

PROIECT NR. 19 / 2019

DENUMIRE PROIECT:

**P.U.Z. CONSTRUIRE STATIE DE CAPTARE, INMAGAZINARE
SI POMPARE APA POTABILA IN MUNICIPIUL ONESTI**

AMPLASAMENT:

EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI ONESTI

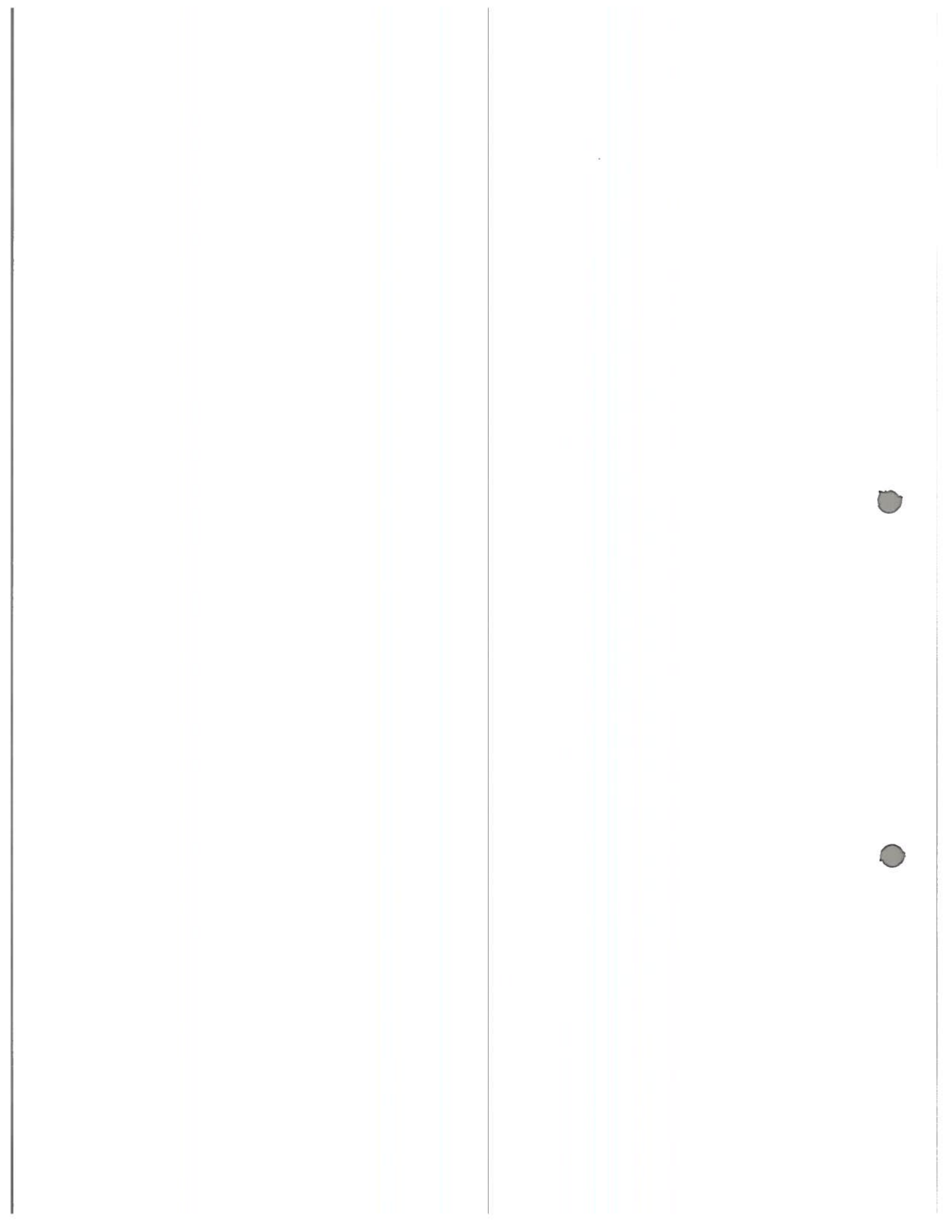
BENEFICIAR:

S.C. RAJA S.A.

FAZA:

DOCUMENTAȚIE AVIZ / ACORD

- AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI





ISO 9001
certificate



PR. NR. 19 / 2019

LISTĂ DE SEMNĂTURI

DIRECTOR: arh. CRISTIAN LEFTER

URBANISM: arh. Cristian Lefter

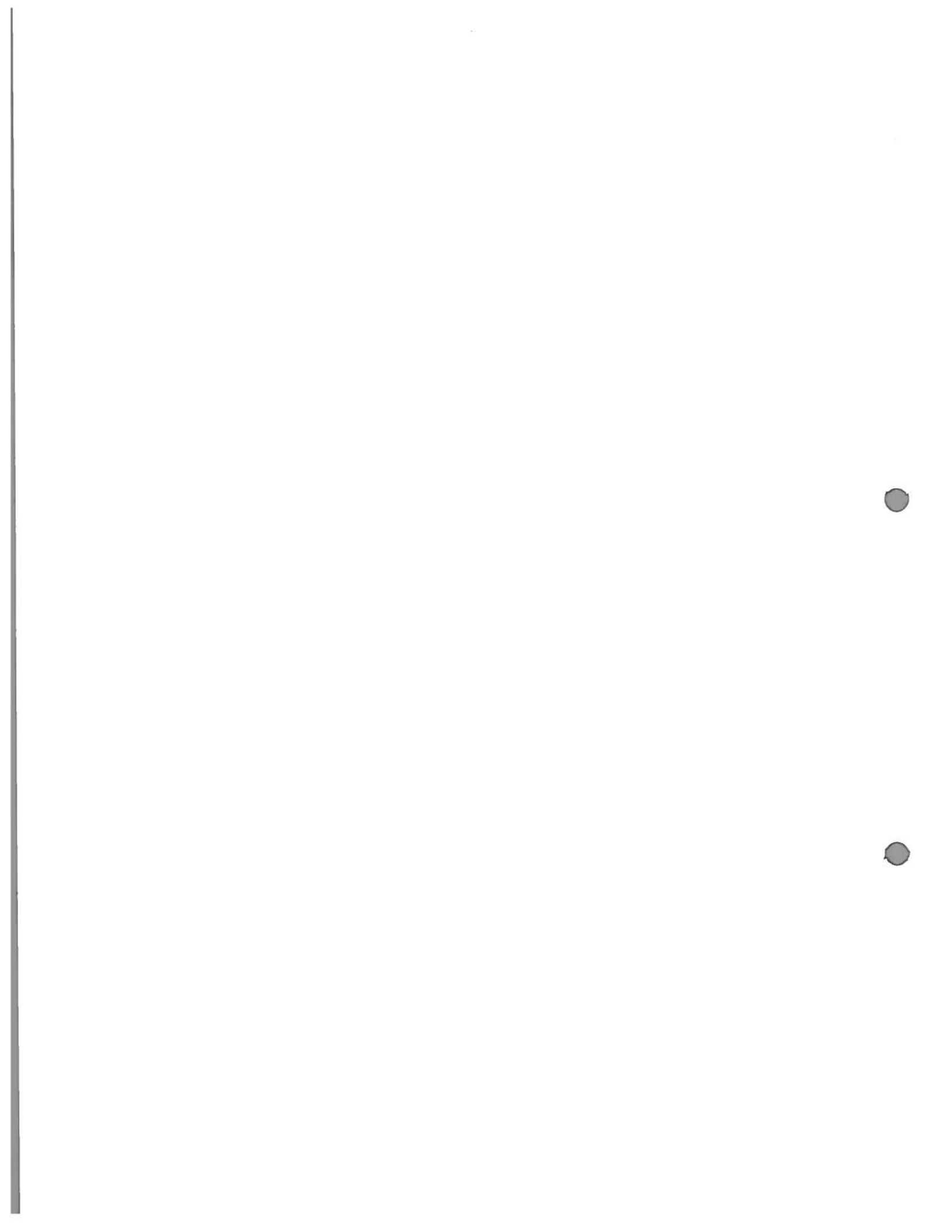
arh. Mihail Adrian Cochior

arh. Alexndru Tornghibel

ing. Catalin Niculusca

Handwritten signatures in blue ink on horizontal lines:

