



GELIMAN ARHITECTURA

CS - AS.

UAT MUNICIPIUL ONEȘTI  
JUDEȚUL BACĂU  
INTRARE - IESIRE  
NR. 520/40  
DIN 25.05.2024

## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

privind

**PLAN URBANISTIC ZONAL pentru CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIS, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, STALP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, AMPLASARE POST TRAFU, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER**

**Beneficiar:**  
**S.C. DEDEMAN S.R.L.**

**Amplasament:**  
**CALEA SCUTARULUI, MUN. ONEȘTI, JUD. BACĂU**



## BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

### PIESE SCRISE

1. Foaie de garda
2. Borderou de piese scrise si desenate
3. Memoriu de prezentare

### PIESE DESENATE

- U0 – Incadrare în PUG
- U1 – Situatia existenta
- U2 – Reglementari urbanistice



**FOAIE DE SEMNATURI**

**BENEFICIAR: S.C. DEDEMAN S.R.L.**

**PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL pentru CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIS, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, STALP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, AMPLASARE POST TRAFU, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER.**

**PROIECTANT GENERAL: S.C. GELIMAN ARHITECTURA S.R.L.**

**FAZA: P.U.Z.**

**COLECTIV ELABORARE:**

<i>Sef Proiect</i>	
<i>Coordonat</i>	



GELIMAN ARHITECTURA

## 1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

### 1.1. Obiectul proiectului

Titlu proiect:

**PLAN URBANISTIC ZONAL pentru  
CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU  
PARCARI, ACCESE AUTO SI PIETONALE,  
TROTUARE, AMPLASARE PANOURI  
FOTOVOLTAICE PE ACOPERIS, AMENAJARI  
EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA,  
RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, STALP  
CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS,  
IMPREJMUIRE PERIMETRALA, AMPLASARE  
POST TRAFU, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI  
ORGANIZARE DE SANTIER.**

Amplasament:

**CALEA SCUTARULUI, MUN. ONESTI, JUD.  
BACAU**

Beneficiar:

**S.C. DEDEMAN S.R.L.**

Faza:

**P.U.Z**

Proiectantul general:

**S.C. GELIMAN ARHITECTURA S.R.L.**  
cu sediul in Bacau, strada Nicolae  
Balcescu. Nr. 5  
Tel: 0728/880770



### 1.1. PREZENTAREA INVESTITIEI

**PLAN URBANISTIC ZONAL pentru CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIS, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, STALP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, AMPLASARE POST TRAFU, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER**

### 1.2. Obiectivele PUZ

Obiectul proiectului il constituie schimbarea functiunii zonei din zona locuinte individuale si functiuni complementare in zona comerciala si institutii publice.

Obiectul proiectului il constituie amplasarea unui centru comercial format din 2 constructii, o constructie cu functiunea de supermarket si cea de-a doua constructie cu functiunea de spatiu comercial, amandoua pentru desfacerea marfurilor alimentare si nealimentare de uz casnic.

Scopul investitiei este acela de a asigura deservirea populatiei rezidente din zona de amplasament, cu produse de prima necesitate in conditii de calitate sporite, precum si acela de a salubritza si imbunatatii considerabil aspectul urbanistic al zonei.

Intentia beneficiarului este de a realiza un **Plan Urbanistic Zonal** care sa stabileasca regulamente si indicatori urbanistici ce vor permite autorizarea de construire a unui Centru Comercial. Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal se vor completa reglementarile urbanistice prevazute prin R.L.U. aferent: - P.U.G. si R.L.U. aprobat al Municipiului Onesti.

#### 1.2.1. Solicitari ale temei-program

Obiectul P.U.Z. consta in propuneri de organizare functionala a zonei studiata, urmarindu-se relationarea coerenta cu zonele invecinate. Documentatia P.U.Z. stabileste reglementarile urbanistice de amplasare si functionare a viitoarelor investitii, in concordanta cu legislatia de urbanism si amenajare a teritoriului in vigoare.

Conform P.U.G. Onesti, la data prezentei, functiunea terenului care a general PUZ este inclus in UTR 16, **SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU LOCUINTE UNIFAMILIALE DE TIP URBAN CU UN REGIM DE INALTIME MINIM P+1 (pLMu).**

Documentatia va include prevederi privind:

- Zonificarea functionala a terenurilor
- Reglementarea acceselor si a spatiilor de parcare in incinta;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Conditii de construire: regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT;
- Organizarea spatiilor verzi;
- Masuri de protectia mediului.



