

# **RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ IMOBIL CU NUMĂR CADASTRAL 67468**

PROIECT NR. 1/2021  
FAZA P.U.Z.

AMPLASAMENT:

**STRADA CALEA BRAȘOVULUI, NR. 42A  
MUNICIPIUL ONEȘTI, JUDEȚUL BACĂU**

BENEFICIAR:

**S.C. SELTIPRO GRUP S.R.L.**

PROIECTANT:

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ BEURAN EUGENIA**

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ EUGENIA BEURAN**

Număr de înregistrare la O.A.R. 34/1.07.2002

Telefon: 0745665010; email: eugeniabeuran@gmail.com

## LISTA DE SEMNĂTURI

Proiectant urbanism:

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ  
BEURAN EUGENIA

Şef proiect şi proiectare:

c. arh. BEURAN EUGENIA

Coordonator urbanism:

arh. SZABO DOINA

Reţele tehnico-edilitare:

ing. DOROFTEI FLAVIUS



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ EUGENIA BEURAN**

Număr de înregistrare la O.A.R. 34/1.07.2002

Telefon: 0745665010; email: eugeniabeuran@gmail.com

## **BORDEROU**

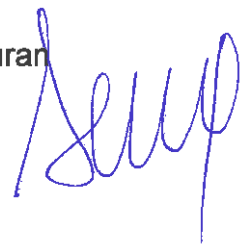
### PIESE SCRISE:

- MEMORIU DE PREZENTARE
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### PIESE DESENATE:

- PLANȘA U0 - ÎNCADRARE ÎN TERITORIU  
scara 1:5000
- PLANȘA U1 - SITUAȚIA EXISTENTĂ  
scara 1:1000
- PLANȘA U2 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE  
scara 1:1000
- PLANȘA U3 - REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARA  
scara 1:1000
- PLANȘA U4 - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR  
scara 1:1000

Întocmit,  
c. arh. Eugenia Beuran



## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

Denumire proiect:	RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ IMOBIL CU NUMĂR CADASTRAL 67468 Faza P.U.Z.
Amplasament:	Calea Brașovului, nr. 42A, Onești, jud. Bacău
Beneficiar:	S.C. SELTIPRO GRUP S.R.L.
Proiectant urbanism:	B.I.A. Eugenia Beuran
Coordonator:	arh. Doina Szabo

#### **1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**

##### **Solicitări ale temei program**

Terenul care a generat planul urbanistic zonal se află în proprietatea societății comerciale Seltipro Grup și este înregistrat în evidențele Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară cu numărul cadastral 67468 din municipiul Onești. Terenul are suprafața de totală de 16 600 m<sup>2</sup>, din care 5 415 m<sup>2</sup> teren intravilan având categoria de folosință curți-construcții și 11 185 m<sup>2</sup> teren extravilan având categoria de folosință arabil.

Pe suprafața de teren intravilan există o clădire cu destinația sală de evenimente, construită în baza Autorizației de construire nr. 11/2017 eliberată de Primăria municipiului Onești. Clădirea are regimul de înălțime parter, cu înălțimea maximă de 8m și este construită din zidărie portantă, având suprafața construită de 596 m<sup>2</sup>. Este retrasă față de aliniament cu 56 m, în zona dintre aliniament și clădire fiind amenajată o parcare care deservește sala de evenimente.

Prezenta documentație a fost elaborată ca urmare a comenzii administratorului societății, care intenționează să dezvolte activitatea desfășurată în prezent pe amplasament. Conform temei de proiectare, planul urbanistic zonal are ca scop modificarea funcțiunii terenului intravilan din zonă pentru locuințe în zonă pentru servicii și agrement, astfel ca beneficiarul să poată amplasa construcții de tipul: restaurant, alte spații de alimentație publică, bucătărie, sală pentru organizarea de evenimente, terasă acoperită sau neacoperită, piscină, spații închise/deschise pentru agrement, terenuri de sport interioare/exteroare. Nu se propun intervenții asupra terenului situat în extravilan.

Obiectul documentației constă în rezolvarea și aprofundarea problemelor funcționale, tehnice și urbanistice din zonă cu scopul de a schimba funcțiunea terenului din intravilan (5 415 m<sup>2</sup>, parte din imobilul cu numărul cadastral 67468) și de a modifica indicatorii urbanistici maximi admiși pe terenul reglementat. În acest scop a fost studiată o zonă cu suprafața de 45 758 m<sup>2</sup> care include terenul deținut de beneficiar.

#### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Onești, proiect nr. 16/1998, aprobat prin H.C.L. Onești nr. 32/2000 și având termenul de valabilitate prelungit prin H.C.L. Onești nr. 208/2018, terenul deținut de beneficiar este situat parțial în extravilanul unității administrativ-teritoriale, în zona cu funcțiune agricolă, și parțial în zona pentru locuințe din intravilan.

Funcțiunea actuală a terenului și utilizările permise prin Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Onești nu corespund cu activitatea care se desfășoară în prezent pe amplasament și cu cerința beneficiarului de a dezvolta această activitate.

În vederea amplasării unor noi clădiri/construcții care vor susține extinderea activității actuale este necesară reconversia funcțională a terenului. Această modificare asupra terenului va avea loc în urma aprobării prezentului studiu urbanistic, care a fost inițiat în baza Certificatului de urbanism nr. 5/19.01.2021 emis de Primăria municipiului Onești, și pentru care a fost obținut Avizul de oportunitate nr. 03/12.04.2021 emis de Primăria municipiului Onești.

