranare fonica catre calea ferata.
5.4 CU DESTINATIE	- nu sunt	- nu sunt



Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

SPECIALA		
5.5 ZONE POLUATE	In partea de vest a amplasamentului se gaseste o zona industriala – majoritatea dezafectata. Cea mai apropiata cladire cu functiune de productie este o fabrica de parchet, cu potential de poluare fonica.	Se vor amplasa solutii de ecranare fonica catre sursele de poluare.
6. ALTE OBSERVATII	Nu sunt.	Nu sunt.

## 2.6 ECHIPAREA EDILITARA

- *Stadiul echipării edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localității:* zona este complet echipata edilitar.

*Alimentarea cu apa si canalizare:* Exista in zona studiata. Furnizorul, conform certificatului de urbanism – este SC Raja SA constanta.

*Alimentarea cu căldura:* Exista in zona studiata. Furnizorul este Profesional Tenarus IPURL Onesti, in calitate de lichidator judiciar ar SC Termon CT SA Onesti.

*Alimentarea cu gaze naturale:* Exista in zona studiata. Furnizorul este SC Delgaz Grid SA Tg Mures.

*Alimentarea cu energie electrica:* Exista in zona studiata. Furnizorul este SC Delgaz Grid SA Tg Mures.

*Telecomunicații:* In zona este semnal pentru telefonie mobila si fixa. Furnizorul este SC Telekom Romania.

*Evacuare deșeurilor:* Deșeurile rezultate din exploatarea construcțiilor propuse vor fi de tip menajer. Deșeurile menajere se vor colecta la pubele amplasate pe o platforma special amenajata pe parcela, cu acces la carosabilul existent. Evacuarea deșeurilor de pe amplasamente se va face de către o firma specializata, pe baza de contract încheiat de către beneficiar. Se recomanda depozitarea selectiva a deșeurilor, in măsura in care acest sistem este pus la punct de către regia specializata. Platforma destinata depozitarii recipientelor de colectare a deșeurilor menajere va fi amplasata la distanta mai mare de 10 m fata de ferestrele camerelor de locuit si va fi împrejmuita, impermeabilizata, cu asigurarea unei pante de scurgere, si va fi prevăzuta cu sistem de spălare si sifon de scurgere racordat la canalizare. **Se vor respecta conditiile art. 4 din OMS 119/2014.**

## 2.7 PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul studiat este in prezent partial construit, in zona existand alte locuințe, precum si cladiri cu functiune industriala nepoluanta. Terenul pe care se dorește amplasarea construcțiilor propuse de către beneficiar beneficiază de o poziție favorabila funcțiunii alese, dificultatile necesar a fi studiate fiind reprezentate de vecinatatea cu zona industriala si cu calea ferata. Ambele vecinatati vor necesita masuri de protectie fata de poluarea fonica. Cea mai apropiata unitate cu functiune industriala este o unitate de productie a parchetului, in partea de vest, la cca 40 m fata de limita amplasamentului.



Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

**OBIECTIV**

**DOCUMENTATIE PUZ**

**BENEFICIAR**

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

**PROIECTANT URBANISM**

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

Propunerile din prezenta documentație nu afectează distructiv amplasamentul, dezvoltarea funcțiunii generale a amplasamentului studiat fiind benefica zonei. Problemele de mediu se vor trata in egala măsura ca si in prezent, pentru funcțiunile existente aflate in apropiere.

**Clima** este temperat-continentală, temperaturile fiind cuprinse între -25 grade Celsius, pe timpul iernii, și +35 grade Celsius, pe timpul verii cu o temperatură medie anuală de 9,2°C, iar precipitațiile anuale au o valoare de 654 mm.

Vânturile cele mai frecvente bat pe direcția vest și sud – vest.

**Aer:** Cea mai mare parte a noxelor si pulberilor provin din vecinătate - pulberi rezultate din zona industrială. De asemenea, traficul auto din zona influențează semnificativ calitatea aerului, curenții de aer aferenți îmbunătățind microclimatul zonei. Lipsa unei perdele de protecție naturale accentuează premisele poluării aerului in zona.

**Apa:** Apreciem ca agresivitatea sulfatica si magneziana asupra betoanelor, respectiv a metalelor este absentă, deoarece in vecinătatea zonei nu sunt surse generatoare de reziduuri chimice.

**Sol:** In prezent nu se înregistrează poluări ale solului. Nu au fost depistate depozitari necontrolate de deșeurii care sa producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer, sol) datorita efectului lor conjugat ecologic si economic.

**Nivel fonice:** atat zona industrială situată la vestul amplasamentului, cat si calea ferată aflată in nord sunt surse de poluare fonica, fiind necesare masuri de atenuare a acesteia.

**Relația cadru natural – cadru construit:** Amplasamentul studiat este partial construit. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura, in consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții si cele rezervate spațiilor verzi.

**Evidențierea riscurilor naturale si antropice:** Nu exista riscuri naturale sau antropice in zona.

**Marcarea punctelor si traseelor din sistemul de comunicații si din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri in zona:** nu exista conflicte cunoscute cu trasee de rețele; se vor respecta distantele de siguranță pana la rețelele existente.

**Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protecție :** in zona nu exista monumente istorice sau alte elemente de patrimoniu.

**Evidențierea potențialului balnear si turistic – zona** nu are un astfel de potențial.

Terenul studiat beneficiază de o poziție favorabilă funcțiunii propuse. Propunerile din prezenta documentație nu afectează zona in mod distructiv, ci ajuta la dezvoltarea si valorificarea ei.

**Calitatea atmosferei:** Din datele deținute in prezent, in zona studiată nu exista surse majore de poluare a aerului.

**Calitatea apelor:** Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat in forajele executate pentru studiul geotehnic.

**Calitatea solurilor:** Solul, ca rezultat al interacțiunii tuturor elementelor mediului si suport al întregii activități umane este afectat atât de acțiuni antropice, cat si de fenomene fizice naturale. Principalele activități antropice, cat si de fenomene fizice naturale. Principalele activități antropice care afectează solul sunt reprezentate prin depuneri întâmplătoare de deșeurii menajere. Trebuie menționat faptul ca nu întotdeauna depunerile afectează negativ solul, unele deșeurii fiind inerte, iar altele reprezentând îngrășământ natural. Cele care pot genera local poluarea solurilor sunt substanțele chimice. In toate cazurile, depunerile necorespunzătoare ocupa nerațional si nejustificat terenurile.



Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

**OBIECTIV**

**DOCUMENTATIE PUZ**

**BENEFICIAR**

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

**PROIECTANT URBANISM**

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

Consecințele poluării și degradării solurilor se reflectă în principal asupra potențialului lor productiv, în sensul limitării sau anularii calităților biologice și de fertilitate. În prezent, pe amplasamentul studiat nu se înregistrează poluări ale solurilor. Nu au fost depistate depozitari necontrolate de deșeuri care să producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer și sol) datorită efectului lor conjunct ecologic și economic.

### **Concluzii**

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezulta ca:

- zona nu este poluata semnificativ;
- microclimatul este potrivit pentru activitățile ce se preconizează a se desfășura.
- Nivelul de poluare al aerului din zona studiată este redus, valorile medii zilnice, lunare sau anuale înscriindu-se în limitele concentrațiilor maxim admisibile.

Prin proiectarea atentă a fiecărui obiectiv și exploatarea la maximum a potențialului natural, se pot crea spații reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent. La acest lucru ajută inclusiv relieful și vegetația existentă.

## **2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI**

- *Opțiunile populației și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbană:*

Documentația de față propune o revitalizare urbană într-o zonă treptat abandonată ale activităților economice în zona învecinată zonei centrale din Onesti. În acest scop, proprietarul terenului studiat a demarat realizarea documentației de față, în vederea unei mobilări urbanistice armonioase, eficiente și funcționale a terenului studiat, care să țină cont și de necesitățile de dezvoltare viitoare ale zonei. Documentația este generată de necesitatea schimbării caracteristicii funcționale existente prin PUG și stabilirea unui regulament local de urbanism. Astfel, orice investiție locală se va putea realiza pe baza documentației de față. Oportunitatea principală o reprezintă distanța redusă față de centrul municipiului Onesti și o circulație auto cu legătură directă cu acesta, împreună cu gradul de echipare cu servicii complet.

În vederea aprobării documentației de față se va realiza informarea populației conform Ordinului 2701 din 2010.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Din studiile de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ actual, se desprind următoarele concluzii:

- Pe terenul studiat se va putea realiza amenajarea propusă în conformitate cu studiul geotehnic întocmit, cu respectarea măsurilor din acesta.



Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

**OBIECTIV**

**DOCUMENTATIE PUZ**

**BENEFICIAR**

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

**PROIECTANT URBANISM**

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

➤ Terenul studiat are posibilitatea racordari la toate utilitatile\* (\*se va stabili mai exact in urma obtinerii avizelor furnizorilor de utilitati). Se vor păstra distantele de protecție regulamentare fata de rețelele edilitare existente.

➤ Investiția este oportuna, in condițiile unei compatibilități între funcțiunea propusa si cea existenta in zona.

De asemenea au fost constatate și o serie de disfuncționalități:

- Vecinatatea zonei industriale si a caii ferate;
- Lipsa retele edilitare;
- Lipsa reglementari urbanistice.

### **3.2 PREVEDERI ALE PUG**

- Prevederi are PUG pentru zona studiat;

Conform PUG existent, terenul este încadrat in intravilanul mun. Onesti – in UTR 27 – partial in subzona rezidentiala cu locuire de tip urban P/P+1 (Lmu) si partial in subzona industrie nepoluanta (In).

Prescriptii urbanistice aferente UTR27 – extrase din RLU aferent PUG:

Funcțiune dominanta:

- Productie: prelucrarea lemnului, prestari servicii, mica productie, diverse.

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- Constructii destinate depozitarii, ambalarii;
- Servicii compatibile
- Cai de comunicatie rutiere, feroviare si constructii aferente
- Constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare de deservire
- Zona verde amenajata
- Perdele de protectie.

Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei

Utilizari permise:

- Cele cu caracter de productie pe profil – amenajari specifice unitatilor industriale din platforma;
- Orice fel de constructii si amenajari care au ca scop eliminarea riscurilor tehnologice;
- Perdele de protectie
- Zona verde amenajata.

Utilizari interzise:

Constructiile si amenajarile incompatibile cu funcțiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva prin PUG.

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Toate unitatile economice din acest UTR se vor dezvolta in limitele actuale ale incintelor. Nu se vor autoriza constructii cu caracter productiv decat in limitele acestor unitati teritoriale. Nu se va extinde





Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

**OBIECTIV**

**DOCUMENTATIE PUZ**

**BENEFICIAR**

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

**PROIECTANT URBANISM**

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

zona de productie in detrimentul zonelor verzi plantate pentru protectie, reglementate prin PUG si Regulament. Nu se vor mai extinde obiective in cadrul incintelor fara o analiza in prealabil, in scopul eliminarii amplasarii dezordonate ce conduce la o desfasurare anevoioasa a activitatii si o incomodare intre unitati in cadrul platformelor. Integrarea in zona constructiilor noi se face cu respectarea si corelarea cu procentul de ocupare a terenului, amplasarea si conformarea constructiilor, in acord cu destinatia lor avand in vedere si documentatiile intocmite ca urmare a HG 834/1991.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin studiu de fezabilitate. Pentru toate constructiile se vor asigura accese carosabile si pietonale, accese pentru interventii in caz de incendiu dimensionate conform normelor. Vor fi prevazute parcaje si zone verzi, vezi cap 4, alin 3, pag. 29.

Pentru integrarea in plastica arhitecturala a acestor unitati teritoriale este necesar sa existe o preocupare in renovarea si modernizarea fondului construit, studierea fatadelor pentru gasirea unei plastici arhitecturale adecvate. Aceasta in special pentru unitatile teritoriale care se interfereaza cu zona de locuit.

Se va interzice construirea de noi locuinte in subzonele Lmu pentru UTR 27. Se vor autoriza numai lucrari de renovare si modernizare.

#### Indicatori urbanistici

Pentru subzona rezidentiala cu locuinte de tip urban P/P+1 (Lmu) din cadrul UTR 27, indicatorii urbanistici se stabilesc in baza anexei nr. 2 la RGU aprobat prin HG nr. 525/1995 (r1) si HCL nr. 48/24.02.2021: POTmax=35%, CUTmax=0.7; pentru zona idustriala nu este prevazut un procent maxim de ocupare a terenului.

Din studiul de fezabilitate anexat cererii pentru emiterea certificatului de urbanism, rezulta urmatoorii indicatori urbanistici propusi: POMmax=30% CUTmax=0.6.

Prin RLU nu este reglementata o valoare pentru Hmax.

Documentatia de fata va studia condițiile de construire si sa stabili un regulament urbanistic care sa asigure o dezvoltare viitoare corecta. Având in vedere mobilarea cu locuințe de talie mica si mijlocie din zona invecinata la est in prezent, se poate considera oportuna păstrarea acestui caracter pentru investițiile prezente. Astfel, orice investiție locala se va putea realiza pe baza documentației de fata. Oportunitatea principala o reprezintă distanta fata de centrul municipiului Onesti si compatibilitatea cu funcțiunile deja existente in zona.