- Signature of Cristian Lefter
- Signature of Mihail Adrian Cochior
- Signature of Alexndru Tornghibel
- Signature of Catalin Niculusca



Bacău, Str. Ștefan cel Mare, 34 / B / 2-4, 600364
R.C.: J04 / 669 / 1999, CUI: RO 12341184
tel/fax 0234/580320, [office.bacau @ lefproiect.ro](mailto:office.bacau@lefproiect.ro).

web www.lefproiect.ro Capital social: 2500 RON



ISO 9001
certificate

TÜV
AUSTRIA

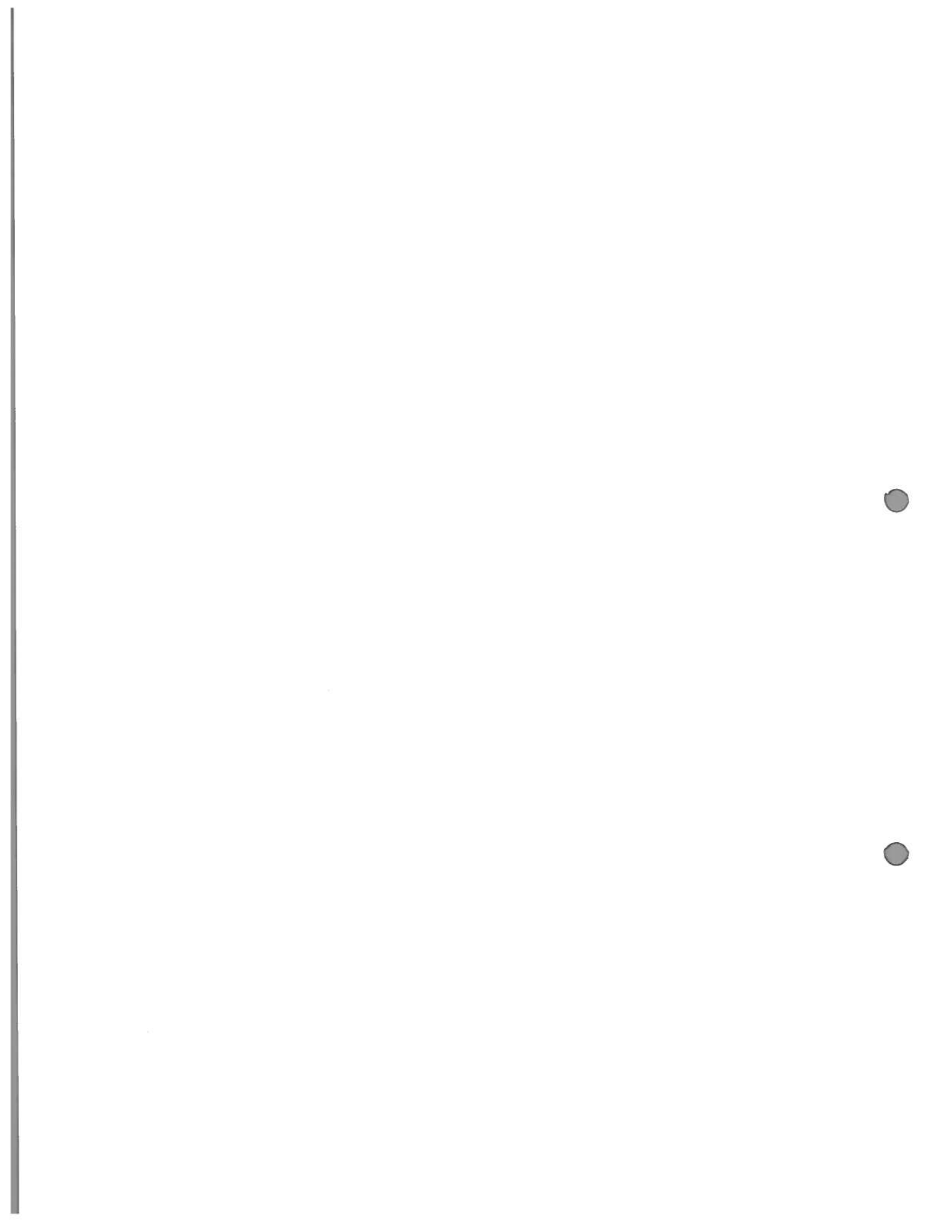
BORDEROU

PIESE SCRISE

LISTĂ DE SEMNĂTURI
BORDEROU
CERTIFICAT DE URBANISM + ANEXĂ
ACT DE ALIPIRE
DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ
MEMORIU DE PREZENTARE
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

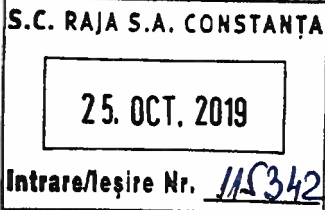
PIESE DESENATE

U0 – ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	sc. 1: 5000
U1 – SITUAȚIA EXISTENTĂ	sc. 1: 500
U2 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE	sc. 1: 500
U3 – REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ	sc. 1: 500



MPE 9001/25.10.2019

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI
PRIMAR
Nr. 56667/15.10.2019



POIM
F6
10 19

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 250 din 24.10.2019

În scopul: Plan Urbanistic Zonal și Regulament de Urbanism aferent - construire stație de captare, tratare, înmagazinare și pompare apă potabilă în Municipiul Onești, în cadrul proiectului: "Dezvoltarea infrastructurii de apă și apă uzată în municipiul Onești în perioada 2014-2020"

Ca urmare a cererii adresate de⁽¹⁾ S.C. "RAJA" S.A. CONSTANȚA (C.I.F. 1890420) municipiul

domiciliul⁽²⁾ orașul
cu _____ în județul Constanța _____ Constanța
sediul comuna
satul: - sectorul _____ cod poștal

strada: Călărași, nr. 22-24
telefon: 0241 664 046; 0241 662 577 fax -, e-mail: ionprd@yahoo.co.uk

înregistrată la nr. 56667 din 15.10.2019.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Bacău municipiul

orașul Onești satul _____ sectorul _____

comuna
cod poștal _____ strada: teren extravilan nr. cadastral 67393,
sau identificat prin⁽³⁾: documentație anexată: extras C.F. nr. 67393/03.10.2019; HCL nr. 19/30.01.2019;

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 16/1998, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată cu hotărârea Consiliului județean/local Onești nr. 32/2000, prelungit cu HCL nr. 208/13.12.2018.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul în suprafață de 7.055 mp, afectat de execuția lucrărilor propuse, pentru care se solicită certificatul de urbanism este situat în extravilanul teritoriului administrativ al municipiului Onești și este:

- atestat la domeniului public al municipiului Onești, conform HG nr. 1347/2001 cu modificările și completările ulterioare și extrasului de Carte Funciară pentru informare nr. 67393/03.10.2019.

- dat în administrarea S.C. "RAJA" S.A. CONSTANȚA prin HCL nr. 19/2019 ce completează „Lista inventar a componentelor sistemului de apă și canalizare aparținând domeniului public al municipiului Onești” din HCL nr. 39/1999.