Conform temei de proiectare investitia are urmatoarele categorii de lucrari:

- Constructii – amplasare centru comercial;
- Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta;
- Sistemizarea terenului;
- Legaturi pietonale si trotuare de incinta;
- Amenajarea spatiilor verzi si plantate;
- Amenajare zona parcaje.

Terenul care urmeaza a fi studiat prin P.U.Z., are o suprafata totala de 41.840mp.

#### Amplasament

Terenul in suprafata de **8.040mp.**, cu numar cadastral 63558, se afla situat in intravilanul Municipiului Onesti fiind in proprietatea **S.C. DEDEMAN S.R.L.**

Conform Certificatului de Urbanism nr. 285/15.11.2023 emis de Primaria Municipiului Onesti:

#### Regim Juridic:

Imobilul este situat in intravilanul Municipiului Onesti este proprietate privata a persoanei juridice S.C. DEDEMAN S.R.L., cf. extras de carte funciara anexat prezentei.

Imobilul este format din suprafata de 8.040mp teren curti constructii. Imobilul nu este inclus in listele Monumentelor, ale naturii, sau in zona de protectie a acestora.

#### Regim Economic:

Folosinta actuala: curti constructii

#### Regim Tehnic:

Suprafata teren = 8.040mp.

U.T.R. 16 – SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU LOCUINTE UNIFAMILIALE DE TIP URBAN CU UN REGIM DE INALTIME MINIM P+1 (pLMu).

P.O.T. – max. 35%

C.U.T. – max. 0,70

Conform P.U.G. si R.L.U. – extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia elaborarii si aprobarii unei documentatii PUZ.

Vecinatati ale terenului luat in studiu: - Terenul pe care se propune construirea are urmatoarele vecinatati:

- Vest - strada Calea Scutarului (DJ 115) – nr. cad. 67076;
- Nord/ Est/ Sud - terenuri proprietati particulare (U.A.T. CASIN.);

### 1.3. Surse de documentare

#### 1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

- Prevederile Planului Urbanistic General si R.L.U. Onesti
- Extras C.F. + act de proprietate
- Legislatie aplicabila :



- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare
- Hotararea Guvernului nr. 525/1996 republicata în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urban
- Legea nr. 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor
- Legea nr. 18/1991 cu modificarile si completarile ulterioare, a fondului funciar;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentatiilor de urbanism si de amenajarea teritoriului.

### 1.3.2. Lista studiilor si proiectelor elaborate concomitent cu P.U.Z.

- Tema de proiectare;
- Documentatia topografica care a stat la baza elaborarii P.U.Z.;
- Studiu Geotehnic;
- Certificat de Urbanism nr. 285/15.11.2023 emis de Primaria Municipiului Onesti;
- Avizele de amplasament emise de furnizorii de utilitati, conform Certificat de urbanism;
- Studiu de trafic;

### 1.3.3. Date statistice

- Nu s-au folosit date statistice

### 1.3.4. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

- Instalarea de statii de incarcare pentru vehicule electrice

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

### 2.1. Evolutia zonei

#### 2.1.1. Date privind evolutia zonei

Municipiul Onesti este situat în zona sud-estica a judetului Bacau, la intersectia drumurilor nationale DN 11 (E574), DN 11A si DN 12A si la confluenta raurilor Trotus, Oituz, Casin si Tazlau.



Localitatea este un municipiu de rang II, conform Planului de Amenajare al Teritoriului National – secțiunea IV – Reteaua de localitati, fiind încadrat în categoria municipiilor de importanța interjudeteana, 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 Onestiului, iar comuna a devenit oraș și ulterior municipiu.

#### 2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității

Evoluția dominantă a zonei este legată de tendința de dezvoltare și sistematizare a acesteia dorită cerinței de amplasamente pentru dezvoltarea activităților economice de comerț și prestări servicii.

În prezent pe teren, conform extrasului de carte funciara nu există construcții.

#### 2.1.3. Potențial de dezvoltare

Zona studiată este amplasată în Municipiul Onesti, într-o zonă cu potențial de dezvoltare în viitor, datorată infrastructurii existente, accesului facil la drumul național, poziției amplasamentului în oraș și a apropierii față de zona centrală a orașului.