### **3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Funcțiunea propusa (zona de locuințe si funcțiuni complementare) este compatibila cu terenul pe care urmează a fi amplasata. Terenul este relativ plat.

Conform studiului geotehnic realizat, este posibila amplasarea amenajărilor proiectate in condițiile respectării prevederilor acestuia.



Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

**OBIECTIV**

**DOCUMENTATIE PUZ**

**BENEFICIAR**

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

**PROIECTANT URBANISM**

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

Pentru construcții: Adoptarea sistemului de fundare (fundații de suprafață sau fundații de adâncime) se va realiza de către proiectantul structurii funcție de regimul de înălțime al construcției și de încărcările transmise elementelor de fundații.

În situația adoptării unor fundații de suprafață în forma unor fundații izolate și/sau continue, se recomandă ca adâncimea minimă de fundare să fie cel puțin 1.50 m față de C.T.N.

În cazul fundării directe calculul terenului de fundare se poate realiza pe baza presiunilor convenționale (pconv), calculul la starea limită de deformații (ppl) și calculul la starea limită de capacitate portantă (pcr).

Având în vedere destinația construcției ce urmează a fi edificată, se impune ca indiferent de tipul de fundație directă ce va fi adoptat, presiunile pe talpa fundațiilor se vor compara cu presiunile plastice respectiv critice.

La elementele construcțiilor supuse acțiunii laterale sau ascendente (prin absorbție capilară) a umidității pământului, se vor prevedea izolații hidrofuge.

Pentru o mai buna compensare a deficitului termic, clădirile vor trebui orientate pe cat posibil cu spatiile locuibile catre est-sud-vest.

### **3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Terenul are in prezent acces indirect din calea Marasesti, drum national cu doua sensuri si cate doua benzi pe sens, complet echipat. Accesul se realizeaza prin intermediul unui drum de acces aflat pe latura vestica a proprietatii, acces ce se racordeaza la B-dul Marasesti. Zona de acces la parcela are deschidere catre acest drum pe o lungime de cca 61.69 m. Este necesar a se asigura premisele juridice pentru ca realizarea de circulatii corect dimensionate sa poata fi realizata de catre autoritatile locale in cadrul unui program mai cuprinzator. In interior amplasamentului a fost propusa o retea de drumuri cu profilul stradal de 7 m carosabil+trotuare de ambele parti cu latimea de 1.0 m sau carosabil accidental cu latimea de 4.0 m si trotuare de 1 m. S-a propus o combinatie de sensuri duble si unice pentru asigurarea unui acces fluent – reprezentata in plansa de reglementari urbanistice. Propunerea de sensuri unice accidental carosabile este motivata de faptul ca serveste doar accesului riveranilor, respectiv a unui numar mai mic de 10 locuinte zilnic – si studii recente in domeniul urbanismului au aratat ca astfel de circulatii cu latime limitata descurajeaza viteza autovehiculelor. Parcarile pentru cladirile propuse se va realiza in incintele proprii. Se vor asigura minim doua locuri de parcare pentru fiecare locuinta propusa.

### **3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

#### **Zonificare funcțională – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Deoarece pe terenul studiat se propune extinderea unei subzone functionale existente in cadrul UTR 27 reglementat prin PUG, si reglementarea altei parti cu aceiasi functiune cu cea existenta, terenul studiat se propune a fi reglementat sub forma a doua subzone functionale: prima, cea destinata locuintelor, se va reglementa similar cu Lmu, pentru pastrarea unitatii, iar cea de a doua,



Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

continand o zona de servicii si comert, va primi indicatori urbanistici specific , intrucat zona de comert nu este in prezent complet reglementata.

Suprafata de 36474 mp este suprafata totala studiata prin PUZ. Aceasta apartine beneficiarilor prezentei documentatii, nefiind înregistrate solicitări de retrocedare a dreptului de proprietate pe parcela supusa studiului.

**UTR27 – Lmu3 – zona locuire individuala cu maxim 3 nivele supraterane si  
IS4 – zona institutii si servicii cu maxim 4 nivele supraterane**

EXISTENT		
CATEG. TEREN	Supr.(mp)	Procent (%)
Cladiri existente	1284	3.5%
Teren neconstruit	35190	96.5%
TOTAL	36474	100%

PROPUS						
UTR	Categorie suprafata			SUPR. (mp)	PROC (%)	
27-LMu3 33090 mp	CIRCULATII			7848	21.5%	
	SPATII DE AGREMENT			803	2.2%	
	PARCELE	Suprafata construibila	8553.65	35%	24439	67.0%
		Platforme si circulatii	4887.8	20%		
Spatii verzi		10997.55	45%			
27-IS6 3384 mp	Suprafata construibila		1353.6	40%	3384	9.3%
	Platforme si circulatii		1353.6	40%		
	Spatii verzi		676.8	20%		

**INDICATORI URBANISTICI:**

**Lmu3:**

Total suprafata construibila la sol maxima propusa: **8553.65 mp**. Suprafata maxima desfășurata propusa este de **17107.3mp**. **Regimul de inaltime va fi : S+P+1 sau D+P+1 (3 nivele supraterane)**. Din punct de vedere funcțional, ansamblul construit va putea cuprinde următoarele funcțiuni:

- locuințe unifamiliale izolate sau cuplate;
- dotări aferente: utilitati, împrejurime, loc de joaca pentru copii, circulații, parcări;
- scuar, loc de joaca.

Utilizări admise cu condiționări:

- spatii comerciale cu suprafata de maxim 250 mp, care nu atrag trafic greu, birouri activitati liberale.



Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

**OBIECTIV**

**DOCUMENTATIE PUZ**

**BENEFICIAR**

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

**PROIECTANT URBANISM**

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

**Valoarea procentului de ocupare maxim propusa:  $POT_{max}=35\%$ .**

**Valoarea coeficientului de utilizare a terenului maxim propusa:  $CUT_{max}=0.7$  ADC/mp teren**

**Regimul de inaltime:**

- Regimul de inaltime: S+P+1, D+P+1;
- Inaltimea minima admisa: 3.00 m;
- Inaltimea maxima admisa: 7.5 m

### **REGIM DE ALINIERE**

- Regimul de aliniere stradal la se stabileste la 10.0 m fata de axul cailor de acces.
- Distanta fata de limitele laterale de proprietate: jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m. Cladirile se pot cupla – in acest caz retragerea pe latura cuplata fiind 0.
- Distanta fata de limitele posterioare de proprietate se stabileste la jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 5.0 m.
- Parcari: se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare locuinta propusa;

**IS6:**

Total suprafata construibila la sol maxima propusa: **1353.6 mp**. Suprafata maxima desfășurata propusa este de **7106.4 mp**. **Regimul de inaltime va fi max D+P+4 (6 nivele supraterane)**. Din punct de vedere funcțional, ansamblul construit va putea cuprinde următoarele funcțiuni:

- Spatii comerciale, functiuni de servicii;
- dotări aferente: utilitati, împrejmuire, depozitare, circulații, parcări;
- spatii verzi
- centru de zi.