Imobilul nu se află în zonă construită protejată sau cu interdicții de construire.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală: Teren neproductiv.

Destinația stabilită prin PUG - nu este cazul.

Taxele și impozitele corespunzătoare categoriei de impozitare se stabilesc prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului Onești.

⁽¹⁾ Numele și prenumele solicitantului

⁽²⁾ Adresa solicitantului

⁽³⁾ Date de identificare a imobilului

3.REGIMUL TEHNIC

Se solicită certificatul de urbanism pentru Plan Urbanistic Zonal și Regulament de Urbanism aferent în vederea realizării investiției de interes public, „Construire stație de captare, tratare, înmagazinare și pompare apă potabilă în Municipiul Onești” din cadrul proiectului: „Dezvoltarea infrastructurii de apă și apă uzată în municipiul Onești în perioada 2014-2020”, pe un teren aflat în extravilanul municipiului Onești, amplasat pe malul stâng al râului Trotuș, în amonte de pragul transversal existent baraj priză Trotuș. Accesul la teren se poate face exclusiv prin intermediul drumului de exploatare neasfaltat din care se asigura accesul la terenuri agricole ce face legătura la capătul sudic al străzii Siliștei din cartierul Slobozia. Investiția presupune amenajarea unei curți în care se vor edifica construcții și amenajări necesare captării, tratării, înmagazinării și pomperii necesarului apă potabilă și funcțiuni complementare.

a se vedea continuarea la pag.5 - anexă la certificatul de urbanism

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁽⁴⁾ pentru: Plan Urbanistic Zonal și Regulament de Urbanism aferent - construire stație de captare, tratare, înmagazinare și pompare apă potabilă în Municipiul Onești, în cadrul proiectului: „Dezvoltarea infrastructurii de apă și apă uzată în municipiul Onești în perioada 2014-2020”

(4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **Agencia pentru Protecția Mediului Bacău, str. Oituz, nr.23, Bacău**

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa se personalizează prin grija autorității administrației publice emitente.)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

4. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) certificatul de urbanism;
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcției, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz :

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă canalizare
 alimentare cu energie electrică alimentare cu energie termică
 gaze naturale telefonizare
 salubritate transport urban

Alte avize/acorduri:

- avizul de oportunitate al Arhitectului Șef al municipiului Onești
 - ulterior emiterii avizului de oportunitate se va obține certificat de nomenclatură stradală de la Primăria mun. Onești - Compartimentul Tehnic Investiții
 - Administrația Națională Apele Române - A.B.A. Siret
 - aviz administrator drum - S.C. "Domeniu Public și Privat" S.A. Onești
 - O.C.P.I. Bacău
 - acord I.S.C. Bacău
 - acord consumatori industriali: SC Termoelectrica SA, SC Chimcomplex SA, SC Rafo SA, SC "Energy Bio Chemicals" SA București - sucursala "Carom" Onești.
 - S.C. "CONPET" S.A. Ploiești
 - Compania Națională de Transport a Energiei Electrice TRANSELECTRICA S.A.

d.2. Avize și acorduri privind:

prevenirea și stingerea incendiilor apărarea civilă
 sănătatea populației

d.3. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- PUZ și Regulamentul local de urbanism se vor aviza de către:

- Ministerul Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Bacău

- Consiliul Județean Bacău

d.4. Studii de specialitate: - studii de fundamentare în conformitate cu prevederile Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal indicativ: GM-010-2000

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată a taxelor (copie):

- dovada achitării taxei RUR pentru exercitarea dreptului de semnătură

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

Primar,

(numele, prenumele și semnătura)

Ing. Nicolae Gnatiuc



1 Secretar general al municipiului,

(numele, prenumele,
semnătura)

cons. jur. Daniel Spănu

Arhitect-șef,

(numele și prenumele,
semnătura)

Arh. Dan Răzvan Lixandru

Compartiment Urbanism,
ing. Chiriș Elena

Achitat taxa de: - lei, conform chitanței nr. - din -

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de.....

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar,
(numele, prenumele și semnătura)

L.S.

Secretar general al municipiului,
(numele, prenumele,
semnătura)

Arhitect-șef,
(numele și prenumele,
semnătura)

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. _____ din

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă.

*) Se completează, după caz:

- consiliul județean;
- Primăria Municipiului București;
- Primăria Sectorului al Municipiului București;
- Primăria Municipiului
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei

**) Se completează în conformitate cu declarația scopului înscris în cererea pentru emiterea certificatului de urbanism.

***) Se completează, după caz:

- președintele consiliului județean;
- primarul general al municipiului București;
- primarul sectorului al municipiului București;
- primar.

****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul-șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului.

R O M Ă N I A
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI

PRIMAR

Nr.56667/15.10.2019

Anexă la certificatul de urbanism nr. din. 250 din 24.10.2019

3.REGIMUL TEHNIC:

Parcela cu nr.cad.67393 este situată în extravilanul municipiului Onești, în teritoriul administrativ al acestuia.

Pentru terenuri situate în extravilan:

Având în vedere natura investiției propuse ce nu se încadrează între funcțiunile /obiectivele permise a fi realizate în extravilan potrivit art.60, alin.(4) din Ordinul M.D.R.L nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, pentru a se putea autoriza executarea investiției propuse este necesara inițierea, elaborarea, avizarea, aprobarea unui plan urbanistic zonal(PUZ și RLU aferent) ca urmare a prevederilor art.47,alin.(3) a Legii nr.350/2001,privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Elaborarea documentației de urbanism va începe ulterior emiterii avizului prealabil de oportunitate și cu respectarea condițiilor tehnice impuse în acest aviz.

2.Toate reglementările de natură urbanistică cu privire la:

regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, indicatori urbanistici CUT și POT, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei echiparea cu utilități, accese auto și pietonale etc. se vor reglementa prin PUZ și se vor corela cu prevederile RLU/PUG în vigoare.

Anterior solicitării avizului prealabil de oportunitate documentația preliminară „Studiul de oportunitate” va fi prezentată Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din cadrul Consiliului Județean Bacău pentru a formula un punct de vedere care va fundamenta „ avizul de oportunitate „ emis de Primarul municipiului Onești. În situația în care prin punctul de vedere al CTATU se impun condiții justificate de norme legale sau tehnice, studiul de oportunitate depus la registratura Primăriei mun. Onești Primăria municipiului Onești va fi corectat cu includerea acestora în partea scrisă și desenată a documentației însoțita de cererea pentru emiterea avizului(formular tipizat F4 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001.)

Documentația de urbanism PUZ și RLU aferent pentru care se solicită emiterea certificatului de urbanism va fi întocmită în conformitate cu prevederile Ordinului nr.176/N/16 august 2000 a MLPAT de aprobare a Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal INDICATIV:GM-010-2000,ale Ordinului nr.21/N/10.04.2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism INDICATIV:G.M-007-2000,ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a Ordinului nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001.

Având în vedere că scopul emiterii prezentului certificat de urbanism este modificarea reglementărilor urbanistice prevăzute de PUG și RLU în vigoare și a limitei intravilanului municipiului Onești, ca etapă premergătoare autorizării lucrărilor necesare realizării investiției propuse, ulterior aprobării de către Consiliul local al Municipiului Onești, PUZ și RLU aprobate vor fi puse în aplicare prin emiterea unui nou certificat de urbanism în care se vor prelua noile reglementări urbanistice ale zonei , premergător emiterii Autorizației de construire.

