



proiectare arhitectură, construcții civile și agroindustriale, amenajări interioare

PROIECT NR. 18 / 2020

PLAN URBANISTIC ZONAL

**PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPAȚIU
COMERCIAL ȘI SCHIMBARE FUNCȚIUNI IMOBILE CU
NR. CAD. 67369 ȘI 67370**

AMPLASAMENT :

JUD. BACĂU, MUN. ONEȘTI, STR. DR. VICTOR BABEȘ, NR. 14A

BENEFICIAR : S.C. MERTUR TRANS S.R.L. ONEȘTI

FAZA P.U.Z. EXEMPLAR NR. 1.

Data elaborării : 2020

MEMORIU DE PREZENTARE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL ȘI SCHIMBARE FUNCȚIUNI IMOBILE CU NR. CAD. 67369 ȘI 67370**
- Amplasament: **JUD.BACĂU, MUN.ONEȘTI, STR. DR. VICTOR BABEȘ, NR. 14A**
- Beneficiari: **S.C. MERTUR TRANS S.R.L. ONEȘTI S.C. MERTUR TRANS S.R.L. ONEȘTI.S.C. MERTUR TRANS S.R.L. ONEȘTI**
- Proiectant: **S.C. PRODOMUS S.R.L. BACĂU**
- Data elaborării: **2020**

Obiectul lucrării

Terenul de amplasament este situat în intravilanul municipiului Onești, județul Bacău. Beneficiarul dorește construirea unor spații comerciale și schimbarea funcțiunii imobilelor cu nr cad. 67369 și 67370.

Pentru stabilirea condițiilor urbanistice necesare pentru implementarea în zonă a obiectivului, se impune a se întocmi un Plan Urbanistic Zonal pentru suprafața de 4 320,00 mp, care să permită schimbarea funcțiunii din „*spații plantate, agrement, sport*” în „*zonă insitituții publice, servicii*”, în baza unui aviz de oportunitate, întocmit de structura de specialitate condusă de arhitectul șef și aprobat.

Obiectivul propus este: „Plan Urbanistic Zonal - Construire spațiu comercial și schimbare funcțiuni imobile cu nr. cad. 67369 și 67370” în intravilanul municipiului Onești, jud. Bacău.

Materializarea obiectivului de investiție, presupune realizarea următoarelor obiecte:

- spațiu comercial, cu regim de înălțime parter
- fast-food, cu regim de înălțime parter
- totem
- infrastructură - drumuri și platforme interioare - 35 locuri de parcare și alei pietonale

- zone verzi

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

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

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

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

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

Realizarea obiectului de investiție va fi din fonduri private ale beneficiarului: S.C. MERTUR TRANS S.R.L. ONEȘTI reprezentat Pușcalău Florin.

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

Amplasamentul dispune de o platforma gospodărească (3,00m x 2,00m) – depozitare deșeuri menajere.

Operatiuni propuse

Teritoriul studiat prin PUZ este în suprafață totală de 9 807,10 mp din care, zona / terenul inițiatorului PUZ este în suprafață $S = 4\ 320,00$ mp conf. Contractului de Vânzare Cumpărare autentificat sub nr. 2722 din 24 septembrie 2015 și CF cu nr. cadastral 67369 și 67370, situat în intravilanul mun. Onești jud. Bacău. Se menționează că prin prezentul PUZ se reglementează suprafața de teren = 4 320,00mp.