### **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE**

- P.U.G. - municipiul Onești și Regulamentul Local de Urbanism aferent
- Tema de proiectare stabilită cu inițiatorul planului urbanistic zonal
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Codul civil
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completările și modificările ulterioare
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicată, cu modificările ulterioare
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,
- Ordinul nr. 13/N/1999 Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice «Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.», indicativ GM - 010-2000

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

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

#### **Date privind evoluția zonei**

Municipiul Onești este situat în zona sud-vestică a județului Bacău, la intersecția drumurilor naționale DN 11 (E574), DN11A și DN12A și la confluența râurilor Trotuș, Oituz, Cașin și Tazlău. Localitatea este un municipiu de rangul II, conform Planului de Amenajare al Teritoriului Național – secțiunea IV – Rețeaua de

localități, fiind încadrat în categoria municipiilor de importanță interjudețeană, județeană sau cu rol de echilibru în cadrul rețelei de localități.

În perioada feudală așezarea era de tipul unui sat, având caracter agricol. Localitatea a început să se dezvolte în a doua jumătate a secolului al XIX-lea, când specificul agricol a fost completat cu cel comercial. Un secol mai târziu a început dezvoltarea industrială a Oneștiului, iar comuna a devenit oraș și ulterior municipiu.

Zona de studiu face parte dintr-o fostă zonă agricolă, care a fost introdusă în intravilanul localității ca urmare a prezenței unei artere majore de circulație (drumul național). S-a produs o extindere tentaculară a intravilanului prin includerea parțială a proprietăților din vecinătatea căii de circulație, terenurile fiind alocate zonei de locuit.

#### **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Terenul reglementat este situat într-o zonă periferică a municipiului Onești, lipsită de un caracter bine definit. Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire, însă după aprobarea Planului Urbanistic General al municipiului Onești în anul 2000, în zonă au fost inserate funcțiuni comerciale (magazin de materiale de construcții Vasion), de alimentație publică și agrement (cort pentru organizarea de evenimente) și turism (han pentru cazare turistică). Toate acestea sunt situate la mai puțin de 100m față de amplasamentul studiat.

Principala arteră de circulație rutieră care traversează zona este drumul național DN11 (Brașov – Bacău), care se află la sud de amplasamentul studiat, relaționându-l cu centrul orașului și cu localitățile învecinate.

La limita nord-vestică a imobilului cu numărul cadastral 67468 se află albia râului Oituz, afluent al Trotușului.

#### **Potențial de dezvoltare**

Fiind situat în intravilanul unității administrativ-teritoriale, cu deschidere la drumul național, principala arteră de circulație a zonei, amplasamentul studiat poate susține funcțiuni diferite de cea de locuire, care i-a fost alocată prin planul urbanistic general. Accesibilitatea facilă și vecinătatea zonei locuințelor individuale poate încuraja dezvoltarea unor funcțiuni complementare locuirii.

Terenul reglementat se poate dezvolta în direcția construirii de unități comerciale și de servicii care oferă opțiuni de petrecere a timpului liber (organizare de evenimente, alimentație publică, recreere și activități sportive).

## **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

#### **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată este situată în partea de sud-vest a municipiului Onești, incluzând atât o parte din intravilan, cât și terenuri extravilane.

Terenul care a generat planul urbanistic zonal face parte din intravilanul municipiului și are următoarele vecinătăți:

- la nord-vest: teren proprietate privată al doamnei Arseniu Maria cu nr. cadastral vechi 4482, categoria de folosință curți-construcții, pa care se află edificată o locuință individuală;
- la nord-est: albia râului Oituz;
- la sud-est: teren proprietate privată al S.C. Cezalex Trade S.R.L. cu nr. cadastral 65149, ocupat de construcții nerezidențiale cu funcțiune de alimentație publică și agrement;
- la sud-vest: teren proprietatea municipiului Onești cu nr. cadastral 67075,

aferent străzii Calea Braşovului (DN11 Braşov - Oneşti).

Terenul reglementat reprezintă o suprafaţă de 5 415 m<sup>2</sup> situată în intravilan, la strada Calea Braşovului.

### **Relaţionarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziţiei, accesibilităţii, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituţii de interes general**

Zona studiată are o suprafaţă de 45 758 m<sup>2</sup> care se desfăşoară între albia râului Oituz şi strada Calea Braşovului (DN 11), la periferia municipiului Oneşti, şi include terenul deţinut de beneficiar.

Terenul reglementat este situat în imediata vecinătate a căii de circulaţie şi la o distanţă de peste 300 m faţă de râul Oituz.

Accesul pe amplasament se face direct din strada Calea Braşovului, care dispune de reţele de alimentare cu apă, energie electrică şi gaze naturale. Pe terenul reglementat există racorduri la aceste reţele, realizate pentru clădirea existentă. Apele uzate vor fi evacuate fie în bazinul vidanjabil existent pe amplasament, fie într-un bazin nou.

Din punct de vedere al servirii cu instituţii de interes general, angajaţii şi clienţii vor avea acces la instituţiile şi la punctele comerciale şi de servicii existente în municipiu, grupate în special în zona centrală.