Investitorul a ales această locație din mai multe considerente:

- Accesibilitate
- Vizibilitate
- Tranzit auto ridicat
- Existența tuturor utilitatilor în zonă
- Necesitatea unor dotări comerciale pentru deservirea populației din zonă.

## 2.2. Încadrare în localitate

### 2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul studiat se află la limita de Sud-Vest a intravilanului, pe drumul județean – DJ 115, drum care face legătura cu localitățile Casin, Lupești și Mănăstirea Casin.

Terenul în suprafața totală de 8.040mp. are numărul cadastral și CF 63558 și se află situat în intravilanul Municipiului Onesti, fiind în proprietatea S.C. DEDEMAN S.R.L.

La momentul actual terenul are categoria de folosință "curți-construcții" și este situat U.T.R. 16 din P.U.G. Onesti.

Accesul pe amplasament se face din strada laterală, din vestul amplasamentului.

Terenul pe care urmează să se realizeze investiția va fi înscris în Cartea Funciara pe numele investitorului.

### 2.2.2 Poziția zonei în localitate sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.





GELIMAN ARHITECTURA

**Vecinatati** ale terenului luat in studiu: - Terenul pe care se propune construirea are urmatoarele vecinatati:

- Vest - strada Calea Scutarului (DJ 115) – nr. cad. 67076;
- Nord/ Est/ Sud - terenuri proprietati particulare (U.A.T. CASIN.);

**Conform studiilor beneficiarului exista un deficit de servicii in domeniul comerului alimentar si nealimentar oferit locuitorilor orasului si nu numai.**

**Datorita bunei accesibilitati si pozitionari a terenului, se manifesta in zona interesul investitorilor in scopul dezvoltarii unor investitii din zona serviciilor, comerului si alimentatiei publice.**

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Conform ridicarii topografice, terenul studiat prezinta o diferenta de nivel de aprox. 3.00m de la Vest la Est. Terenul este bun de fundare, neafectat de fenomenele fizico-geologice active.

#### 2.3.1. Relieful

Terenul reglementat este situat in zona periferica a Municipiului Onesti, cu functiune dominanta de locuire. Artera de circulatie rutiera care traverseaza zona este drumul judetean DJ 115, care se afla la vest de amplasamentul studiat, relationandu-l cu centrul orasului dar si cu localitatile invecinate.

#### 2.3.2. Clima

- climat de tip temperat-continental moderat cu veri călduroase și secetoase și ierni geroase cu viscole.

- vanturile cele mai frecvente bat din sectorul nordic, nord-vestic, sudic și sud-estic, ele fiind în general canalizate conform orientării formelor de relief, și, în special, în lungul văilor.

Temperatura medie anuala este de 9-9.5 grade Celsius

Precipitatiile multianuale sunt de 570mm.

#### 2.3.3. Conditii geotehnice

Din punct de vedere seismic, conform normativului P100 – 1/2013 valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare  $a_g = 0.25g$ , pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta  $IMR = 225$  de ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani, iar valoarea perioadei de control (colt)  $T_c = 0,7s$ .

Adancimea de inghet in conformitate cu STAS 6054/77 este 90cm de la cota terenului natural.

### 2.4 Circulatia

#### 2.4.1. Circulatii auto si pietonale

Terenul pe care este propus viitorul centru comercial este inconjurat de proprietati pe latura de Nord, Sud si Est. Pe latura de Vest este adiacent unei strazi de acces – Calea Scutarului.

Conform ridicarii topografice, terenul studiat prezinta o diferenta de nivel de aprox. 3.00m de la Vest la Est. Terenul este bun de fundare, neafectat de fenomenele fizico-geologice active.



GELIMAN ARHITECTURA

2.4.2. Circulație aeriana – nu e cazul

2.4.3. Circulație feroviara – nu e cazul

2.4.4. Circulație navala – nu e cazul

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiata

Conform extrasului de carte funciara, pe terenul studiat nu exista o constructii.

Suprafata terenului pe care se propune amplasarea constructiilor noi are suprafata totala de 8.040mp.