**Valoarea procentului de ocupare maxim propusa:  $POT_{max}=35\%$ .**

**Valoarea coeficientului de utilizare a terenului maxim propusa:  $CUT_{max}=2.1$  ADC/mp teren**

**Regimul de inaltime:**

- Regimul de inaltime: D+P+4;
- Inaltimea minima admisa: 3.00 m;
- Inaltimea maxima admisa: 16.5 m

### **REGIM DE ALINIERE**

- Regimul de aliniere stradal la se stabileste la 10.0 m fata de axul cailor de acces.
- Distanta fata de limitele laterale de proprietate: jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m. In cazul invecinarii cu o parcela ocupata de locuinte, distanta se majoreaza la 4 m.
- Distanta fata de limitele posterioare de proprietate se stabileste la jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 5.0 m. In cazul invecinarii cu o parcela ocupata de locuinte, distanta se majoreaza la 6 m.

Parcari: se vor asigura astfel:

- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;



Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

**Nota: desi studiul de fezabilitate depus la emiterea certificatului de urbanism propune un POT de 30% si un CUT de 0,6, elaboratorul PUZ considera ne-oportuna folosirea unor indicatori urbanistici diferiti de cei deja existenti in zona, fiind preferabil pastrarea unei omogenitati la nivelul unitatilor functionale.**

**Se vor respecta conditiile art. 4 din OMS 119/2014:**

„La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor de deșeuri municipale, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

a^1) acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic;

b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.”

In functie de etapele posibile de dezvoltare, de necesarul de spatiu si de oportunitatile economic, suprafetele si pozitia cladirilor si amenajarilor propuse se pot modifica, cu respectarea conditiilor privind retragerile minime permise de aliniamentele stabilite, a POT, CUT, de distanta intre cladiri prevazuta in legislatie si normative, precum si a conditiilor prevazute de normativele PSI si a conditiilor de insorire si iluminat natural. Amplasarea oricarei constructii noi pe sau amenajari pe amplasament se va face cu respectarea regulamentului prevazut in prezenta documentatie. Suprafetele construite si desfasurate maxime stabilite prin prezenta documentatie nu pot fi depasite fara realizarea unei noi documentatii de urbanism.

**Spatii verzi si de agrement :** Documentatia studiaza amplasarea a 70 de unitati de locuit unifamiliale, cu o populatie estimata de 280 de persoane. Conform anexei 6 din RGU, necesarul de



Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

spatii verzi pentru functiunea de locuinta este de minim 2mp/cap de locuitor, rezultand un necesar estimat de minim 560 mp. Documentatia prevede un scuar cu suprafata de 767 mp ion partea de vest a amplasamentului.

### 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Pentru asigurarea utilitatilor pe amplasamentul studiat se propune racordarea acestuia la retelele edilitare existente in zona.

#### Alimentarea cu apa si canalizarea

Alimentarea cu apa: Se va extinde reseaua de apa pana in zona ansamblului propus. Cladirile se vor racorda la reseaua extinsa.

Canalizarea apelor uzate: Se va extinde reseaua de apa pana in zona ansamblului propus. Cladirile se vor racorda la reseaua extinsa.

Alimentarea cu energie electrica: Pentru alimentarea cu energie electrica se vor avea in vedere urmatoarele criterii de baza:

- alimentarea cu energie electrica trebuie sa corespunda nivelurilor de exigente impuse de normele europene;
- spatiile vor fi dotate cu receptoare pentru iluminat si prize conform specificului fiecarui spatiu, precum si circuite speciale functie de activitatea desfășurata;
- la proiectarea si executarea alimentarii cu energie electrica vor fi respectate prescriptiile tehnice in vigoare: PE 132, PE 155, PE 136.

Telecomunicatii: Clădirea va fi racordata la centrala telefonica ce deservește zona. Soluția de racordare va fi furnizata de proiectantul de specialitate al Direcției de Telecomunicații a SC Telekom Romania SA.

- Stabilirea soluției de racordare la rețeaua de joasa si medie tensiune se va face in conformitate cu proiectul de specialitate, întocmit de SC E-ON Electrica SA;
- Stabilirea soluției de racordare la rețelele telefonice existente se va face conform cu proiectul de specialitate întocmit de SC Telekom Romania Communications SA.

Alimentarea cu căldura: Alimentarea cu căldura a cladirii propuse se va face cu centrala termica pe baza de gaz metan sau electric. Elementele constructive ale anvelopei clădirilor se recomanda a fi realizate din materiale cu o conductivitate termica cel puțin echivalenta cu cele indicate in normele de eficienta energetica actualizate. Se va avea grija ca elementele de încălzire utilizate sa fie agrementate, iar personalul sa le utilizeze responsabil, conform indicațiilor producătorilor, pentru o buna funcționare si evitarea riscurilor de incendiu.

Alimentarea cu gaze naturale – Este disponibila in zona.

Gospodărie comunala: colectarea deșeurilor se va realiza in baza unui contract încheiat cu operatorul local Se va amenaja cate o platforma betonata pentru pubele in apropierea accesului carosabil, situata la cel puțin 10 m fata de ferestrele camerelor de locuit. **Se vor respecta conditiile art. 4 din OMS 119/2014.**



Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

**OBIECTIV**

**DOCUMENTATIE PUZ**

**BENEFICIAR**

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

**PROIECTANT URBANISM**

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

### **3.7 PROTECTIA MEDIULUI**

**Prezentarea proiectului:** Documentația propune amenajarea unei zone de **locuințe individuale** pe terenul aparținând proprietății private a beneficiarilor prezentei documentații. Terenul studiat are suprafața de 36474.

**Zona de locuințe– mărime, număr de persoane, zone de acces, parcaje, spații verzi etc.:**

Zona studiată se compune din subzona locuințelor Lmu - cu suprafața de 33090 mp, și subzona IS6 – cu suprafața 3384 mp.

Accesul la teren se poate face prin partea de sud a terenului, din Calea Marasești. S-a propus un număr de 70 locuințe cuplate cu o suprafață desfasurată maximă de 17107.3 mp și o capacitate estimată de 280 persoane. Clădirile se vor amplasa astfel încât să se obțină distanțe de însorire judicioase, precum și o orientare benefică spre est, vest și sud a spațiilor de locuit. Propunerile de mobilare urbanistică ilustrează posibilități optime de mobilare urbană, modernizări ale căilor de acces și de amplasare a parcarilor.