## **2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Amplasamentul este situat pe terasa dreaptă a râului Oituz.

Terenul reglementat este aproximativ orizontal, iar până la limita dinspre râu a proprietăţii s-a constatat o diferenţă de nivel de 12 m.

În vederea construirii unor clădiri anexe ale sălii de evenimente, terenul reglementat a fost analizat din punct de vedere geotehnic şi au fost efectuate lucrări de cercetare geologică conform Studiului Geotehnic elaborat de P.F.A. Catana Constantin. Conform informaţiilor prezentate în capitolul „Concluzii şi recomandări” al studiului:

- prin lucrările de prospecţiune executate nu au fost interceptate conuri de dejecţie, alunecări de teren, decroşări, fenomene de soliflexiune, hrube sau alte deranjamente naturale sau artificiale;
- adâncimea apei freactice se află la cca. 4,00 m adâncime C.T.N.;
- sistemul de fundare recomandat este fundarea directă în teren natural;
- fundarea se va face în stratul de pietriş cu nisip argilos, la adâncimea de cel puţin 1,00 m C.T.N.;
- în jurul construcţiilor vor fi prevăzute trotuare de minim 0,80 – 1,00 m lăţime, cu o pantă de scurgere de 3% spre exterior, astfel ca apa din precipitaţii să nu poată pătrunde în terenul de fundare.

Informaţii suplimentare pot fi obţinute prin consultarea Studiului Geotehnic.

## **2.4. CIRCULAŢIA**

Accesul la amplasament se face pe latura sud-estică, din strada Calea Braşovului (DN 11). Această arteră de circulaţie este asfaltată şi se află în stare bună. În lipsa reţelei de canalizare, strada a fost prevăzută cu rigole pentru colectarea apelor pluviale.

În zona terenului reglementat există trotuar numai pe latura opusă a străzii. Accesul pietonal la amplasamentul reglementat şi la obiectivele din zonă poate fi

îmbunătățit, existând posibilitatea de a se utiliza o parte a terenului înierbat situat între limita proprietății și rigola drumului național pentru a amenaja circulația pietonală.

În zona amplasamentului nu există alte tipuri de căi de comunicație.



Calea Brașovului (DN11/E574) - în stânga imaginii este vizibil accesul la amplasament și fâșia verde ce poate fi utilizată parțial pentru amenajarea trotuarului  
Sursa: Google Street View

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

### **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată. Relaționări între funcțiuni**

Zona în care se află amplasamentul studiat este o fostă zonă agricolă, cu loturi care au o configurație specifică, fiind foarte adânci în raport cu deschiderea la calea de acces. Destinația stabilită prin Planul Urbanistic General al municipiului Onești a fost „zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare – zonă cu construcții P, P+1”, însă de la aprobarea PUG (în anul 2000) până astăzi în zonă au fost introduse funcțiuni din categoria comerț-servicii (magazin de materiale de construcții, sala și cort de evenimente, han - cazare turistică). Funcțiunile noi au fost inserate aleatoriu, printre loturile ocupate de locuințe individuale, fără a fi delimitată o zonă cu caracteristici specifice.

Terenul reglementat și terenul cu care acesta se învecinează către sud-vest reprezintă astfel de inserții cu funcțiune de servicii (alimentație publică, agrement), flancate de loturi ocupate de locuințe individuale.

### **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit. Aspecte calitative ale fondului construit**

Pe amplasamentul reglementat există o clădire cu destinația sală de evenimente, construită în baza Autorizației de construire nr. 11/2017 eliberată de Primăria municipiului Onești. Clădirea are regimul de înălțime parter, cu înălțimea maximă de 8m și este construită din zidărie portantă, având suprafața construită de 596 m<sup>2</sup>. În zona dintre aliniament și clădire este amenajată o parcare care deservește sala de evenimente.

Densitatea fondului construit în zona amplasamentului este mică spre medie, iar clădirile au regim de înălțime redus. Terenurile libere din intravilan au început să



fie valorificate în ultimii ani în special prin desfășurarea unor activități care generează profit.



Sală de evenimente existentă, edificată în baza  
Autorizației de construire nr. 11/2017 eliberată de Primăria municipiului Onești  
Sursa: pagina web salonalexander.ro

Clădirile din zona studiată se păstrează într-o stare bună, locuința învecinată fiind construită înainte de anul 2005, iar cortul de evenimente și anexele acestuia după 2013.

#### **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Unitățile comerciale și de servicii sunt amplasate în special în zona centrală a municipiului și în cartierele cu locuințe colective. În zona amplasamentului studiat au fost introduse activități care nu sunt încadrate ca funcțiuni complementare locuirii și care sunt mai degrabă asociate zonei periferice, cu un număr redus de locuitori care pot fi afectați de activități, și care dispune de o bună accesibilitate.

#### **Asigurarea cu spații verzi**

În zona studiată nu sunt spații verzi amenajate existente sau propuse, identificate astfel prin documentațiile de urbanism aprobate. Între limita terenului reglementat și strada Calea Brașovului există o fâșie de teren liber înierbat, cu potențial de a susține vegetație de aliniament.

#### **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Zona studiată nu a fost identificată în Planul Urbanistic General al municipiului Onești sau în alte documentații și studii elaborate anterior ca fiind o zonă expusă riscurilor naturale.