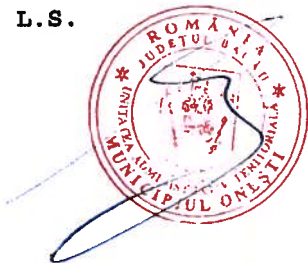
NOTĂ:Inițiatorul PUZ are obligația informării și consultării prealabile a publicului interesat,în toate etapele prevăzute la art.4 din Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism și în conformitate cu prevederile acestuia,

coroborat cu prevederile HCL nr.99 din 30.11.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Onești.

În conformitate cu prevederile art.48¹ din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,documentația de urbanism care va fi supusă aprobării Consiliului Local se va depune în format tipărit(două exemplare cu viza,în original,a Consiliului Județean Bacău,din care unul "vizat spre neschimbare" va fi returnat solicitantului,celălalt exemplar fiind arhivat ca document martor)cât și în format electronic astfel:partea scrisă în format *.doc sau *.pdf; planșe desenate format *.dwg.

Primar,
(numele,prenumele si semnătura)

Ing.Nicolae Gnatiuc
L.S.



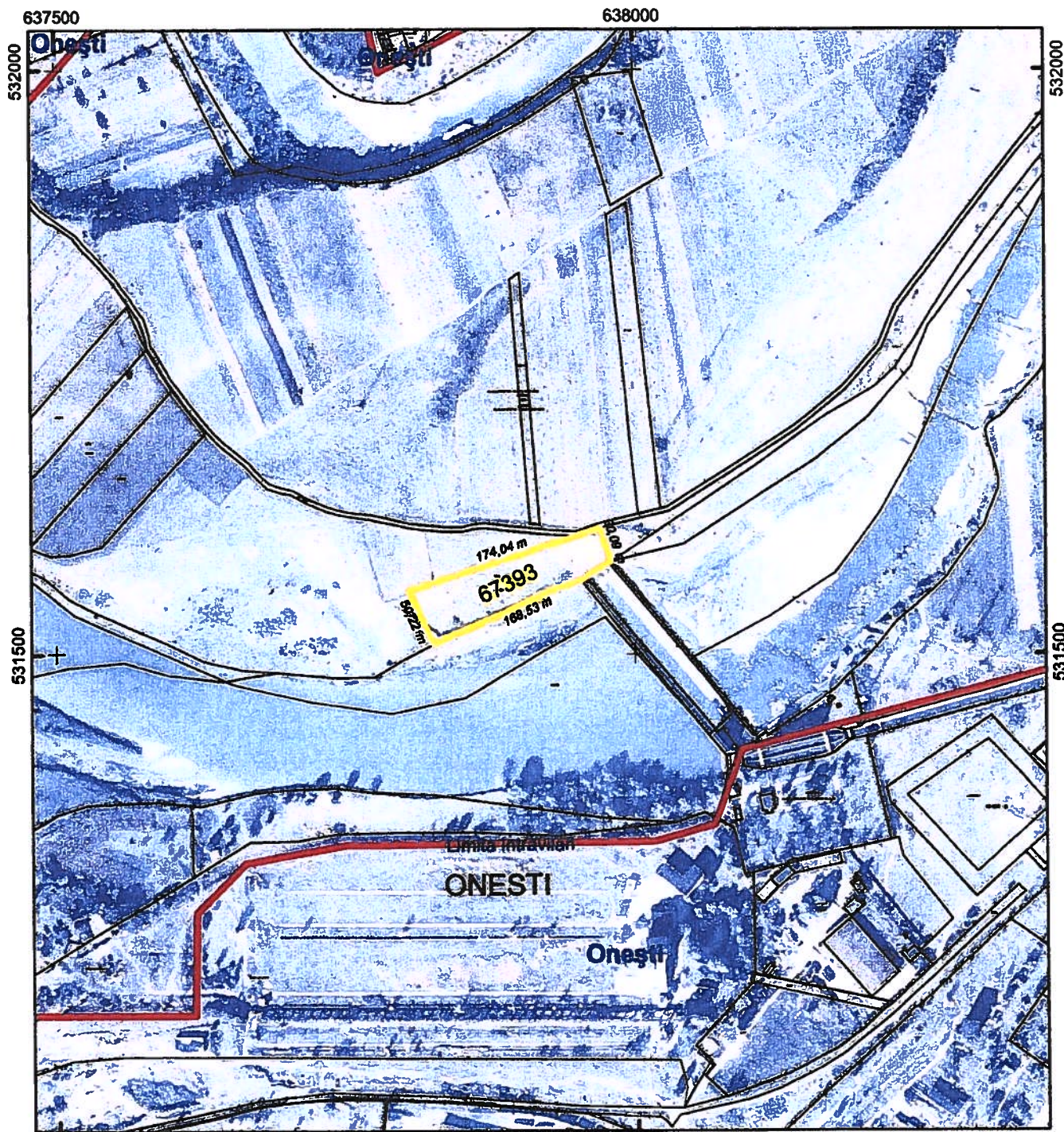
Secretar general al municipiului,
(numele,prenumele,
semnătura)
cons.jur.Daniel Spânu


Arhitect-șef,
(numele și prenumele,
semnătura)
arh.Dan Răzvan Lixandru

Compartiment Urbanism,
ing.Chirilus Elena

EXTRAS DIN PLANUL CADASTRAL PE ORTOFOTOPLAN


an zbor 2010
scara 1:5.000




 Amplasament, nr. cad.: 67393, UAT Onesti

 Limita intravilan

 Delimitare UAT

Nr. Inregistrare **26266** ziua **14** luna **10** anu **2019**
Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI. Bacău
eliberată la data de **17.10.2019**
Taxa **40 lei** cu chitanța nr. **1652184**
Referent **Podaru Daniel**
L.S. 

JUDEȚUL BACĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
ONESTI
ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
nr. **200** din **24.10.2019**
AFRIȘOI ȘOI.








100074832094

Incheiere Nr. 25570 / 03-10-2019



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Onești

Dosarul nr. 25570 / 03-10-2019

INCHEIERE Nr. 25570**Registrator:** LOREDANA CHELARU**Asistent:** MIHAELA DIMA

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL ONEȘTI domiciliat în Loc. Onești, Bdul Oituz, Nr. 17, Jud. Bacău privind Dezmembrare/Comasare în cartea funciara, în baza:
 -Act Notarial nr.2343/25-09-2019 emis de Balan Mihnea;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 120 lei, cu documentul de plată:

-Chitanța externă nr.272909/25-09-2019 în suma de 120
 pentru serviciul având codul 222

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 63788, înscris în cartea funciara 63788 UAT Onești având proprietarii: MUNICIPIUL ONEȘTI în cota de 1/1 de sub B.2;

- Se înființează cartea funciara 67394 a imobilului cu numărul cadastral 67394/Onești, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 63788 înscris în cartea funciara 63788; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 67394 UAT Onești;

- Se sistează cf. 63788 a imobilului cu nr. cad. 63788/Onești ca urmare a dezmembrării acestuia în următoarele 2 imobile:

-- nr.cad.67393\cf.67393;

-- nr.cad.67394\cf.67394;

asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 63788 UAT Onești;

- Se înființează cartea funciara 67393 a imobilului cu numărul cadastral 67393/Onești, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 63788 înscris în cartea funciara 63788; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 67393 UAT Onești;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL ONEȘTI, prin notar public Balan Mihnea
 BALAN MIHNEA

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Onești, se înregistrează în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

04-10-2019

Registrator,

LOREDANA CHELARU

(parafă și semnătura)