Se propune un procent de 45% din suprafața totală a parcelelor ca spații verzi, pentru zona locuințelor Lmu3 – respectiv o suprafață de 10997 mp, precum și o zonă de agrement de 803 mp, și un procent de 20% pentru zona de servicii IS6 – respective o suprafață de 676.8 mp. Suprafața propusă este suficientă pentru asigurarea celor 2 mp spațiu verde/locuitor recomandată de Regulamentul General de Urbanism. Se estimează numărul de locuințe la 70 și numărul de locuitori la 280 de persoane.

Se va realiza câte un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală (total 70) din zona Lmu3.

Pentru preluarea deșeurilor din zona locuințelor unifamiliale se va amenaja câte o platformă betonată pe fiecare parcelă, în zona parcarii, la o distanță de minim 10 m față de ferestrele camerelor de locuit. Pentru locuințele colective se vor amenaja platforme în apropierea parcarii, cu aceleași condiții de distanță față de locuință.

**Relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:**

Întrucât investiția este de dimensiuni reduse, se apreciază ca este ne-relevantă pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu.

**Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate :**

- **Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor :** Se apreciază efectele produse de investiția propusă asupra mediului ca fiind permanente pe durata de funcționare a acestora. În zona există funcțiuni similare cu același tip de efecte asupra mediului înconjurător. În cazul desființării funcțiunii propuse, nu vor exista efecte ireversibile poluante.
- **Natura cumulativă a efectelor:** Singurul efect posibil cumulativ este traficul auto generat, dar data fiind circulația redusă în prezent, acesta nu va fi semnificativ.
- **Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu:** Funcțiunea propusă (locuințe și servicii) nu prezintă potențial de efecte negative asupra sănătății populației. S-au stabilit distanțele de 10 m de la platforma de pubele.
- **Mărimea și spațialitate efectelor:** investiția propusă este de dimensiuni reduse, nu impune măsuri speciale.



Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

**OBIECTIV**

**DOCUMENTATIE PUZ**

**BENEFICIAR**

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

**PROIECTANT URBANISM**

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

- *Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc):* Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanți lichizi, solizi sau gazoși, de origine naturala sau artificiala, cu influente negative asupra factorilor de mediu (apa-aer-sl).Tehnologiile sau instalațiile care produc in mod sistematic sau accidental substanțe poluante in mediul înconjurător sunt considerate poluante. Documentația de fata studiază amplasarea unei zone de locuințe si a funcțiunilor complementare acesteia – activitățile de locuire si eventual mic comerț/servicii constituind sursele de poluare aferente investiției. In vederea minimizării efectelor negative, se vor respecta prevederile legii 265/2006 – privind protecția mediului cu completările si modificările ulterioare.
- *Prevenirea producerii riscurilor naturale:* Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiul geotehnic și se va acorda o atenție deosebita sistematizării verticale. In special se vor lua masuri de eliminare a apelor meteorice sau accidentale (din avarii) de pe amplasament. Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat sa se facă către rigole – fără sa afecteze proprietățile învecinate. De asemenea platformele si circulațiile auto si pietonale vor avea îmbrăcămînți și profiluri transversale corespunzătoare pentru o buna utilizare și pentru o buna scurgere a apelor meteorice. Dat fiind traficul redus si caracteristicile topografice ale terenului, se recomanda folosirea materialelor granulare pentru amenajarea circulațiilor, prevenindu-se un grad de mineralizare excesiv al terenului.
- *Epurarea si pre-epurarea apelor uzate:* apele uzate vor fi de tip menajer si vor fi preluate la sistemul de canalizare existent in zona, dupa extinderea acestuia pana la parcelele studiate. Rețelele de incinta vor fi hidroizolate corespunzător pentru prevenirea infiltrațiilor accidentale. Apele pluviale provenite de pe platformele auto vor trebui dirijate catre un separator de hidrocarburi prevazut cu element de coalescanta, urmand a fi stocate intr-un bazin de retentie dimesionat corespunzator. Aceste ape vor putea fi utilizate ulterior la irigarea spatiilor verzi (in perioada de vegetatie a plantelor) numai dupa o epurare corespunzatoare, astfel incat efluentul final sa se incadreze in limitele de calitate prevazute de HGR nr. 188/2002, modificata si completata prin HGR nr. 352/2005 - NTPA 001.
- *Depozitarea controlata a deșeurilor:* Gestionarea deșeurilor se va realiza in condiții de siguranța pentru populație, conform normelor in vigoare, in urma unui contract încheiat de către beneficiar cu autoritatea de salubritate din zona. Se interzice depozitarea necontrolata a deșeurilor. Deșeurile se vor depozita preferabil selectiv in pubele amplasate pe o platforma betonata cu posibilitate de spălare (conectata la rețeaua de canalizare), amplasata la minim 10 m fata de ferestrele locuințelor. Principalele tipuri de deșeuri rezultate din activitatea propusa sunt:
  - *Deșeuri menajere:* materiale organice, sticla, plastic, hărți, textile, metal.
  - *Deșeuri stradale:* praf, hârtie, cartoane, resturi din activitatea de construcții.
- *Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantari de zone verzi:* Amplasamentul nu prezintă astfel de situații.





Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

**OBIECTIV**

**DOCUMENTATIE PUZ**

**BENEFICIAR**

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

**PROIECTANT URBANISM**

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

- *Organizarea sistemelor de spatii verzi:* la terminarea construcțiilor, spațiile interstițiale se vor trata ca grădini de fațadă. Se recomandă realizarea unui proiect specializat pentru amenajarea peisagistică.
- *Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate:* în zona nu se găsesc bunuri de patrimoniu.
- *Refacere peisagistică și reabilitare urbană:* Prin regulamentul de față sunt prevăzute spații verzi. Fiind vorba de o parcelă izolată, nu este necesar un studiu de regenerare urbană.
- *Valorificarea potențialului turistic și balnear :* nu este cazul.
- *Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și al rețelelor edilitare majore:* Clădirile proiectate vor fi bransate la rețelele publice existente în zona, în urma extinderii acestora până la amplasament. Din punct de vedere al drumurilor de acces, documentația de față creează premisele necesare pentru realizarea modernizării drumurilor la momentul când aceasta va deveni posibil.