### **Principalele disfuncționalități**

Disfuncționalitățile identificate la nivelul amplasamentului reglementat sunt următoarele:

- echipare tehnico-edilitară incompletă – lipsa rețelei de canalizare,
- profil stradal cu circulație pietonală pe o singură latură,
- parcare publică inexistentă în zonă,
- lipsa spațiilor verzi amenajate în vecinătatea amplasamentului reglementat.

### **2.6. ECHIPARE EDILITARĂ**

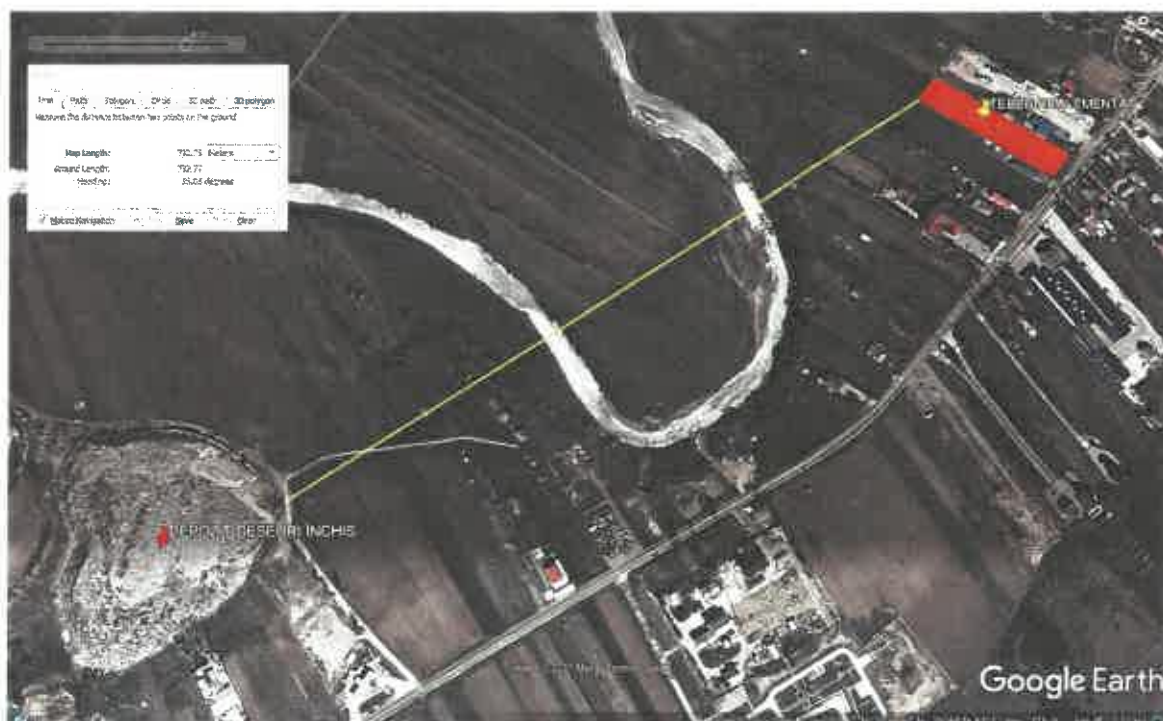
Salonul de evenimente existent pe terenul reglementat a fost racordat la rețelele de alimentare cu apă, gaze naturale și energie electrică ale municipiului Onești, iar apele uzate sunt evacuate într-un bazin vidanjabil amplasat în incintă. Accesul la utilități al clădirilor/construcțiilor ce vor fi propuse pe amplasament se va putea rezolva prin extinderea racordurilor existente.

Pe zona de extravilan imobilul cu numărul cadastral 67468 este traversat de o conductă de transport gaze naturale, situată la peste 100 m față de limita intravilanului. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă și terenul reglementat există o conductă subterană aparținând S.C. Conpet S.A., care nu mai este utilizată.

### **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Din punct de vedere al problemelor de mediu se constată următoarele:

- conform Planului Urbanistic General al municipiului Onești, terenul reglementat nu se află într-o zonă protejată, într-o zonă cu interdicție temporară sau definitivă de construire și nici în zona de protecție a unui monument istoric,



Imagine aeriană din anul 2011 reprezentând distanța dintre terenul reglementat și depozitul neconform de deșeuri. Sursa: Google Earth

- distanța dintre amplasamentul reglementat și fata de depozitul neconform de deșeuri care a fost închis este de peste 700 m.
- amplasamentul se află la peste 300 m față de râul Oituz, existând o diferență de nivel de 12 m între terenul reglementat și cota cea mai joasă a terenului deținut de beneficiar, în apropierea cursului de apă,
- terenul reglementat se învecinează cu o locuință individuală existentă. Locuința este situată la 15,52 m față de salonul de evenimente, iar anexa locuinței la 3 m față de salon. Salonul de evenimente existent pe terenul reglementat a fost construit în urma obținerii acordului notarial al doamnei Arseniu Maria, proprietara locuinței.

## **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Deoarece până la data elaborării prezentei documentații nu a fost inițiat un plan urbanistic zonal care să analizeze zona amplasamentului deținut de beneficiar în vederea reconversiei funcționale, s-a optat pentru elaborarea prezentului plan urbanistic în vederea reglementării terenului cu scopul organizării zonei pentru instituții și servicii, alimentație publică, agrement, sport.