Asistent Registrator,

MIHAELA DIMA

(parafă și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Onești

Nr. cerere 25570
Ziua 03
Luna 10
Anul 2019

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 67393 Onești



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67393	7.055	TEREN EXTRAVILAN NEIMREPJMUIT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
25570 / 03/10/2019	
Act Notarial nr. 2343, din 25/09/2019 emis de Balan Mihnea;	
B1	Se infiintează cartea funciara 67393 a imobilului cu numarul cadastral 67393/Onești, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 63788 inscris in cartea funciara 63788;
Act Administrativ nr. HCL 19, din 30/01/2019 emis de Consiliul Local Onești; Act Administrativ nr. 14042, din 01/03/2019 emis de MUNICIPIUL ONESTI;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEPUBLICA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL ONESTI, CIF:4353250	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 63788/Onești, inscrisa prin incheierea nr. 4992 din 01/03/2019;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



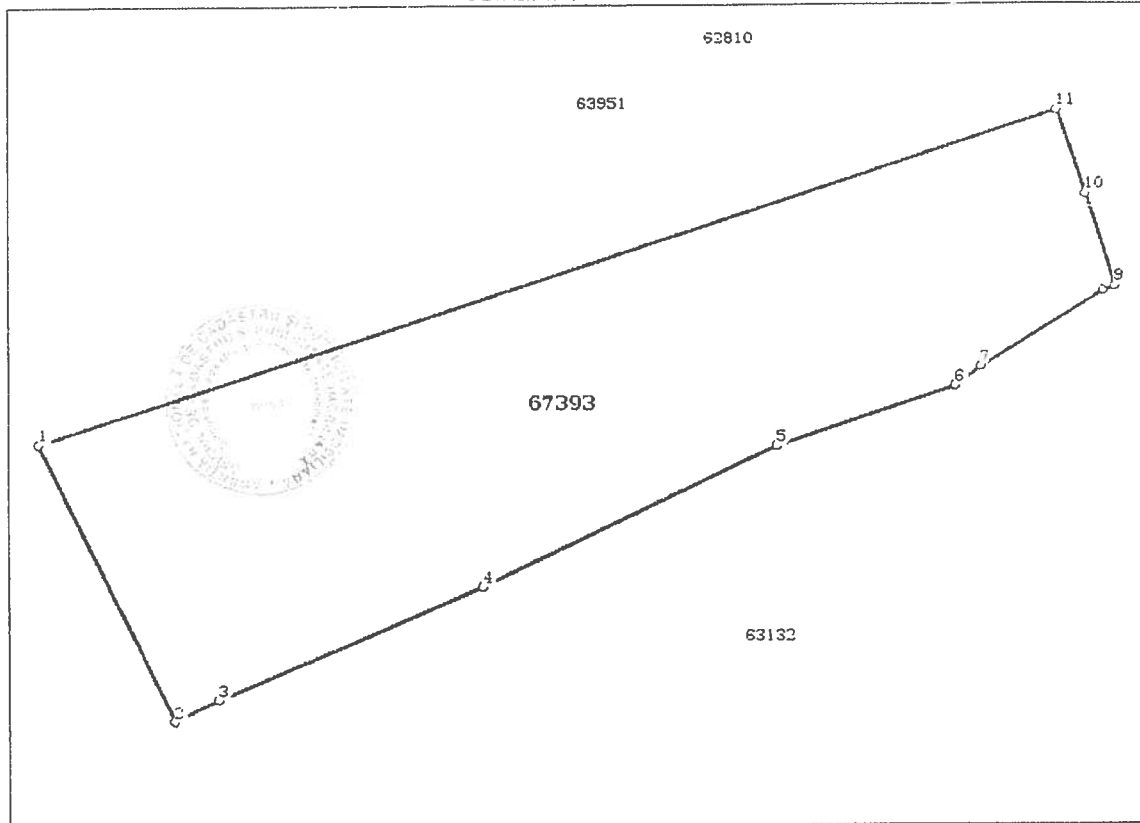
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
67393	7.055	TEREN EXTRAVILAN NEIMREPMUIT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	NU	7.055	5	243/2	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	50.216
2	3	7.971
3	4	46.774
4	5	52.952
5	6	30.736
6	7	5.273

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	23.25
8	9	2.103
9	10	15.722
10	11	14.372
11	1	174.041

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanta externa nr.272909/25-09-2019 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

04-10-2019

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator:

MIHAELA DIMA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)







MEMORIU DE PREZENTARE

Cuprins

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică
- 3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1. Denumire lucrare: **P.U.Z. - "Construire statie de captare, tratare, inmagazinare, si pompare apa potabila in mun. Onesti"**
2. Amplasament: **Extravilanul Municipiului Onesti**
3. Beneficiar: **S.C. RAJA S.A.**
4. Proiectant general: **S.C. LEF PROIECT S.R.L. Bacău**
5. Faza de proiectare: **Plan Urbanistic Zonal**
6. Data elaborării: **Decembrie 2019**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitări ale temei-program

Prezenta documentație a fost întocmită ca urmare a comenzii beneficiarului, conform cerinței certificatului de urbanism nr. 250 din data 24.10.2019 eliberat de Primăria Onesti și studiază un teritoriu situat de o parte și de alta a râului Trotus, teritoriu în care se află și suprafața de 7055.00 mp ce a generat P.U.Z.

În concordanță cu tema de proiectare formulată de beneficiar și respectând legislația în vigoare, prin prezenta documentație se stabilesc și reglementează condițiile de amplasare și conformare a unor construcții și amenajări necesare captării, tratării, inmagazinării și pomparii necesarului de apă potabilă și funcțiuni complementare.

Prin proiect se va asigura o sursă alternativă de apă prin captarea apei brute din bazinul de acumulare aflat în spatele digului pragului de fund amplasat transversal pe râul Trotuș. Tratarea apei se va realiza în Stația de Tratare Apă Potabilă STAP propusă prin proiect.

Scopul prezentului PUZ constă în modificarea reglementărilor urbanistice prevăzute în PUG și RLU în vigoare și a limitei intravilanului municipiului Onesti, ca etapă premergătoare autorizării lucrărilor necesare realizării investiției propuse.

Obiectivele PUZ constau în: schimbarea funcțiunii și a categoriei de folosință a terenului din neproductiv în extravilan în curți construcții - zonă construcții tehnico-

urbanistici .

1.3. SURSE DOCUMENTARE

La întocmirea studiului s-au avut în vedere:

- P.U.G. Municipiului Onești și Regulamentul Local de Urbanism
- Ridicare topografică a zonei studiate
- Studiul geotehnic efectuat pe amplasament.
- Studiul de inundabilitate

Ca metodologie folosită, datele conținute în piesele scrise și desenate au fost structurate conform prescripțiilor și cadrului conținut aprobat prin Ordinul M.L.P.T.L. nr. 176/N/16.08.2000.

P.U.Z.-ul este elaborat în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare, specifice domeniului sau complementare acestuia. Dintre principalele acte normative cu implicații asupra dezvoltării urbanistice se menționează:

- Legea privind autorizarea executării construcțiilor (nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 247/2005, cu modificările și completările ulterioare);
- Ordonanța de urgență privind protecția mediului (nr. 195/2005, cu modificările și completările ulterioare);
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea apelor (nr.107/1996, cu modificările și completările ulterioare);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998, cu modificările și completările ulterioare);
- HGR nr. 525/1996, modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Codul civil;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Ca surse de informare s-au folosit datele culese din teren și concluziile

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Amplasamentul studiat se află în nordul municipiului Onești, având categoria de folosință - teren neproductiv în extravilan.