2.5.2. Relationari intre functiuni

Ponderea mica a functiunii de comert in zona studiata creeaza un dezechilibru urbanistic si social. Amplasamentul este situat la aprox. 1.200m de centrul Municipiului Onesti si poate fi foarte usor accesibil atat pietonal cat si cu masina.

2.5.3. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Disfuncționalități ale zonei studiate:

In cea mai mare parte a zonei studiate se gaseste functiunea de locuinte.

- Terenuri arabile afectate local de exces de umiditate și eroziuni de suprafață;
- Pășuni și fânețe naturale afectate de alunecări de teren și eroziuni pe versanți, de exces de umiditate în șes;
- Lucrări de îmbunătățiri funciare neîntreținute;
- Zone cu terenuri neproductive neamenajate și nerecuperate pentru alte folosințe.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Nu e cazul.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Desi amplasamentul studiat se afla in proximitatea zonei centrale si este foarte usor de accesat, in zona se poate observa lipsa serviciilor comerciale.

2.5.6. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Nu e cazul

2.5.7. Principalele disfuncționalități

Circulații:

-Calea Scutarului necesita lucrari de intretinere/modernizare la nivel de circulatie pietonala si racorduri la proprietatile particulare;

- Lipsa locurilor de parcare publice;
- Optimizarea si promovarea transportului public de calatori;
- Iluminat public deficitar.



Spatii verzi

- Spatii verzi neingrijite la strada;

Imagine urbana

- Cabluri aeriene ale firmelor de tv care viciaza imaginea urbana;

Utilizarea terenurilor

- Lipsa dotarilor de proximitate necesare cartierului de locuinte individuale.

2.7. Probleme de mediu

Nu sunt probleme deosebite din punct de vedere al protectiei mediului si nici valori ce necesita protectie.

2.8. Optiuni ale populatiei

2.8.1 Puncte de vedere ale administratiei publice locale si ale populatiei

Obiectul proiectului il constituie amplasarea unui centru comercial format din 2 constructii, o constructie cu functiunea de supermarket si cea de-a doua constructie cu functiunea de spatiu comercial, amandoua pentru desfacerea marfurilor alimentare si nealimentare de uz casnic. Scopul investitiei este acela de a asigura deservirea populatiei rezidente, dar si a celor care tranziteaza zona, cu produse de prima necesitate in conditii de calitate sporite, precum si acela de a salubritza si imbunatati considerabil aspectul urbanistic al zonei.

Atat proprietarii particulari cat si administratia publica locala opteaza pentru valorificarea economica a ocuparii terenurilor si asigurarea de servicii mai bune.

Prezenta documentatie isi propune sa circumscrie solutiile locale, proprii amplasamentului si zonei, temei de proiectare si prevederilor P.U.G. si sa identifice acele elemente urbanistice ce trebuiesc modificate in sprijinul realizarii investitiei si care sa constituie pasi inainte spre evolutia zonei.

Se va respecta Ordinul M.D.R.T. privind informarea si consultarea publicului privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea Planurilor de Urbanism.

2.8.2 Puncte de vedere ale elaboratorului

Din punct de vedere urbanistic, s-a urmarit:

- folosirea eficienta si echilibrata a terenului;
- valorificarea potentialului existent, in directa corelare cu cadrul natural si construit;
- asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase pe termen mediu si lung a acestei zone cu vecinatatile.

Obiectivul propus se integreaza in zona, precum si in regimul de inaltime prevazut in zona.

Amplasamentul studiat nu se afla intr-o zona de protectie a unui monument sau intr-o zona de protectie sanitara.



GELIMAN ARHITECTURA

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

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

##### **Studiul topografic**

Ridicare topografica realizata confirma conditiile beneficiarului;

- Conform ridicarii topografice, terenul studiat prezinta o diferenta de nivel de aprox. 3.00m de la Vest la Est, denivelarile fiind nesemnificative pentru dezvoltarea investitiei;
- Solutia propusa nu afecteaza limitele terenului studiat.

##### **Studiul geotehnic**

- Din punct de vedere al riscului geotehnic amplasamentul se situeaza in categoria geotehnica 2 – Risc Geotehnic Moderat.

#### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

##### **EXISTENT:**

- **Conform Planului Urbanistic General al Municipiului ONESTI, terenul se afla in:**
  - o **SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU LOCUINTE UNIFAMILIALE DE TIP URBAN CU UN REGIM DE INALTIME MINIM P+1 (pLMu) – U.T.R. 16**

##### **Regimul juridic**

Imobilul, teren in suprafata de 8.040mp., pentru care se solicita certificate de urbanism este situat in intravilanul municipiului Onesti si este proprietate privata a persoanei juridice S.C. DEDEMAN S.R.L.

Pentru executarea lucrarilor de bransamente solicitantul va face dovada indeplinirii conditiilor impuse la art. 1 din Legea 50/1991, prin care detinatorii unui drept real asupra imobilelor (teren sau constructii) ce pot fi afectate de lucrarile propuse pe teritoriul administrativ al Municipiului Onesti isi exprima acordul cu privire la executarea lucrarilor.

##### **Regimul economic**

Folosință actuala: teren cu categoria de folosinta curți construcții.

Destinatia stabilita prin P.U.G./U.T.R. 16: SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU LOCUINTE UNIFAMILIALE DE TIP URBAN CU UN REGIM DE INALTIME MINIM P+1 (pLMu) – U.T.R. 16.

Terenul se afla in zona C de impozitare.

##### **Regimul tehnic**

Imobilul este situat in intravilanul municipiului Onesti - Subzona exclusiv rezidentiala cu locuinte unifamiliale de tip urban cu un regim de inaltime minim P+1 (pLMu) – U.T.R. 16.

##### **FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI:**

Exclusiv rezidentiala cu locuinte unifamiliale de tip urban cu un regim de inaltime minim P+1.



### FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- comert,
- serviciile profesional-sociale si personale,
- spatii verzi amenajate.

### Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

#### Utilizari permise

- comert si servicii sociale, profesionale,
- activitati productive care nu necesita un volum mare de transport pentru investitorii particulari,
- constructii necesare functiunilor complementare locuintelor,
- amenajari spatii verzi,
- acces pietonale si carosabile.

#### Utilizari interzise

- unitati de productie poluante care genereaza trafic intens sau riscuri tehnologice,
- orice fel de constructie sau amenajare care sunt incompatibile cu functiunea zonei.

### Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

#### Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii minime obligatorii

Intrucat toate aceste U.T.R.-uri sunt dispuse la drumuri nationale si au forma unor tentacule cu un singur front de o parte si de alta a drumului, constructiile se vor amplasa la o distanta de 18m. fata de axul drumului.

#### Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, parcaje

Pentru aceste U.T.R.-uri sunt dispuse la drumuri nationale se va studia rezolvarea acceselor carosabile pentru deservirea locuintelor printr-un carosabil paralel cu drumul national in scopul evitarii accesului carosabil pentru fiecare locuinta din DN.

#### Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Echiparea edilitara este ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari care asigura in interiorul localitatii functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie.



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 terenurilor și construcțiilor

##### a) Caracteristici ale parcelelor

- să aibă o suprafață minimă de 250mp. în cazul existenței rețelelor de alimentare cu apă și salubritate în zonă și 750mp. când lipsesc, fiind necesare amenajări locale. În cadrul acestor U.T.R.-uri s-au realizat parcele și cu suprafețe mai mari de 300mp. având în vedere proprietatea privată a terenului parcelat.
- să aibă o lățime minimă la stradă de 9m. în cazul locuințelor cuplate și minim 12m. în cazul locuințelor izolate.

##### b) Înălțimea construcțiilor

Restricțiile de regulament stabilesc limita minimă. În baza analizei situațiilor distincte și corelarea cu alți parametri cum ar fi:

- respectarea regulilor de compoziție arhitecturală – urbanistică a zonei
- punerea în valoare a mediului natural

În cazul UTR-urilor sus menționate 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.

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

##### a) Parcaje

Pentru un amplasament dat, destinația configurația, dimensiunea și capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurii 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.



### b) Spatii verzi

In vederea respectrii principiilor dezvoltarii durabile in localitati se recomanda optimizarea densitatii de locuire corelata cu mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori si protectiei stradale

Spatille verzi si plantate sunt constituite in acceptiunea regulamentului din localitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei cu plantatii de arbusti, de arbori, plante ornamentale, suprafete acoperite cu gazon, gradini cu flori.

In zona verde de aliniament se recomanda plantatie joasa, gazon, plante floricole de vara.