Populația va fi informată despre investiția propusă și consultată cu privire la oportunitatea acesteia, conform Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism al municipiului Onești. Documentația va fi pusă la dispoziția publicului înainte de a fi aprobată, la sediul Primăriei municipiului Onești, conform prevederilor regulamentului.

Beneficiarul și elaboratorul planului urbanistic zonal consideră că investiția propusă este oportună, amplasamentul fiind situat într-un mediu favorabil. Prin realizarea investiției propuse se vor obține:

- valorificarea terenului luat în studiu;
- ocuparea terenului astfel încât să se realizeze o bună dimensionare a funcțiunii solicitate;
- reglementarea destinației terenurilor în vederea avizării favorabile a solicitării beneficiarului.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

Anterior elaborării planului urbanistic zonal au fost întocmite ridicarea topografică a zonei la scara 1:1000, care evidențiază atât terenul reglementat cât și vecinătățile acestuia, și studiul geotehnic, în cadrul căruia sunt prezentate concluzii și recomandări pentru amplasarea unor noi clădiri/construcții.

### **3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL**

Lotul reglementat este situat în UTR 15, în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, subzona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime P, P+2 (pLMu).

**Funcțiunea dominantă a zonei:** exclusiv rezidențială, cu locuințe unifamiliale de tip urban, cu un regim de înălțime minim P+1.

### **Funcțiuni complementare admise ale zonei:**

- comerț,
- servicii profesional-sociale și personale,
- spații verzi amenajate.

#### **Utilizări permise:**

- comerț și servicii sociale, profesionale,
- activități productive care nu necesită un volum mare de transport pentru investitori particulari
- construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor,
- amenajări spații verzi,
- accese pietonale, carosabile, parcaje.

#### **Utilizări interzise:**

- unități de producție poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice,
- orice fel de construcție sau amenajare incompatibilă cu funcțiunea zonei.

### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:**

Construcțiile se vor amplasa la o distanță de 18 m față de axul drumului.

Amplasarea construcțiilor se va face numai în condițiile Normativului departamental nr. 3915/1994 și cu avizul Romgaz Mediaș (Sucursala D.G.N. Bacău). Astfel, construcțiile se vor amplasa la 3 m distanță față de conducta de gaze de medie presiune.

Se va respecta distanța de 5,5 m – 7,0 m între construcție și LEA 20 kV.

### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Pentru UTR-urile dispuse la drumuri naționale se va studia rezolvarea acceselor carosabile pentru deservirea locuințelor printr-un carosabil paralel cu drumul național în scopul evitării accesului carosabil pentru fiecare locuință din DN.

### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localității cu programe de dezvoltare a echipării edilitare condiționate cu posibilitățile financiare de executare a acestora.

Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora care nu poate fi finanțată din bugetele locale se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

### **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

- a) Caracteristici ale parcelelor
  - să aibă o suprafață minimă de 250 mp în cazul existenței rețelelor de alimentare cu apă și canalizare în zonă și 750 mp când acestea lipsesc, fiind necesare amenajări locale.
  - să aibă o lățime minimă la stradă de 9 m în cazul locuințelor cuplate și minim 12 m în cazul locuințelor izolate.
- b) Înălțimea construcțiilor  
Locuințele individuale sau cuplate au un regim de înălțime minim S+P+1.
- c) Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine cu aspectul construcțiilor din zonă și nu depreciază aspectul general al zonei.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public și de aceea examinarea caracteristicilor proiectului în vederea identificării modului în care acesta urmează a se înscrie în specificul zonei va urmări

respectarea principiilor de estetică arhitecturală precum și tradițiile locale.

Realizarea unei plastici arhitecturale se impune cu atât mai mult cu cât localitatea este municipiu și unitățile teritoriale sunt organizate de-a lungul unor drumuri naționale la intrare în municipiul Onești.

Se impun materiale de construcții durabile și cu aspect agreabil:

- pentru structură: zidărie portantă din cărămidă din b.c.a., planșee din beton armat după caz, structură din beton armat la locuințele cu P+2 niveluri cu sau fără retrageri gabaritice, cu sau fără spații libere la parter. Acoperirea se face cu șarpanta și învelitoare de țiglă sau tablă.
- pentru finisaje: tencuieli drișcuite sau strop în praf de piatră, mozaic spălat la străzile principale sau în culori de apă la locuințele din adâncimea ansamblului.

Parapeții de balcoane sau logii și paziile se pot confecționa din scândură prelucrată astfel să reziste intemperiilor.

### **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

#### **a) Parcaje**

Pentru un amplasament dat, destinația, configurația, dimensiunea și capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcaje sau garaje aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția corelat cu asigurarea acceselor carosabile și pietonale.

Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și a construcțiilor împotriva factorilor poluanți generați de amplasarea parcajelor și garajelor.

Conform normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme (P132/93) distanța minimă de protecție față de frontul de locuințe este de 15 m.

#### **b) Spații verzi**

Spațiile verzi și plantate sunt constituite în accepțiunea regulamentului din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei cu plantații de arbuști, de arbori, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini cu flori.

În zona verde de aliniament se recomandă plantație joasă, gazon, plante floricole de vară.