### **3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Obiectivele de utilitate publică din zona sunt căile de circulație și rețelele edilitare, situate în nord-vestul amplasamentului.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA		
DOMENII	CATEGORIA DE INTERES (nati/jud/local)	DIMENSIUNI (lungime/suprafata)
01. INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII: nu sunt in zona studziata	local	
02. GOSPODARIE COMUNALA: nu exista in zona studziata.	local	
03. CAI DE COMUNICATIE: Calea Marasesti	National, local	lungime 65 m
04. RETELE EDILITARE: zona echipata* edilitar (energie electrica, gaze naturale, alimentare cu apa si canalizare).	local	lungime 65 m
05. SALVAREA, PROTEJAREA SI PUNEREA IN VALOARE A PARCURILOR SI REZERVATIILOR NATURALE, A MONUMENTELOR NATURII: nu este cazul in zona studziata.	local	
06. SISTEME DE PROTECTIE A MEDIULUI: Deșeurile vor fi colectate în europubele și preluate de autoritatea de salubritate locală.	local	
07. APARAREA TARI, ORDINEA PUBLICA SI SIGURANTA NATIONALA	local	



Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

**OBIECTIV**

**DOCUMENTATIE PUZ**

**BENEFICIAR**

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

**PROIECTANT URBANISM**

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

Suprafata studiata prin PUZ este cea de 36474 mp apartinand SC Premium Urban SRL, si are notat in cartea funciara drepturi de ipoteca in favoarea Bancii Transilvania SA, conform extras CF 68280 din 12.01.2022, emis de OCPI Bacau – BCPI Onesti.

Categoria de folosinta a terenului este curti constructii. Terenul este in intravilan.

În zona se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- Nord – cale ferata, proprietate publica;
- Vest – zona industrială – terenuri proprietate ale persoanelor fizice si juridice;
- Sud - proprietati private ale persoanelor fizice si juridice si Calea Marasesti – proprietate publica de interes national.
- Est – zona de locuinte – terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

Nu se întâlnesc cazuri de ocupare abuziva a terenurilor aparținând domeniului public de către persoane fizice sau juridice.

**Circulația terenurilor:** este necesara rezervarea suprafetei de 7848 mp de teren pentru crearea circulatiilor si parcarilor.

Pentru a se asigura crearea unor incinte, parcaje, construcții, zone verzi și accesul spre acestea pot avea loc schimburi de teren, vânzări și concesiuni între deținători.

#### **4 CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE**

- *Înscrierea amenajării si dezvoltării urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG:*
- In prezent zona studiata este in intravilan, cu functiunea dominanta – productie – prelucrare a lemnului, prestari servicii, mica productie, diverse, dar imediat invecinat se gaseste o enclava de locuinte unifamiliale.
- *Categorii principale de intervenție, care sa susțină materializarea programului de intervenție:* documentația de fata prevede posibilități de mobilare urbana. Investiția necesara va fi realizata de beneficiarii prezentei documentații, prin mijloace proprii.
- *Priorități de intervenție:* In urma avizării PUZ-ului de fata, prioritatea va fi realizarea clădirilor propuse, împreuna cu dotările aferente acestora.
- *Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate:* Din punct de vedere al funcțiunii propuse, elaboratorul considera ca aceasta se integrează in tendința deja stabilita a zonei.



Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

**OBIECTIV**

**DOCUMENTATIE PUZ**

**BENEFICIAR**

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

**PROIECTANT URBANISM**

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

## VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

### CAPITOLUL I - DISPOZITII GENERALE

#### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism (RLU) este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întregul teritoriu al **PUZ SI RLU - Construire ansamblu de locuințe individuale unifamiliale, împrejmuire și bransament utilități - mun. Onesti, str. b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacau.**

RLU însoțește **PUZ SI RLU - Construire ansamblu de locuințe individuale unifamiliale, împrejmuire și bransament utilități - mun. Onesti, str. b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacau** și face parte integrată din acesta.

RLU aferent reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, întărind și detaliind reglementările din acesta. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restrângeri) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul documentației de față.

La baza elaborării PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G.R. 525/27 iunie 1996 (publicată în Monitorul Oficial nr. 146/1996), modificat și completat prin H.G. 490/2011;
- Conținutul tehnic și structura din “Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000);
- Reglementările tehnice date prin certificatul de urbanism nr. 11 din 08.02.2022.

#### **2. BAZA LEGALA A ELABORARII**

Regulamentul local de urbanism (RLU) este elaborat cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul – cu modificările și completările ulterioare. El intră în vigoare după aprobarea sa în Consiliul Local al municipiului Iași și nu poate fi modificat decât în condițiile și în limitele prevederilor legale prevăzute în Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

RLU este elaborat în conformitate și cu următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991, republicată cu completările și modificările ulterioare privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor";
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare



Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014;  
RLU tine, de asemenea, cont de toate prevederile legale în vigoare conținute în alte legi, fără legătura directă cu domeniul urbanismului, în primul rând în Constituția României și în Noul Cod Civil, republicat în M. Of. nr. 505 din 15 iulie 2011 și Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Codul Civil.

### 3. DOMENIUL DE APLICARE

RLU cuprinde reglementări obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pe întregul teritoriu al **PUZ SI RLU - Construire ansamblu de locuințe individuale unifamiliale, imprejmuire și bransament utilități - mun. Onesti, str. b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacau.**

Teritoriul **PUZ SI RLU - Construire ansamblu de locuințe individuale unifamiliale, imprejmuire și bransament utilități - mun. Onesti, str. b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacau** - este cel figurat în planșele U1 – Situația existentă – scară 1:1000 (scară ridicării topografice).

Zonificarea funcțională a teritoriului PUZ este stabilită în planșa U2 – Reglementări urbanistice-zonificare.

RLU stabilește reglementări specifice pentru teritoriul **PUZ SI RLU - Construire ansamblu de locuințe individuale unifamiliale, imprejmuire și bransament utilități - mun. Onesti, str. b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacau** în cazul de față alcătuit din două unități funcționale – Lmu3 și IS6.

Terenu cuprins în teritoriul **PUZ SI RLU - Construire ansamblu de locuințe individuale unifamiliale, imprejmuire și bransament utilități - mun. Onesti, str. b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacau** în proprietatea privată beneficiarilor prezentei documentații, și este învecinat cu alte proprietăți particulare.

## CAPITOLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

#### Terenuri agricole în extravilan:

PUZ propus nu intervine asupra limitelor intravilanului existent.



Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

**OBIECTIV**

**DOCUMENTATIE PUZ**

**BENEFICIAR**

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

**PROIECTANT URBANISM**

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

### **Terenuri agricole in intravilan:**

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

### **Suprafețe împădurite:**

Suprafața studiată prin PUZ nu cuprinde suprafețe împădurite.

### **Resursele subsolului:**

Terenul studiat nu conține resurse identificate ale subsolului.