### c) Imprejmuiri

In conditia prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri.

- imprejmuiri de aliniament care intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, transparente, decorative sau gard viu necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor, integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

- imprejmuiri amplasate pe limitele laterale si posterioare realizata din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii. In acest caz pot fi opace.

Pentru ambele categorii aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei, considerandu-se ca toate elementele definitorii apartin spatiului public.

In vederea conservrii caracterului zonei se recomanda imprejmuiri traditionale in acord cu arhitectura cladirilor.

Portile se vor deschide spre incinta".

### Indicatori urbanistici:

In conformitate cu prevederile Anexei nr. 2 la Regulamentul General de Urbanism, corelate cu prevederile H.C.L. nr. 48 din data de 24.02.2021:

P.O.T.max = 35%;

C.U.T.max = 0,70.

Se solicita certificatul de urbanism ca act premergator obtinerii autorizatiei de construire pentru construire centru comercial cu dotarile si amenajarile aferente. Tinand seama ca pe amplasament exista amplasat un panou publicitar neautorizat, ca scopul solicitarii nu face nicio referire al acesta, panoul existent pe amplasament se va desfiinta.

Utilitati existente: Accesul al parcel se realizeaza din Calea Scutarului. Deschiderea parcelei catre acest drum este mult mai mare de 12 metri. Pe parcelele invecinate exista edificate locuinte individuale.

Zona este complet echipat cu retele de utilitati. In situatia in care pentru racordarea la retele de utilitati sunt necesare lucrari specifice suplimentare, de extindere, atunci acestea se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului. Pe amplasament exist stalpi pentru sustinere retea de distributie a energiei electrice.



## **PROPUNERE:**

Se propune reconversia functionala a zonei din:

**SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU LOCUINTE UNIFAMILIALE DE TIP URBAN CU UN REGIM DE INALTIME MINIM P+1 (pLMu) – U.T.R. 16 in:**  
**zona de institutii publice - subzona institutii comerciale.**

**Prin profilul de activitate propus viitoarele investitii vor atrage forta de munca specializata generand o activitate complementara zonei.**

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

#### **Suprafete verzi si plantate**

- Solutiile propuse incearca armonizarea elementelor functionale solicitate print tema de proiectare intr-o compozitie urbanistica unitara.
- Conform Anexei 6 din R.G.U. dar si P.U.G. Onesti se vor asigura spatii libere publice (spatii verzi si plantate, scuaruri, alei pietonale, pietete urbane, gradini urbane), in proportie minima de 2-5%.

Eliminarea vegetatiei inalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor in care aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor sau in care impiedica realizarea constructiei.

Pentru fiecare arbore matur taiat in conditiile prezentului regulament se vor planta, in interiorul aceleiasi parcele sau in spatiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia careia i-a apartinut arborele taiat.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Conform legislatiei actuale prin P.U.Z. se vor asigura urmatoarele:

#### **> Accese carosabile –**

- o Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- o În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- o Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare
- o Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.





➤ **Accese pietonale –**

- Accesele pietonale vor fi conformate astfel incit sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

➤ **Parcaje -** conform Anexa nr. 5, 5.3 Constructii comerciale, la HG NR 525/1996 privind aprobarea Regulamentului de Urbanism

- Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> suprafata desfășurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 m<sup>2</sup>;

- un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup> suprafata desfășurata a constructiei pentru unitati de 400- 600 m<sup>2</sup>;

- un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> suprafata desfășurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m<sup>2</sup>;

- un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> suprafata desfășurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m<sup>2</sup>.

➤ Normativ de siguranta la foc a constructiilor, indicativ P118-99, art. 2.9.5.

- curtile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp si inchise pe toate laturile de constructii se prevad cu accese carosabile pentru autospeciale de interventie in caz de incendiu, cu gabarite de minimum 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

➤ Normativ pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumurile publice – AND 600-2010.Cap. 8-Accese

- accesesele comerciale vor fi tratate ca intersectii si se vor amenaja in consecinta, in functie de valorile de trafic estimate.

**3.4.0. Amenajare accese rutiere**

- Sunt prevazute 2 accese auto pentru public – de pe latura de vest, direct din strada Calea Scutarului, de pe ambele sensuri de mers;
- Accesul pentru aprovizionare este propus de pe latura de vest, direct din strada Calea Scutarului, de pe ambele sensuri de mers.