#### **c) Împrejuriri**

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:

- împrejuriri de aliniament care interesează atât domeniul public cât și cel privat, transparente, decorative sau gard viu necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor, integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- împrejuriri amplasate pe limitele laterale și posterioare realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. În acest caz pot fi opace.

Pentru ambele categorii aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției, considerându-se că toate elementele definitorii aparțin spațiului public.

În vederea conservării caracterului zonei se recomandă împrejuriri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor. Porțile se vor deschide spre incintă.

### **Amplasarea în interiorul parcelei**

Față de limita laterală sau posterioară a parcelei, distanța oricărei clădiri nu trebuie să fie mai mică de 3,00 m. distanța se majorează la 4,00 m în cazul când locuința se amplasează față de limita unei proprietăți cu funcția de producție sau

servicii și la 6,00 m când este amplasată față de un calcan al unei unități productive existente.

Indicatorii urbanistici: POT = 10-12%, CUT = 0,25.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul nu face parte dintr-o zonă naturală protejată.

Terenul reglementat este situat la peste 300 m distanță față de râul Oituz și la cel puțin 12 m diferență de nivel față de albia râului. Terenul este relativ plat și potrivit pentru amplasarea de construcții, conform Studiului Geotehnic.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Planul Urbanistic General al municipiului Onești prevede ca pentru UTR-urile dispuse la drumuri naționale să se studieze rezolvarea acceselor carosabile pentru deservirea locuințelor printr-un carosabil paralel cu drumul național, în scopul evitării realizării unui acces carosabil din DN pentru fiecare locuință. Din analiza planșei U1 „Situația existentă” se constată că în zonă, pe terenurile situate pe aceeași parte a drumului național, au fost edificate clădiri la o distanță față de stradă care nu mai permite realizarea unui drum colector. Pentru noile clădiri/construcții care vor fi propuse pe terenul reglementat se va utiliza accesul amenajat din strada Calea Brașovului.

Pe amplasamentul reglementat există o parcare amenajată în zona de acces, care deservește clădirea existentă. În faza de proiectare D.T.A.C. se va calcula necesarul de locuri de parcare pentru noile obiective și se va analiza posibilitatea de utilizare a parcării existente. În cazul în care vor fi necesare noi locuri de parcare, acestea vor fi amplasate pe terenul reglementat, la sol sau în clădiri. Necesarul de locuri de parcare va fi calculat în funcție de destinația clădirilor propuse, cu respectarea H.G. nr. 525/1995 Regulamentul general de urbanism, anexa 5, după cum urmează:

- pentru restaurante și alte spații de alimentație publică: un loc de parcare la 5-10 locuri la masa, la care se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților,
- pentru construcții și amenajări de agrement: câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane,
- pentru construcții și amenajări sportive: câte un loc de parcare pentru 5-20 de locuri.

În vederea realizării reconversiei funcționale nu sunt necesare intervenții asupra străzii Calea Brașovului, însă s-a constatat că în zona de studiu circulația pietonală nu este amenajată corespunzător. Este necesară amenajarea unui trotuar pietonal pe latura nord-vestică a străzii, deoarece zona este situată în intravilanul municipiului, iar funcțiunile existente (locuințe, comerț, servicii) generează fluxuri pietonale și necesită acces pietonal. Există posibilitatea ca trotuarul să fie construit pe fâșia de teren cuprinsă între rigola căii de circulație și aliniamentul terenului reglementat (limita de proprietate dinspre stradă). Deoarece acest teren se află în administrarea Primăriei municipiului Onești, se propune ca administrația publică locală să realizeze și să finanțeze această lucrare.

Zona edificabilă a fost propusă conform reprezentării din planșa U2 „Reglementări urbanistice - zonificare”, la peste 18 m față de axul străzii, respectându-se prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Onești.

### 3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Beneficiarul este proprietarul terenului cu numărul cadastral 67468, situat în intravilanul și extravilanul municipiului Onești. Prezenta documentație de urbanism propune reglementarea exclusivă a suprafeței de teren situată în intravilan. Nu se propun intervenții pe terenul situat în extravilan.

Se propune **reconversia funcțională** a terenului reglementat (5 415 m<sup>2</sup>) din zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, subzona exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban, cu regim de înălțime P, P+2 (pLMu), în zonă pentru instituții și servicii, alimentație publică, agrement, sport (Is).

Organizarea funcțională a zonei reglementate va rezolva următoarele obiective principale:

- corelarea funcțiunii terenului cu activitatea desfășurată pe amplasament,
- reconsiderarea indicatorilor urbanistici maxim admiși având în vedere valorile prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Onești și prevederile Legii nr. 350/2001, art. 32, alin. (7),
- trasarea zonei în care pot fi amplasate clădiri (zona edificabilă),
- constituirea cadrului arhitectural - urbanistic adecvat,
- asigurarea accesului viitoarelor clădiri/construcții la utilități.

BILANȚ TERITORIAL NC 67468				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
Zonă terenuri agricole	11185	67	11185	67
Zonă locuințe și funcțiuni complementare- subzona exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban	5415	33	-	-
Zonă instituții și servicii, alimentație publică, agrement, sport	-	-	5415	33
TOTAL	16600	100	16600	100

Prin planul urbanistic zonal nu se propune construirea unor obiective noi pe terenul reglementat, dar se stabilesc condițiile de amplasare pentru viitoarele clădiri și/sau construcții având în vedere intenția beneficiarului de a extinde și a diversifica profilul activității pe care o desfășoară în prezent. Noua funcțiune va permite beneficiarului să amplaseze pe terenul reglementat clădiri și/sau construcții de tipul:

- restaurant și/sau alte spații de alimentație publică,
- bucătărie,
- sală pentru organizarea de evenimente,
- terasă acoperită sau neacoperită,
- piscină,
- spații închise/deschise pentru agrement,
- terenuri de sport interioare/exteroare.