Pe terenul din intravilanul mun. Onești jud. Bacău, aparținând beneficiarului S.C. MERTUR TRANS S.R.L. ONEȘTI se dorește realizarea următoarelor obiecte:

- spațiu comercial de înălțime parter, pe structură de rezistență din profile metalice
 $A_c = 594,00$ mp, $A_d = 594,00$ mp, $H_{max.} = 6,90$ m
- fast-food, pe structură de rezistență din cadre beton armat monolit+planseu b.a. peste parter
 $A_c = 112,00$ mp, $A_d = 112,00$ mp, $H_{max.} = 5,05$ m
- totem, cu regim de înălțime parter, pe structură de rezistență din profile metalice
 $A_c = 2,50$ mp, $A_d = 2,50$ mp, $H_{max.} = 8,00$ m
- Infrastructura – platformă / drumuri interioare - 35 locuri de parcare auto și alei pietonale,
- Amenajare spații verzi (arbuști / copaci / plante decorative)

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

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

Încadrarea în localitate

Regimul juridic

Imobilele: teren în suprafață de 1713mp împreună cu clădirea C1 - cu destinația clădire multifuncțională pentru agrement și teren în suprafață de 2607mp, pentru care se solicită certificatul de urbanism sunt situate în intravilanul municipiului Onești și sunt proprietatea privată a persoanei juridice S.C. MERTUR TRANS S.R.L. Onești, conform extrase de carte funciară nr. 67369 și 67370, emise în data de 31.01.2020 de către OCPI Bacău-BCPI Onești.

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

Regimul economic

Folosința actuală: teren ci categoria de folosință curți-construcții, parțial ocupat de clădire cu destinația clădire multifuncțională pentru agrement.

Destinația stabilită prin PUG/UTR38: stadion municipal

Zonă de impozitare: B

Funcțiunea zonei stabilită prin P.U.G.-ul municipiului este de zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

Regimul tehnic

Funcțiunea dominantă a zonei: funcțiune sportivă și de agrement

Funcțiuni complementare: instituții publice sau servicii compatibile care ridică nivelul funcțiunii de bază a zonei: turism, cultură, sport, alimentație publică, comerț.

Utilizări permise: amenajări sportive, dotări de agrement și recreere aferentă în UTR 38.

Utilizări interzise: orice altă utilizare în afara celor arătate mai sus: locuințe, unități economice: industriale, agricole, depozite sau transporturi, locuri de depozitare reziduuri și resturi menajere.

Vecinatatile terenului beneficiarilor sunt:

- la Nord - Colegiul Dimitrie Cantemir;
- la Sud - Acces Stadion CSM;
- la Est - Str. Victor Babeș;
- la Vest - Stadion CSM

Circulația

Situația existentă

Terenul de amplasament are acces din str. Vistor Babeș

Racordul carosabil prin care se face accesul pe teren are lățimea de 7,00 m.

Modernizarea circulației

Terenul inițiatorului PUZ este tangent pe latura de est a străzii Victor Babeș, accesul făcându-se din strada menționată anterior. Drumul are lățimea părții carosabile de 9,50m, cu suprafața de rulare auto din bitum, având o importanță normală din punct de vedere al traficului.

S-au asigurat în incintă - 35 locuri de parcare auto și alei pietonale.

Accesele în incintă nu vor influența fluxul auto și pietonal din zonă.

Caracteristicile acceselor carosabile trebuie să permită satisfacerea regulilor minimale privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și ambulanță.

Echipare edilitară

Conform informațiilor din Certificatul de urbanism, în zona studiată există rețele de: energie electrică, gaze naturale, alimentare cu apă, canalizare, telefonizare.

Apa potabilă, pentru consumul menajer, se asigură prin racordarea la rețeaua existentă de pe amplasament. Instalațiile sanitare interioare vor fi proiectate pentru a realiza deservirea optimă a

funcțiunilor propuse, cu materiale moderne și cu o dispunere care să asigure intervenții fără dificultate.

În cazul în care la nivelul autorizației de construire vor fi solicitați hidranți interiori se va propune o soluție de amplasare a lor.

Canalizarea apei uzate menajere se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă a localității.

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

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

Energia electrică

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

Instalații încălzire

Pentru asigurarea confortului termic se va proiecta o instalație interioară de încălzire cu corpuri statice care va alimenta cu căldură obiectivul

Energia termică este produsă de o centrală termică proprie pe combustibil: gaz-metan.

Instalație de climatizare

Pentru asigurarea condițiilor de microclimat în clădiri va fi prevăzut montarea unui sistem de climatizare, în spațiile solicitate de beneficiar.