### **Resursele de apa si platformele meteorologice:**

Terenul studiat nu se găsește în albia minora a unui râu, cuveta unui lac sau în apropierea vreunei platforme meteorologice.

### **Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate:**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

**Zone construite protejate:** Terenul studiat nu cuprinde astfel de zone.

## **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

### **Expunerea la riscuri naturale:**

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpada, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

(3) Pe amplasamentul prezentului PUZ nu sunt zone expuse la riscuri naturale.

### **Expunerea la riscuri tehnologice**

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

### **Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice:**

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.



Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

**OBIECTIV**

**DOCUMENTATIE PUZ**

**BENEFICIAR**

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

**PROIECTANT URBANISM**

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

### **Asigurarea echipării edilitare:**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

### **Asigurarea compatibilității funcțiunilor:**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

### **Procentul de ocupare a terenului:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului PUZ.

### **Lucrări de utilitate publică:**

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

## **6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

### **Orientarea fata de punctele cardinale:**

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

### **Amplasarea fata de drumurile publice:**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

### **Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potențial navigabile:**

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

### **Amplasarea fata de cai ferate din administrarea CN – CFR:**

Terenul studiat prin documentația de fata se învecinează cu calea ferată. Se va obține avizul Societății Naționale a Cailor Ferate Române.

### **Amplasarea fata de aeroporturi:**

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

**Amplasarea fata de fâșia de protecție a frontierei de stat:** Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

### **Amplasarea fata de aliniament:**

- (1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;



Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

**OBIECTIV**

**DOCUMENTATIE PUZ**

**BENEFICIAR**

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

**PROIECTANT URBANISM**

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontala, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

### **Amplasarea in interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta:

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

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### **Accese carosabile:**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:
  - accese carosabile pentru locatari;
  - acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
  - alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
  - în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
    - cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m lățime;
    - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

### **Accese pietonale:**

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.



Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

**OBIECTIV**

**DOCUMENTATIE PUZ**

**BENEFICIAR**

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

**PROIECTANT URBANISM**

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrica.

(2) Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obliga să prelungească rețeaua existenta, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obliga fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

### Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură\*).

(4) Se recomanda amplasarea rețelelor în varianta subterana. Cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.

### Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică.

## 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

### Parcelarea:

(1) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:





Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

- a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minima a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- (2) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (1)

### **Înălțimea clădirilor:**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate.
- (2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

### **Aspectul exterior al clădirilor:**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

## **10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI**

### **Parcaje**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesita spații de parcare se emite numai dacă exista posibilitatea realizării acestora în afară domeniului public.
- (2) Conform anexei 5 din HG 525/1996, se vor amenaja în interiorul parcelei cate un loc de parcare pentru fiecare locuința.

### **Spatiile verzi și plantate:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, de minim 2 mp/cap de locuitor.

### **Împrejmuirile:**

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări:
- a) împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejurări 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 împrejurărilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

## **CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA**

1. Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafața de 36474 mp si aparține intravilanului municipiului Onesti.



Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

**OBIECTIV**

**DOCUMENTATIE PUZ**

**BENEFICIAR**

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

**PROIECTANT URBANISM**

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

2. Pe terenul studiat sunt propuse doua unitati teritoriale de referinta, Lmu3 (locuinte unifamiliale) si IS6 (subzona de servicii). Reglementările zonei se pot studia și în planșa aferenta Regulamentului Urbanistic. Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.

3. In planșa U2 – Reglementari urbanistice sunt specificate zonele functionale definite prin prezentul PUZ, ca: **Lmu3 – zona locuire individuala cu maxim 3 nivele supraterane si IS6 – zona institutii si servicii cu maxim 6 nivele supraterane.**

## **CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE**

### **UTR LMu3**

#### **SECTIUNEA I – GENERALITATI**

**Lmu3 – subzona locuire individuala cu maxim 3 nivele supraterane**

**Definirea zonei:**

- **In prezent, terenul este constituit din 70 parcele construibile si caile de acces aferente, precum si o zona de agrement. Documentatia de fata modifica parcelarea curenta in sensul parcelarii si crearii cailor de circulatie. Funcțiunile permise vor fi locuințe unifamiliale cuplate.**

#### **SECTIUNEA II - UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Art. 2 - Utilizări admise**

- Locuințe unifamiliale izolate sau cuplate;
- Dotări aferente: utilitati, împrejmuire, loc de joaca pentru copii, circulații, parcări;

**ART 3 - Utilizări permise cu condiții**

• Spatii comerciale cu suprafata desfășurata de maxim 250 mp, care nu genereaza trafic dupa ora 22.00.

**ART 4 - Interdicții de utilizare**

- Se interzice amplasarea altor funcțiuni înafara celor precizate la art. 2 si 3.

**Art. 5 Amplasarea clădirilor in interiorul parcelei:**

- Distanțele între clădiri vor respecta distanțele minime necesare in caz de incendiu (amenajări de pana in 12 m, daca este posibil, min, 1.50 m acces care sa asigure trecerea forțelor de intervenție);
- Distanța între clădiri va fi egala cu inaltimea celei mai înalte. In cazul in care distanța este mai mica decât inaltimea celei mai înalte clădiri, dar mai mare decât jumătate din aceasta, se va realiza un studiu de însorire, conf. prevederilor OMS 119/2014. Nu se permite edificarea de cladiri cu distanța între ele mai mica decât jumătate din inaltimea celei mai înalte decât in condițiile cuplării acestora, cu acordul ambilor proprietari.

**Art. 6 Amplasarea clădirilor fata de drumurile publice**

- Regimul de aliniere stradal la se stabileste la 10 m fata de axul caii de acces perimetrare.

**Art. 7 Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare**



Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

**OBIECTIV**

**DOCUMENTATIE PUZ**

**BENEFICIAR**

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

**PROIECTANT URBANISM**

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

- Distanța față de limitele laterale de proprietate: jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 m. Clădirile se pot cupla – în acest caz retragerea pe latura cuplata fiind 0.
- Distanța față de limitele posterioare de proprietate se stabilește la jumătate din înălțimea până la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 m.

#### **Art. 8 – Accese carosabile și pietonale**

- Accesul la parcele se va realiza din cale de acces perimetrală.
- Lățimea accesului va fi de minim 4.0 m lățime.

#### **Art. 9 – Staționarea autovehiculelor:**

- Staționarea autovehiculelor este permisă doar în interiorul parcelelor, în afara circulației publice.
- Se va amenaja câte un loc de parcare/locuință pe proprietate;

#### **Art. 10 Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente:**

- Rețelele tehnico edilitare ce vor servi parcela se vor racorda la cele existente în zonă, iar acolo unde acestea lipsesc, se vor extinde rețelele existente.