Latimea accesului va fi de 7,00 m iar razele de racordare vor permite:

- circulatia autovehiculelor in ambele sensuri

- intrarea si iesirea autovehiculelor grele si a autovehiculelor pentru stingerea

incendiilor.

**3.4.1. Parcaje**

Se vor respecta prevederile Anexei nr. 5 din R.G.U.

În situatiile care prevad functiuni diferite în interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor în parte.



GELIMAN ARHITECTURA

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
  - un loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m<sup>2</sup>;
  - un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400- 600 m<sup>2</sup>;
  - un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m<sup>2</sup>;
  - un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m<sup>2</sup>.

#### 3.4.2. Accese carosabile si pietonale

- Se vor asigura circulațiile carosabile si pietonale conform plansei de reglementari.
- Traseele pietonale vor fi separate de cele auto.
- Emisiile de noxe nu vor depasi indicii admisi conform normativelor in vigoare si prevederile legislative in acest sens.
- Aprovizionarea se face strict pe terenul privat, nu pe domeniul public, pe accese separate.

Aleile carosabile interioare asigura accesul auto la locurile de parcare pentru autoturisme. Circulația autoturismelor pe aleile carosabile interioare se realizeaza in ambele sensuri.

#### 3.4.3. Imprejmuiri

- Imprejmuirile nu trebuie sa intre în contradicție cu aspectul general al zonei, degradand valorile general acceptate ale arhitecturii si urbanismului.
- Imprejmuirile, daca va fi cazul, vor fi cu inaltimi de maxim 2.00m sau dupa caz maxim 3.00m in cazul in care sunt necesare realizarea de imprejmuiri cu rol fonoizolant sau pereti antifoc.
- pe limitele laterale si posterioare gardurile pot fi opace cu inaltimi de maxim 2,50 metri.
- Imprejmuirile vor fi realizate din materiale care sa nu fie distonant agresiv, prezente. De asemenea culorile folosite vor fi naturale, discrete si specifice zonei existente. Spre strazile adiacente imprejmuirea va lipsi, delimitarea facandu-se cu borduri si/sau garduri vii.

#### 3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 285/15.11.2023 emis de Primaria Municipiului Onesti, recomanda elaborearea si aprobarea unui P.U.Z. pentru:



**"CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIS, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, STALP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, AMPLASARE POST TRAFU, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER."**

Suprafata terenului care a general P.U.Z. este 8.040p.

Terenul este situat in intravilanul Municipiului Onesti, proprietatea S.C. DEDEMAN S.R.L..

Derogarile propuse de prezenta documentatie P.U.Z., fata de documentatiile de urbanism in vigoare, P.U.G. Onesti vor fi referitoare la zonificarea functionala, reglementarea acceselor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, conditiile de construire: regim de aliniere, regim de inaltime, organizarea spatiilor verzi, stationare autovehiculelor, masuri de protectia mediului.

Propunerile constau in:

- Schimbarea functiunii existente din **SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU LOCUINTE UNIFAMILIALE DE TIP URBAN CU UN REGIM DE INALTIME MINIM P+1 (pLMu) in**  
**ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII , SUBZONA INSTITUTII COMERCIALE.**
- Modificarile prevazute prin intermediul documentatiei P.U.Z. vor face referire la functiunea dominanta, amplasarea cladirii fata de aliniament, amplasarea cladirii fata de limitele laterale si posterioare, regim de inaltime, P.O.T., C.U.T., configurare accese.
- Imobilul propuse vor avea functiunea de spatiu comercial pentru desfacerea marfurilor alimentare si nealimentare si de uz casnic.
- Configurarea accese auto si aprovizionare
- Accese pietonale
- Stabilirea edificabilului;

Funciunea propusa pe terenul studiat este aceea de comert, alimentatie publica si servicii.

- Procentul de ocupare al terenului P.O.T. maxim admis 32%
- Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. maxim admis 0,32
- Regim de inaltime maxim admis P+1 (max. 12m pentru cladiri)

Elementele de signalistica pot depasi aceasta inaltime maxima.