Unitățile sunt prevăzute cu filtre sită lavabile tratate împotriva mușcăturilor și bacteriilor, realizând astfel o filtrare foarte bună a aerului interior, curățarea lor fiind extrem de ușoară.

Investitorul va dota zona cu utilitățile necesare în vederea satisfacerii necesităților, în urma întocmirii studiilor de specialitate și obținerii tuturor avizelor și acordurilor necesare.

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

Probleme de mediu

În zona amplasamentului nu sunt surse – agenți economici poluatori.

Amplasamentul în discuție, la data întocmirii prezentei documentații, dispune de o clădire multifuncțională pentru agrement.

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

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

Zona, nu are potențial balnear sau turistic.

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

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

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

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

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

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

Realizarea acestei investiții, nu presupune reabilitare ecologică.

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

Indicatorii propuși – Bilanț teritorial, indici urbanistici, reglementări pentru parcela studiată

În prezent, suprafața zonei studiate este de 9807,10 mp, din care suprafața zonei de amplasament este de 4 320,00 mp (din care reglementată 4 320,00 mp), cu încadrarea de folosință actuală: curți construcții

- Beneficiari: S.C. MERTUR TRANS S.R.L. ONEȘTI
- Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului:
POT ex. = 27,09%
CUT ex. = 0.30
- **POT propus → 43,49%**
- **CUT propus → 0,47**

- **Regimul de înălțime maxim admis → P+3**
- **POT maxim admis → 75,00%**
- **CUT maxim admis → 2.0**

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

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

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

Funcțiunea propusă: **IS - zona de instituții și servicii cu subzonele (ISa - administrative, ISfb - financiar bancare, ISi - învățământ, ISS - sănătate, ISc - cultura, ISco - comerciale, ISap - alimentație publică, ISp - unități publice, ISt - turistice, ISb – cult, ISSr servicii).**

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	% (din total)	S (mp)	% (din total)
ZONE FUNCȚIONALE					
1.	Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, zonă cu construcții P, P+1	84,58	0,86	84,58	0,86
2.	Zonă instituții publice, servicii	1 139,45	11,61	5 459,45	55,66
3.	Spații plantate, agrement, sport	6 065,91	61,85	1 745,91	17,80
4.	Zonă căi de comunicație feroviară și amenajări aferente	2 517,16	25,68	2 517,16	25,68
	TOTAL ZONĂ STUDIATĂ	9 807,10	100,00	9 807,10	100,00

BILANT TERITORIAL ZONA AMPLASAMENT		EXISTENT		PROPUS	
ZONE FUNCȚIONALE		S (mp)	% (din total)	S (mp)	% (din total)
1.	Zonă instituții publice, servicii	0,00	0,00	4 320,00	100,00
2.	Spații plantate, agrement, sport	4 320,00	100,00	0,00	0,00
TOTAL ZONĂ AMPLASAMENT		4 320,00	100,00	4 320,00	100,00

BILANT TERITORIAL FUNCȚIUNI		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	% (din total)	S (mp)	% (din total)
1.	Construcții	1 170,00	27,08	2 418,84	55,99
2.	Carosabil	2 537,60	58,74	868,36	20,10
3.	Pietonal	228,47	5,28	86,10	2,0
4.	Spațiu verde	383,93	8,90	946,70	21,91
TOTAL ZONĂ AMPLASAMENT		4 320,00	100,00	4 320,00	100,00

Suprafața teren propusă pentru schimbarea funcțiunii = 4 320,00 mp
Regimul de înălțime maxim admis P+3

POT maxim admis = 75,0%
CUT maxim admis = 2.0

Concluzii pentru parcela studiată

Având în vedere că:

- prin Planul Urbanistic Zonal se pot aduce modificări reglementărilor din PUG
- propunerile prezentului PUZ, pentru parcela studiată, se încadrează cu succes în reglementările zonei,

Se concluzionează că, propunerea de PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL ȘI SCHIMBARE FUNCȚIUNI IMOBILE CU NR. CAD. 67369 ȘI 67370, este indicată și potrivită pentru, parcela studiată de prezentul PUZ.