Potențialul de dezvoltare al zonei la care facem referință este dat de poziționarea amplasamentului în imediata vecinătate a râului Trotuș. Drumul de exploatare din care se asigură accesul pe terenul studiat, face legătura cu capatul sudic al str. Silistei din cartierul Slobozia. Existența infrastructurii edilitare de alimentare cu energie electrică în zona studiată reprezintă de asemenea un avantaj major.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat în suprafața de 7055.00 mp, afectat de execuția lucrărilor propuse, este situat în extravilanul teritoriului administrativ al mun. Onești și este:

- atestat la domeniul public al mun. Onești cf. HG nr. 1347/2001; cu modificările și completările ulterioare și a extrasului de C.F. pentru informare nr. 67393/03.10.2019.
- dat în administrarea S.C. RAJA S.A. . Constanta prin HCL nr. 19/2019 ce completează „Lista inventar a componentelor sistemului de apă și canalizare aparținând domeniului public al mun. Onești” din HCL nr. 39/1999.

Vecinătățile proprietății sunt următoarele:

- N – drum de exploatare cu nr. Cad. 63951
- V – dig de protecție
- S – râul Trotuș
- E – teren cu nr. Cad. 67394

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Caracteristici geotehnice

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

de fundare foarte bune, favorabil fundării directe.

Presiunea conventionala pe stratul de fundare recomandat este, $P_{conv} = 200\text{kPa}$ pentru pamanturi situate deasupra panzei freaticice si $P_{conv}=150\text{kPa}$ pentru pamanturi situate sub nivelul panzei freaticice.

Adâncimea de îngheț

Adâncimea medie de îngheț este conform STAS 6054/89= 0,80 de la cota terenului.

Condiții seismice

Normativul P 100-1/2014 incadreaza locatia amplasamentului corectat la zona seismica: "D" avand $a_g = 0,30$ si perioada de colt $T_c = 0.70(\text{sec})$.

Reteaua hidrografică

Reteaua hidrografică a Oneștiului este reprezentată de râurile Troțuș, Cașin, Oituz și Tazlău. La nivelul amplasamentului pânza freatică se află la o adâncime de cca. 4,50 m față de CTN.

Clima

Din punct de vedere climatic amplasamentul se încadrează într-o zona cu 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. Vegetația este specifică zonei temperat-continentale: conifere, foioase, plante urcătoare.

Riscuri naturale

În zona la care ne referim nu există riscuri naturale , așa cum reiese din studiile efectuate anterior pentru amplasament.

Accesul la amplasament se va realiza din drumul de exploatare cu nr. cad. 63951, cu lățimea de 4.00 metri.

Drumul de exploatare din care se asigura accesul pe terenul studiat, face legatura cu capatul sudic al str. Silistei din cartierul Slobozia.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat are categoria de folosinta de teren neproductiv in extravilan.

Funcțiunile ce se regasesc in zona studiata sunt urmatoarele:

- Zona ape
- Zona unitati industriale si depozitare

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

În zona studiată există posibilitatea racordării la rețeaua de energie electrică.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Pe amplasament nu există probleme speciale legate de protecția mediului sau riscuri naturale. Conform studiului geotehnic realizat pentru amplasament rezultă că terenul, prin configurația sa nu favorizează apariția proceselor geomorfologice active sau de degradare. Amplasamentul studiat nu prezintă probleme de inundabilitate.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

În urma consultării autorităților locale și a factorilor interesați cu privire la organizarea zonei, s-au stabilit principalele categorii de intervenții asupra zonei studiate.

Prin proiect se va asigura o sursă alternativă de apă prin captarea apei brute din bazinul de acumulare aflat în spatele digului pragului de fund amplasat transversal pe râul Trotuș.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Anterior elaborării PUZ au fost întocmite următoarele studii:

- ridicarea topografică a zonei
- studiu geotehnic
- PUG Municipiul Bacău.

Concluziile studiului geotehnic vor fi preluate de specialiști în vederea realizării proiectelor de structuri aferente obiectivelor propuse.

Studiile de fundamentare realizate anterior întocmirii prezentei documentații prevăd măsuri privind dezvoltarea și asigurarea unei surse alternative de apă pentru sistemul de alimentare cu apă a municipiului Onești.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale

Funcțiunea dominantă propusă prin prezenta documentație, pentru amplasamentul studiat este de zona constructii tehnico-edilitare.

Amplasarea noilor obiective în parcela care a generat PUZ se va face conform planșei de "Reglementări urbanistice - zonificare" .

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- construcții aferente lucrărilor edilitare
- spații verzi cu caracter de plantații de protecție
- accese pietonale, carosabile, parcaje pentru construcțiile aferente

Utilizarea funcțională

Utilizări permise

- instituții care coordonează activitatea în domeniu
- construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare

Alte prevederi: P.O.T. Maxim 50%, C.U.T maxim 1, spații verzi în proporție de 20% din suprafața terenului.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Organizarea spațială a zonei este influențată de caracteristicile reliefului.

Valorificarea cadrului natural și armonizarea acestuia cu propunerile de dezvoltare a zonei studiate , modernizarea legăturilor carosabile directe și ușoare a zonei cu zonele limitrofe, sunt factorii de bază ce au determinat compoziția de ansamblu.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la amplasament se va realiza din drumul de exploatare cu nr. cad. 63951, cu lățimea de 4.00 metri. În interiorul amplasamentului se vor realiza alei carosabile care vor permite accesul mijloacelor de intervenție (salvare și pompieri). Construirea obiectivelor propuse nu presupune modernizarea drumului de exploatare.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiunea dominantă propusă prin prezenta documentație, pentru amplasamentul studiat este zona constructii tehnico-edilitare.

râul Trotuș.

Construcțiile propuse se vor amplasa conf. planșei U2 – Reglementari urbanistice.

Pentru determinarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valorile privind procentul de ocupare a terenului (POT) ce exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat și, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) ce exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

P.O.T.max. admis = 50%

C.U.T.max. admis= 1

Regim de înălțime max. admis = P+1

Bilanț teritorial proprietate studiată – 7055.00 mp

BILANT TERITORIAL TEREN INITIATOR PUZ				
ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT % DIN S TOTAL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT % DIN S TOTAL
ZONA TEHNICO-EDILITARE				
Teren curti-construcții	-	-	7055	100.00%
- Constructii propuse	-	-	1863.30	26.41
- Circulatii / platforme propuse	-	-	1901.40	26.95
- Spatii verzi amenajate	-	-	3290.30	46.64
ZONA TEREN EXTRAVILAN				
Teren neproductiv	7055	100.00%	-	-

3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Energie electrică

Se va amplasa un generator de urgență cu comutare automată (AAR) dimensionat pentru susținerea consumatorilor vitali și a pompelor de incendiu.

Se va asigura conectarea prin cablu de fibră optică la rețelele a doi distribuitori locali de internet independenți, la viteze minim garantate de upload/download de 100 Mbps prin rețea securizată privată.

Apele uzate

Apa uzată menajeră rezultată de la toalete va fi colectată într-un rezervor etanș vidanjabil periodic. Apa uzată de la lavoare și dușuri va fi colectată separat și va fi evacuată împreună cu apa tehnologică. Prepararea apei calde menajere se va face cu

Încălzirea spațiilor tehnologice, a camerei de comandă, a laboratorului și a atelierului se va realiza cu ventilo-convectoare electrice. Răcirea spațiilor cu personal permanent se va realiza cu instalații locale de aer condiționat de tip split cu unitățile exterioare montate pe acoperiș/aticul interior astfel încât să nu fie vizibile din exterior (nu pe fațadă) și evacuarea condensului unității exterioare la burlan și a unității interioare la rețeaua interioară de colectare condens.

Instalațiile vor fi monitorizate și controlate printr-un sistem local SCADA amplasat în camera de comandă, cu transmitere și comandă la dispeceratul local și la cel general.