Se propune menținerea aliniamentului existent, iar zona edificabilă (în interiorul căreia pot fi amplasate clădiri) a fost trasată astfel încât să includă clădirea existentă, situată la 55 m față de aliniament.

Locurile de parcare necesare vor fi asigurate conform celor prezentate în subcapitolul 3.4.

Zona edificabilă se propune a fi amplasată conform planșei U2, după cum

urmează:

- la distanța de 55,20-57,90 m față de aliniament,
- la 3 m față de limitele laterale ale proprietății, exceptând zona clădirii existente, unde limita zonei edificabile se propune la 2 m față de limita de proprietate pentru a include această clădire,
- la 0 m față de limita intravilanului, adică la minim 325 m față de limita posterioară a proprietății.

Zona edificabilă a fost trasată cu respectarea zonelor de siguranță și de protecție față de drumul național, conducta de transport a gazelor naturale situată în extravilan și rețelele de utilități poziționate adiacent străzii.

Locuința existentă pe terenul învecinat dinspre nord-est este situată la o distanță de 15,5 m față de clădirea existentă și implicit față de zona edificabilă reglementată, iar anexa locuinței este situată la 3 m față de clădirea existentă.

Pe terenul învecinat dinspre sud-vest funcționează un cort de evenimente, compatibil din punct de vedere al activității desfășurate cu funcțiunea propusă pe terenul reglementat.

Clădirile vor putea fi amplasate numai în interiorul zonei edificabile, cu respectarea indicatorilor urbanistici propuși și a retragerilor față de limitele de proprietate, cu respectarea prevederilor Codului Civil și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, precum și a distanțelor prevăzute în normele sanitare. Clădirile vor fi amplasate în afara zonelor de protecție și de siguranță ale rețelelor existente în zonă.

Se propun următoarele valori pentru indicatorii urbanistici pentru zona pentru instituții, servicii, alimentație publică, agrement, sport (Is), preluate din Avizul de oportunitate:

<b>INDICATORI URBANISTICI</b>	<b>APROBAȚI prin PUG pentru zona pLMu</b>	<b>PROPUȘI prin PUZ pentru zona Is</b>
<b>P.O.T. max. admis</b>	<b>12%</b>	<b>30%</b>
<b>C.U.T. max. admis</b>	<b>0,25</b>	<b>0,30</b>
<b>Regim de înălțime min. admis</b>	<b>P+1</b>	<b>P+1</b>
<b>Regim de înălțime max. admis</b>	<b>P+2</b>	<b>P+2 (max. 15 m)</b>

Conform H.G. nr. 525/1995 Regulamentul general de urbanism, se propune asigurarea unui minim de spații plantate de 25% din suprafața de intravilan a terenului cu numărul cadastral 67468, adică 1 353,75 m<sup>2</sup>, corespunzător obiectivelor de agrement.

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

#### **Alimentarea cu apă**

Clădirea existentă pe amplasament este racordată la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Onești. Se propune ca viitoarele obiective să fie alimentate cu apă utilizând racordul existent și rețelele existente pe amplasament. Lucrările de extindere a acestora se vor executa în baza unui proiect de specialitate, elaborat în faza următoare de proiectare (D.T.A.C.).

#### **Canalizarea**

Deoarece în zona studiată nu există rețea de canalizare, apele uzate produse în salonul de evenimente existent pe amplasament sunt colectate într-un bazin



vidanjabil, etanș, cu o capacitate de 10 mc, situat la aproximativ 30 m față de locuința cea mai apropiată. La proiectarea viitoarelor clădiri se va calcula cantitatea estimată de ape uzate și se va propune racordarea la bazinul existent sau amplasarea unui nou bazin, după caz. În cazul în care va fi necesară amplasarea unui nou bazin vidanjabil, acesta va fi poziționat la cel puțin 10 m distanță față de clădirile de locuit și față de orice sursă de apă potabilă. Vidanjarea bazinului de colectare a apelor uzate se realizează periodic, în baza unui contract cu o firmă specializată.

Apele menajere rezultate din bucătăria salonului de evenimente existent trec printr-un separator de grăsimi înainte de a fi colectate în bazinul vidanjabil. În cazul în care pe amplasament se vor construi clădiri care vor include facilități de alimentație publică, bucătăriile vor fi echipate cu separatoare de grăsimi.

În cazul în care, într-o etapă viitoare de dezvoltare a zonei, rețeaua de canalizare se va extinde în zona amplasamentului reglementat, beneficiarul va racorda clădirile existente pe amplasament la acea dată la rețeaua de canalizare, în baza unui proiect de specialitate, avizat de administratorul rețelei.

Apele pluviale colectate din zona parcării sunt direcționate în incintă către suprafața de teren liberă de construcții aflată în proprietatea beneficiarului. În cazul în care va fi necesară amenajarea de noi locuri de parcare, apele pluviale din zona parcării vor fi direcționate către un separator de hidrocarburi înainte de a fi evacuate pe terenul liber din incintă.