#### **Art. 11 Realizarea de rețele edilitare**

• Construcția de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor întocmite cu consiliul local sau beneficiarul rețelei existente.

#### **Art. 12 Înălțimea construcțiilor**

• Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

- Regimul de înălțime: S+P+1, D+P+1;
- Înălțimea minimă admisă: 3.00 m;
- Înălțimea maximă admisă: 7.5 m

#### **Art. 13 – Aspectul exterior al construcțiilor:**

- Se recomandă construirea în manieră urbană;
- Se va evita folosirea materialelor brute și a stilului rustic, sau a paștelor după stiluri arhitecturale străine. Culorile folosite vor fi naturale, în tonuri stinse. Se interzice folosirea culorilor stridente.

#### **Art. 14 - Procent maxim admisibil de utilizare a terenului (POT)**

- Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim 35%.

#### **Art. 15 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)**

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 0.7 ADC..

#### **Art. 16 – Spații verzi și plantate**

- Se va păstra ca spațiu plantat o suprafață de minim 2 mp/cap de locuitor.
- Se vor realiza plantații de protecție din arbori către locuințele învecinate
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu arbori cu densitatea propusă de un arbore / 100 mp

#### **Art. 17 - Împrejmuiri**

- Se recomandă împrejmuiri urbane în acord cu arhitectura clădirilor.



Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

**OBIECTIV**

**DOCUMENTATIE PUZ**

**BENEFICIAR**

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

**PROIECTANT URBANISM**

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

- Aspectul exterior al împrejurimilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.
- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,80 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă de 1,50m.
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sarma ghimpată, tablă zincată, etc.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

## UTR IS6

### SECTIUNEA I – GENERALITATI

#### IS6 – zona institutii si servicii cu maxim 6 nivele supraterane

##### Definirea zonei:

- **In prezent, terenul este parte dintr-o parcela existenta si se va dezmembra din aceasta. Documentatia de fata modifica parcelarea curenta in sensul dezmembrarii acesteia de restul suprafetei. Funcțiunile permise vor fi de servicii si comert.**

### SECTIUNEA II - UTILIZARE FUNCTIONALA

#### Art. 2 - Utilizări admise

- Spatii comerciale, functiuni de servicii;
- dotări aferente: utilitati, împrejurire, depozitare, circulații, parcări;
- spatii verzi
- centru de zi.

#### ART 3 - Utilizări permise cu condiții

- Nu sunt.

#### ART 4 - Interdicții de utilizare

- Se interzice amplasarea altor funcțiuni înafara celor precizate la art. 2 și 3.

#### Art. 5 Amplasarea clădirilor in interiorul parcelei:

- Distanțele între clădiri vor respecta distanțele minime necesare în caz de incendiu (amenajări de până în 12 m, dacă este posibil, min, 1.50 m acces care să asigure trecerea forțelor de intervenție);
- Distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea celei mai înalte. În cazul în care distanța este mai mică decât înălțimea celei mai înalte clădiri, dar mai mare decât jumătate din aceasta, se va realiza un studiu de însorire, conf. prevederilor OMS 119/2014. Nu se permite edificarea de clădiri cu distanța între ele mai mică decât jumătate din înălțimea celei mai înalte decât în condițiile cuplării acestora, cu acordul ambilor proprietari.

#### Art. 6 Amplasarea clădirilor fata de drumurile publice



Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

**OBIECTIV**

**DOCUMENTATIE PUZ**

**BENEFICIAR**

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

**PROIECTANT URBANISM**

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

- Regimul de aliniere stradal la se stabileste la 10 m fata de axul caii de acces perimetrare.

#### **Art. 7 Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare**

- Distanta fata de limitele laterale de proprietate: jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3.0 m. In cazul învecinării cu o parcela ocupata de locuinte, distanta se majoreaza la 4 m.
- Distanta fata de limitele posterioare de proprietate se stabileste la jumătate din înălțimea pana la cornisa, dar nu mai puțin de 5.0 m. In cazul învecinării cu o parcela ocupata de locuinte, distanta se majoreaza la 6 m.

#### **Art. 8 – Accese carosabile si pietonale**

- Accesul la parcele se va realiza din cale de acces perimetrare.
- Lățimea accesului va fi de minim 4.0 m lățime.

#### **Art. 9 – Staționarea autovehiculelor:**

- Staționarea autovehiculelor este permisa doar in interiorul parcelelor, in afara circulației publice.
- Parcari: se vor asigura astfel:
  - un loc de parcare la 200 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
  - un loc de parcare la 100 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
  - un loc de parcare la 50 mp suprafata desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;
  - un loc de parcare la 40 mp suprafata desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp

#### **Art. 10 Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente:**

- Rețelele tehnico edilitare ce vor deservi parcela se vor racorda la cele existente in zona, iar acolo unde acestea lipsesc, se vor extinde rețelele existente.

#### **Art. 11 Realizarea de rețele edilitare**

• Construcția de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor întocmite cu consiliul local sau beneficiarul rețelei existente.

#### **Art. 12 Înălțimea construcțiilor**

• Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

- Regimul de înaltime: S+P+4, D+P+4;
- Înălțimea minima admisa: 3.00 m;
- Înălțimea maxima admisa: 16.5 m

#### **Art. 13 – Aspectul exterior al construcțiilor:**

- Se recomanda construirea in maniera urbana;
- Se va evita folosirea materialelor brute si a stilului rustic, sau a pașiselor după stiluri arhitecturale străine. Culorile folosite vor fi naturale, in tonuri stinse. Se interzice folosirea culorilor stridente.

#### **Art. 14 - Procent maxim admisibil de utilizare a terenului (POT)**



Nr. certificat : 6484  
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

**OBIECTIV**

**DOCUMENTATIE PUZ**

**BENEFICIAR**

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

**PROIECTANT URBANISM**

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

- Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim 35%.

#### **Art. 15 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)**

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 2.1 mp ADC.

#### **Art. 16 – Spatii verzi si plantate**

- Se va păstra ca spațiu plantat o suprafață de minim 20% din suprafata parcelei.
- Se vor realiza plantații de protecție din arbori către locuințele învecinate
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi înierbate si plantat cu arbori cu densitatea propusa de un arbore / 100 mp.

#### **Art. 17 - Împrejmuiri**

- Se recomandă împrejmuiri urbane în acord cu arhitectura clădirilor.
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.
- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,80 m din care un soclu de 0,30 m si o parte transparenta sau opaca de 1,50m.
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe
- Nu se admite folosirea sub nici o forma a materialelor impropriei: sarma ghimpata, tabla zincata, etc.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.