Măsuri în continuare

Prin prezentul PUZ, se propune a se face completări la fondul existent din intravilan și anume:

- **Zonă IS - zonă cu instituții publice și servicii (ISa - administrative, ISfb - financiar bancare, ISi - învățământ, ISs - sănătate, ISc - cultura, ISco - comerciale, ISap - alimentație publică, ISp - unități publice, ISt - turistice, ISb – cult, ISsr servicii), cu regim de înălțime maxim admis P+3.**

Destinația propusă prin PUZ: **IS - zona de instituții și servicii cu subzonele (ISa - administrative, ISfb - financiar bancare, ISi - învățământ, ISs - sănătate, ISc - cultura, ISco - comerciale, ISap - alimentație publică, ISp - unități publice, ISt - turistice, ISb – cult, ISsr servicii).**

Șef proiect:

arh. Marian CATUNEANU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

U.T.R. - 38 - STADION MUNICIPAL (Ps)

1. Generalități

Este pe malul râului Cașin între UTR 24 și UTR 12 cu acces din Str. Victor Babes

1.1. Subzone funcționale

- Zonă IS - zonă cu instituții publice și servicii

- **ISa** - administrative,
- **ISfb** - financiar bancare,
- **ISi** - învățământ,
- **ISs** - sănătate,
- **ISc** - cultura,
- **ISco** - comerciale,
- **ISap** - alimentație publică,
- **ISp** - unități publice,
- **ISt** - turistice,
- **ISb** – cult,
- **ISsr** servicii

1.2. Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiune sportivă și de agrement

1.3. Funcțiuni complementare admise ale zonei

- instituții publice sau servicii compatibile care ridică nivelul funcțiunii de bază a zonei: turism, cultură, sport, alimentație publică, comerț
- comerț, servicii
- accese pietonale, carosabile, parcaje

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

2.1. Utilizări permise

- amenajări sportive, dotări de agrement și recreere aferente în UTR 38

2.2. Utilizări interzise

- unități de producție poluante, care generează riscuri tehnologice.
- locuințe
- unități economice: industriale, agricole, depozite sau transporturi
- locuri de depozitare reziduri și resturi menajere.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Unitatea teritorială își va păstra caracterul urban.

Se va asigura compatibilitatea funcțională.

Construcțiile se vor amplasa la aliniamentul propus.

3.2. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi (art. 33, 34, 35 cap I, pag .12)

Conform legii nr. 525/1995 se vor autoriza construcțiile industriale prevăzute cu parcaje în funcție de specificul activității după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafața de:
 - 10 - 100 mp. - 1 loc parcare la 25 mp.
 - 100 - 1000 mp.- 1 loc parcare la 150 mp.
 - mai mare de 1000 mp .- 1 loc parcare la 100 mp.
- se autorizează executarea construcțiilor numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor în afara domeniului public.
- după caz se vor prevedea spații verzi cu rol de protecție în special pentru unitățile orientate la drumurile publice.
- împrejurimile pe lângă caracterul lor utilitar, de delimitare și protecție a incintei sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea peisajului urban.
- aspectul împrejurimilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al construcțiilor din incintă.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

UTR-ul dispune de rețea de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, alimentare cu energie electrică, telefonizare

Prezența rețelelor de echipare tehnico-edilitară facilitează racordarea la rețele.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Înălțimea construcțiilor va fi P - P +3 (maxim admis). Se vor autoriza construcții numai pentru loturi construibile conform articolului 30 din Regulamentul general.

Pentru integrarea în plastica arhitecturală a unităților teritoriale este necesar să existe o preocupare în renovarea și modernizarea fondului construit a unităților economice dispersate în zona, studierea fațadelor pentru găsirea unor plastici arhitecturale adecvate.

Șef proiect:

arh. Marian CATUNEANU