#### **Alimentarea cu energie electrică**

Clădirea existentă pe amplasament este racordată la rețeaua de alimentare cu energie electrică a municipiului Onești. Se propune ca viitoarele obiective să fie alimentate cu energie electrică utilizând racordul existent și rețelele existente pe amplasament. Lucrările de extindere a acestora se vor executa în baza unui proiect de specialitate, elaborat în faza următoare de proiectare (D.T.A.C.).

#### **Alimentarea cu gaze naturale**

Clădirea existentă pe amplasament este racordată la rețeaua de alimentare cu gaze naturale a municipiului Onești. Se propune ca viitoarele obiective să fie alimentate cu gaze naturale, dacă este necesar, utilizând racordul existent și rețelele existente pe amplasament. Lucrările de extindere a acestora se vor executa în baza unui proiect de specialitate, elaborat în faza următoare de proiectare (D.T.A.C.).

Terenul deținut de beneficiar este traversat, pe zona de extravilan, de o conductă de transport a gazelor naturale. Aceasta este situată la peste 100 m față de terenul reglementat și nu va condiționa amplasarea construcțiilor.

#### **Alimentarea cu energie termică**

Prepararea apei calde menajere și încălzirea spațiilor interioare sunt asigurate în prezent de la o centrală termică pe gaze naturale. Pentru clădirile propuse se va adopta o rezolvare similară.

#### **Telefonizare**

În zonă există rețele de telefonie fixă și mobilă. Beneficiarul va opta pentru una dintre acestea.

#### **Evacuarea deșeurilor**

În prezent deșeurile generate pe amplasament sunt colectate selectiv și

depozitate temporar pe o platformă situată în spatele clădirii existente. Deșeurile sunt evacuate periodic de o firmă de salubritate.

La faza de proiectare D.T.A.C. se va analiza posibilitatea de menținere sau de relocare a platformei existente, în funcție de amplasamentul viitoarelor obiective și astfel încât să nu deranjeze funcțiunile învecinate.

### 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Terenul reglementat nu este situat într-o zonă naturală protejată.

Amplasarea de noi clădiri nu presupune tăierea de arbori.

Terenul rămas liber după realizarea construcțiilor va fi plantat cu vegetație joasă și arbuști decorativi. Conform H.G. nr. 525/1995 Regulamentul general de urbanism, se propune asigurarea unui minim de spații plantate de 25% din suprafața de intravilan a terenului cu numărul cadastral 67468, adică 1 353,75 m<sup>2</sup>. Se va urmări protejarea zonei de locuit situată pe latura de nord-est a amplasamentului fie prin modul de amplasare al clădirilor (astfel încât să fie creat un „paravan”), fie prin amplasarea de vegetație înaltă, cu rol de protecție fonică, la limita de proprietate, sau prin amplasarea de panouri fonoabsorbante.

La executarea lucrărilor de construire se vor lua măsurile necesare pentru a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, elemente metalice, reziduuri, resturi menajere și altele asemenea.

Beneficiarul va lua măsurile corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea desfășurată pe amplasament.

Deșeurile rezultate din activitatea desfășurată pe amplasament vor fi depozitate în recipienți speciali, separati pentru fiecare tip deșeuri, și vor fi evacuate în mod regulat de o firmă de salubritate, în baza unui contract.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică identificate în zona studiată sunt drumul național DN11 și conducta de transport a gazelor naturale. Aceste obiective se află în domeniul public al Statului Român, conform Legii nr. 213/1998.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ					
OBIECTIVE SITUATE ÎN ZONA STUDIATĂ	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	Național	Județean	Local	Suprafața	Lungimea
Drumul național DN11	•				85 m
Conductă transport gaze		•			173 m

Caracteristicile drumului național (strada Calea Brașovului) permit în prezent circulația, inclusiv accesul autospecialelor (ambulanță, pompieri), astfel că organizarea zonei funcționale propuse nu este condiționată de lărgirea acestei căi de circulație.

Deoarece în zona studiată nu există posibilitatea amenajării de spații verzi publice, beneficiarul va compensa această lipsă prin amenajarea cu vegetație specifică zonei a terenului rămas liber în urma amplasării construcțiilor.

#### 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Organizarea funcțională propusă pentru zona studiată nu este prevăzută în Planul urbanistic general al municipiului Onești, fapt ce determină necesitatea introducerii sale ca prioritate.

Profilul construcțiilor propuse va fi detaliat pe fiecare specialitate la faza următoare de proiectare (D.T.A.C.).

În prezenta documentație s-a studiat zona în vederea obținerii dreptului de construire și găsirea unei soluții optime de realizare a zonei funcționale care să corespundă opțiunilor factorilor de decizie și totodată să permită soluționarea cererii beneficiarului, în condițiile creării unui cadru arhitectural - urbanistic armonios și unitar.

Pentru ca acest studiu să devină un instrument de lucru în vederea urmării aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliată, documentația este însoțită de un regulament local de urbanism.

Prevederile Planului urbanistic zonal devin aplicabile și operaționale numai după aprobarea sa de către Consiliul local al municipiului Onești.

Întocmit,  
c. arh. Eugenia Beuran



Verificat,  
arh. Doina Szabo