Evacuarea apei uzate tehnologice care conține exact aceleași componente ca cele preluate din apa brută se va realiza în aval de pragul transversal într-o nouă gură de descărcare de suprafață.

Gestionarea deșeurilor

Deșeurile rezultate în urma activităților ce se vor desfășura în clădirile ce urmează să se realizeze, se vor depozita în containere separate pe tip de deșeu, pe amplasament, într-o zonă special amenajată și vor fi preluate, în baza unui contract cu o firmă de salubritate și transportate la groapa de gunoi.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Protecția calității apelor

Investiția ce urmează a se realiza nu prezintă pericol de poluare a apelor. Pentru protecția apelor se interzice deversarea de către constructori, în apele de suprafață a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.).

Protecția solului și subsolului

Lucrările de construcție și organizare de șantier se vor executa cu afectarea unei suprafețe minime de teren.

Se interzice deversarea pe sol a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.).

Constructorul va deține și utiliza rezervoare/recipienți etanși pentru depozitarea temporară a materialelor și substanțelor periculoase.

Protecția asezărilor umane și a altor obiective de interes public

În timpul execuției lucrărilor constructorul va soluționa reclamațiile și

reglementărilor de mediu mai sus amintite.

Constructorul va avea în vedere ca execuția lucrărilor să nu creeze blocaje ale căilor de acces particulare sau ale căilor rutiere învecinate amplasamentului lucrării.

La terminarea lucrărilor, suprafețele de teren ocupate temporar vor fi redată prin refacerea acestora, în circuitul funcțional inițial. Constructorul are obligația de a preda amplasamentul către beneficiar, liber de reclamații sau sesizări.

Gospodărirea deșeurilor

Constructorul va asigura:

- colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construcții;
- depozitarea temporară corespunzătoare a fiecărui tip de deșeu rezultat (depozitare în recipiente etanși, cutii metalice/PVC, butoaie metalice/PVC etc.);
- efectuarea transportului deșeurilor în condiții de siguranță la agenții economici specializați în valorificarea deșeurilor.

Este interzisă arderea/neutralizarea și abandonarea deșeurilor în instalații, respectiv locuri neautorizate acestui scop.

Protecția calității aerului

Utilajele și mijloacele de transport folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă din punct de vedere tehnic, pentru a evita poluarea mediului cu noxe rezultate din combustie.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Mașinile și utilajele folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă cerințelor tehnice de nivel acustic.

Situațiile speciale, incidentele tehnice și accidentele de mediu care pot determina impact semnificativ asupra mediului înconjurător, periclitând calitatea acestuia, vor fi comunicate, în timp util beneficiarului.

Măsuri de diminuare/eliminare a impactului

În scopul reducerii/eliminării riscurilor de poluare a apei, se impun următoarele măsuri:

- Realizarea unui program de supraveghere a surselor de poluare a apelor de suprafață identificate în zonele aferente captărilor de apă;
- Delimitarea zonei de protecție sanitară cu regim sever în jurul prizei de apă și inspecții periodice pentru verificarea respectării reglementărilor privind

- Orice intervenție (construcție, consolidare, etc.) din vecinătatea captării se va efectua cu respectarea legislației specifice referitoare la caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară cu regim sever,

- Orice intervenție (construcție, consolidare, etc.) din vecinătatea captărilor de apă, a rezervoarelor de înmagazinare, se va efectua cu respectarea legislației specifice referitoare la caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară cu regim sever și a celei de protecție hidrogeologică

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Realizarea investiției propuse reprezintă un obiectiv de utilitate publică, și se va realiza din surse proprii și/sau atrase.

Tipul de proprietate al terenurilor

În ceea ce privește tipul de proprietate a terenurilor, în zona studiată, există următoarele tipuri de proprietate:

- terenuri în proprietate publică de interes național
- terenuri proprietate publică de interes local
- terenuri în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

3.9. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul P.U.Z. se propune următoarea eșalonare în timp a lucrărilor:

1. După aprobarea în Consiliul Local al Municipiului Onești a prezentei documentații se va întocmi proiectul pentru autorizarea lucrărilor de construire.
2. După obținerea Autorizației de construire se va proceda la realizarea organizării de șantier ce presupune: împrejmuirea amplasamentului, organizarea pe proprietate a spațiilor funcționale necesare organizării de șantier - birouri, vestiare, grupuri sanitare, depozite de materiale. La nivelul amplasamentului se vor stabili locurile pentru platforma de depozitare a materialelor precum și locurile pentru parcare și gararea utilajelor. Timpul estimat pentru această etapă va fi de două săptămâni.

4. După terminarea construcțiilor se vor realiza branșamentele la utilități, etapă estimată a dura o lună de zile.
5. Etapa a cincea va consta în realizarea accesului pe amplasament și a aleilor carosabile și pietonale, etapă ce va dura o lună de zile.
6. După realizarea accesului, se vor realiza parcărilor , timp de două săptămâni.
7. La terminarea amenajării parcărilor se va proceda la realizarea spațiilor verzi de la nivelul solului. Această operațiune va dura 2 săptămâni..
8. Ultima etapă a proiectului va fi recepția lucrărilor realizate.

4. CONCLUZII

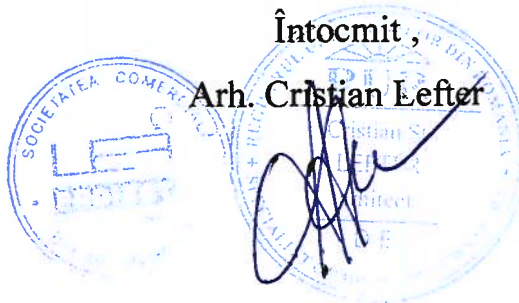
Studiul a avut drept scop sistematizarea zonei pentru a asigura o sursă alternativă de apă prin captarea apei brute din bazinul de acumulare aflat în spatele digului pragului de fund amplasat transversal pe râul Trotuș.

Principalele categorii de intervenții care sunt în același timp și prioritare sunt: schimbarea funcțiunii și a categoriei de folosință a terenului din neproductiv în extravilan în curți construcții - zonă construcții tehnico-edilitare, realizarea accesului la amplasament, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele parcelei, asigurarea echipării edilitare, stabilirea indicilor urbanistici .

Pentru ca acest studiu să devină un instrument de lucru în vederea urmăririi aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliate, documentația este însoțită de regulament. Prevederile PUZ -ului devin aplicabile și operaționale numai după avizarea și aprobarea sa conform legislației în vigoare.

Întocmit ,

Arh. Cristian Lefter





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Conținut:

CAP. I DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.2 Baza legală a elaborării RLU

1.3 Aria de aplicare

1.4 Condiții de aplicare

1.5 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

CAP. II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

CAP. III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.3 Reguli cu privire la echiparea edilitară

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmui

CAP. IV ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

4. Unități și subunități funcționale

CAP. V PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

I.DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism conține reglementări referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul zonei studiate, explicând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

1.2 Baza legală a elaborării RLU

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se sprijină pe o vastă bază legală formată din: legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare al terenurilor și de realizare a construcțiilor; norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora; reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă – configurația parcecelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Dintre acestea menționăm:

- legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, modificată, completată și republicată
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții
- Codul civil
- Legea privind protejarea monumentelor istorice (422/2001)
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismului 350/2001
- Legea apelor 107/1996
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață a populației
- Legea nr. 114/1996 a locuințelor
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia

- Legea nr. 182/25.10.2000 privind protejarea patrimoniului cultural național
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată și republicată
- HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
- HG 349/2005 privind depozitarea deșeurilor
- Ordin 757/2004 al ministrului Mediului și Gospodăririi Apelor privind aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- Lege 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei localități.