**Indicatorii urbanistici propusi sunt calculati pentru propunerea de mobilare prezentata. Mobilarea urbanistica propusa este strict cu titlu de propunere, urmand ca la faza de obtinere a autorizatiei de construire sa se definitiveze gabaritele imobilelor viitoare cu respectarea prezentului plan urbanistic zonal, cu respectarea indicilor urbanistici maximi propusi.**



GELIMAN ARHITECTURA

Regim de aliniere – limite edificabil:

Vest – 38.00m fata de aliniament;

Nord/Est/ Sud – 3.00m fata de limita de proprietate.

**Stalpii de reclama, totemurile, echipamentele tehnice, postul trafo si grupul electrogen pot fi amplasate inafara edificabilului propus.**

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

- **Alimentarea cu apa** – se va face prin racordul de la retelele existente in zona. Solutia de alimentare cu apa a obiectivului se va alege in functie de avizele de specialitate si de capacitatea retelelor existente in zona dar si de necesarul de apa a noii investitii.
- **Canalizarea menajera si pluviala** a obiectivului va fi asigurata prin racord la reseaua de canalizare menajera respectiv pluviala a zonei. Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor si din spatiile inierbate. Inaintea deversarii in canalizarea exterioara a apei menajere se **prevad separatoare de grasimi – separatoare de hidrocarburi** pentru apele meteorice si apele colectate de pe platforme.
- **Alimentarea cu energie electrica** - sursa de baza va fi reseaua de distributie urbana. Lucrarile de alimentare cu energie electrica vor fi realizate de furnizor in urma asigurarii proiectarii de catre furnizorul de energie electrica a racordului si a achitarii tarifului de racordare.
- **Energia termica** – utilajele principale sunt unitati tip split avand condensatorul la exterior, pe acoperisul cladirii cu functionare pe curent electric.

### **3.7. Protectia mediului**

In vederea mentinerii si protejarii calitatii mediului se vor avea in vedere urmatoarele:

#### **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.)**

Se propune eliminarea in timp a tuturor surselor de poluare existente in zona, precum si reducerea etapizata a emisiilor.

#### **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Se propun separatoare de hidrocarburi conform normelor in vigoare pentru preluarea apelor provenite in zona parcajelor si a circulatiilor carosabile.

#### **Depozitarea controlata a deseurilor**

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se face prin prevederea europubelelor – colectare selectiva.

Pentru gestionarea problemei deseurilor, in vederea respectarii conditiilor privind evidenta gestiunii deseurilor, se vor incheia contracte de preluare a deseurilor de catre operatori autorizati iar depozitarea deseurilor se va face la depozite autorizate din punct de vedere al mediului.

#### **Recuperarea terenurilor degradate**

Dupa realizarea investitiei vor fi necesare masuri permanente pentru intretinerea spatiilor plantate si a amenajarilor din incinta pentru a evita degradarea terenului.



**Organizarea sistemelor de spatii verzi.**

Suprafetele de teren ramase libere dupa realizarea investitiei vor fi amenajate ca spatii plantate cu rol decorative. Investitia va avea un procent de aprox. 23 % spatii verzi.

**Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate.**

Nu e cazul.

**Refacere peisagistica si reabilitare urbana**

Prin investitia propusa in intreaga zona va fi imbunatatit aspectul architectural – urbanistic al zonei, precum si cel peisagist, avand in vedere stadiul in care se afla amplasamentul in prezent.

**Valorificarea potentialului turistic si balnear**

Nu e cazul.

**3.8 Obiective de utilitate publica**

Terenul in suprafata de 8.040mp. are numarul cadastral 63558 si se afla situat in intravilanul Municipiului Onesti fiind in proprietatea S.C. DEDEMAN S.R.L..

Ca obiective de utilitate publica se propun urmatoarele:

- extindere retea de apa si canalizare prin racordul la retea existenta;
- extindere retea de iluminat de incinta prin racordul la retea electrica existenta;

**Tipuri de proprietate al terenurilor**

In ceea ce priveste tipul de proprietate a terenurilor, in zona studiata, exista urmatoarele tipuri de proprietate:

- terenuri in proprietate publica de interes judetean;
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

**4. Concluzii – Masuri in continuare**

Funciunea propusa este in totala concordanta cu dezvoltarea actuala a zonei in care se situeaza terenul studiat prin prezenta documentatie.

**5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale;**

Costurile pentru investitia propusa vor fi in proportie de 100% din fondurile proprii ale investitorului privat.