1.3 Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe zona studiată în cadrul acestui PUZ. Terenul studiat în Planul Urbanistic Zonal conform plansei U2. **Reglementari urbanistice zonificare** face parte din intravilanul municipiului Onești și constituie domeniul de aplicarea a Regulamentului Local de Urbanism.

1.4 Condiții de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detailează.

Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu.

1.5 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local al Municipiului Onești, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legii 350/1991.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru părți componente ale unei localități

se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat pentru acea localitate , este necesară modificarea planului urbanistic general, conform legii.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Se va consulta Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind Mediul de viață al populației.

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

Protecția calității apelor

Investițiile ce urmează a se realiza nu prezintă pericol de poluare a apelor. Pentru protecția acestora se interzice deversarea de către constructori, în apele de suprafață a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.).

Protecția solului și subsolului

Lucrările de construcție și organizare de șantier se vor executa cu afectarea unei suprafețe minime de teren.

Se interzice deversarea pe sol a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.).

Constructorul va deține și utiliza rezervoare/recipienți etanși pentru depozitarea temporară a materialelor și substanțelor periculoase.

Protecția asezărilor umane și a altor obiective de interes public

În timpul execuției lucrărilor, constructorul va soluționa reclamațiile și sesizările apărute din propria vină și datorită nerespectării legislației și reglementărilor de mediu mai sus amintite.

Constructorul va avea în vedere ca execuția lucrărilor să nu creeze blocaje ale căilor de acces particulare sau ale căilor rutiere învecinate amplasamentului lucrării.

La terminarea lucrărilor, suprafețele de teren ocupate temporar vor fi redată prin refacerea acestora, în circuitul funcțional inițial. Constructorul are obligația de a preda amplasamentul către beneficiar, liber de reclamații sau sesizări.

Gospodărirea deșeurilor

Constructorul va asigura:

- colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construcții;
- depozitarea temporară corespunzătoare a fiecărui tip de deșeu rezultat (depozitare în recipiente etanși, cutii metalice/PVC, butoaie metalice/PVC etc.);
- efectuarea transportului deșeurilor în condiții de siguranță la agenții economici specializați în valorificarea deșeurilor.

Este interzisă arderea/neutralizarea și abandonarea deșeurilor în instalații, respectiv locuri neautorizate acestui scop.

Protecția calității aerului

Utilajele și mijloacele de transport folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă din punct de vedere tehnic, pentru a evita poluarea mediului cu noxe rezultate din combustie.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Mașinile și utilajele folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă cerințelor tehnice de nivel acustic.

Situațiile speciale, incidentele tehnice și accidentele de mediu care pot determina impact semnificativ asupra mediului înconjurător, periclitanând calitatea acestuia, vor fi comunicate, în timp util beneficiarului.

Salubritate

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă studiată prin pubele moderne cu roțile sau cu sac din material plastic.

Dacă prin lucrări asupra terenului, sau în mod întâmplător, se vor descoperi vestigii arheologice se va anunța primăria și Ministerului Culturii și Identității Naționale, Direcția Județeană pentru Cultură Bacău, în scopul descărcării de sarcină arheologică, sau pentru începerea procedurii de clasare, în cazul vestigiilor de interes național, conform Ordonanței Guvernului nr. 43/2000, privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare.”

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Terenurile destinate amplasării construcțiilor trebuie să asigure protecția populației contra surpărilor, alunecărilor de teren, avalanșelor și inundațiilor conform O.M.S. nr. 981/1994.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism aprobată (P.U.Z.).

Se vor respecta cu strictețe toate măsurile obligatorii specificate în studiile geotehnice privind eliminarea posibilităților de infiltrare în teren a apelor de orice fel.

CAP. III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului civil, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform.

Se interzice autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel fără asigurarea acceselor pietonale, potrivit importanței destinației construcției.

Accesul la amplasament se va realiza din drumul de exploatare cu nr. cad. 63951, cu lățimea de 4.00 metri. În interiorul amplasamentului se vor realiza alei carosabile care vor permite accesul mijloacelor de intervenție (salvare și pompieri).

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de consumatori la rețeaua existentă de energie electrică.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcela care a generat PUZ are o suprafață de 7055.00 mp și formă cvasirectangulă, cu o deschidere la drumul de exploatare de 22.00 m și o adâncime de 174.04 m.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, de minim 20%.

IV.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

4. Unități și subunități funcționale.

Pentru o mai bună înțelegere a documentațiilor urbanistice și implicit a operativității în ceea ce privește aplicarea reglementărilor în interiorul zonei studiate și acordării Autorizație de construire, a rezultat zonificarea funcțională reprezentată grafic în partea desenată și descrisă în memoriul general. Zonificarea funcțională a

teritoriului este pusă în evidență atât în analiza stadiului actual al dezvoltării cât și în partea de reglementări.

Funcțiunea dominantă propusă prin prezenta documentație, pentru amplasamentul studiat este de zona construcții tehnico-edilitare.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Pentru zona „construcții tehnico-edilitare” ce se propune pentru proprietatea studiată se prevăd următoarele:

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1- tipurile de subzone funcționale

- TE** – subzone cu construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare
- subzone cu conducte pentru rețele-edilitare

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

- zona construcțiilor tehnico-edilitare.

Art. 3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- construcții aferente lucrărilor edilitare
- spații verzi cu caracter de plantații de protecție
- accese pietonale, carosabile, parcaje pentru construcțiile aferente

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 – Utilizări permise

- instituții care coordonează activitatea în domeniu
- construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

- la amplasarea construcțiilor ca și la efectuarea amenajărilor aferente se vor institui măsuri de protecție în scopul eliminării riscurilor de poluare a apei.

Art. 6 – interdicții temporare

- nu este cazul

Art. 7 – interdicții permanente

Se interzic următoarele utilizări:

- alte utilizări decât cele menționate

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a clădirilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – Orientarea față de punctele cardinale

- nu este cazul

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

- Conf. H.G. nr.930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

Art. 11 – amplasarea clădirilor față de aliniament

- Conf. H.G. nr.930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

Art. 12 – amplasarea în interiorul parcelei

- Conf. H.G. nr.930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 – accese carosabile

Accesul la amplasament se va realiza din drumul de exploatare cu nr. cad. 63951, cu lățimea de 4.00 metri. În interiorul amplasamentului se vor realiza alei carosabile care vor permite accesul mijloacelor de intervenție (salvare și pompieri). Construirea obiectivelor propuse nu presupune modernizarea drumului de exploatare.

Art. 14 -accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 15 – racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele existente în zona amplasamentului
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat

Art. 16 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare va respecta legislația în vigoare.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 17 - parcelare

- se va conserva parcela existentă

Art. 18 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- Regim de înălțime maxim admis va fi de P+ 1

Art. 19 – aspectul exterior al construcțiilor

- nu este cazul

Art. 20 – procentul de ocupare al terenurilor

(POT – % m² AC / m² teren)

POT_{max}=50%

(CUT – m² ADC / m² teren)

CUT_{max}=1

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 21 - parcaje

Necesarul de parcări a fost stabilit conform Regulamentului General de Urbanism și a celui Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Onești.

Art. 22 – spații verzi

În interiorul proprietății se vor realiza spații verzi amenajate în proporție de 20% din suprafața terenului.

Art. 23 – împrejurimi

- Conf. H.G. nr.930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

Regulamentul local de urbanism aprobat devine act de autoritate al administrației publice locale pentru problemele legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

