



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 PANOUL PUBLICITAR LUMINOS, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, AMPLASARE POST TRAFU, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER

1.2. Obiectivele PUZ

Obiectul proiectului îl constituie schimbarea funcțiunii zonei din zona locuinte individuale și funcțiuni complementare în zona comercială și instituții publice.

Obiectul proiectului îl constituie amplasarea unui centru comercial format din 2 construcții, o construcție cu funcțiunea de supermarket și cea de-a doua construcție cu funcțiunea de spațiu comercial, construcții destinate desfacerii marfurilor alimentare și nealimentare de uz casnic.

Scopul investiției este acela de a asigura deservirea populației rezidente din zona de amplasament, cu produse de primă necesitate în condiții de calitate sporite, precum și acela de a salubritiza și îmbunătăți considerabil aspectul urbanistic al zonei.

Intenția beneficiarului este de a realiza un **Plan Urbanistic Zonal** care să stabilească regulamente și indicatori urbanistici ce vor permite autorizarea de construire a unui Centru Comercial. Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal se vor completa reglementările urbanistice prevăzute prin R.L.U. aferent:

- P.U.G. și R.L.U. aprobat al Municipiului Onesti.

1.2.1. Solicitări ale temei-program

Obiectul P.U.Z. constă în propuneri de organizare funcțională a zonei studiate, urmărindu-se relaționarea coerentă cu zonele învecinate. Documentația P.U.Z. stabilește reglementările urbanistice de amplasare și funcționare a viitoarelor investiții, în concordanță cu legislația de urbanism și amenajare a teritoriului în vigoare.

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

Documentația va include prevederi privind:

- Zonificarea funcțională a terenurilor
- Reglementarea acceselor și a spațiilor de parcare în incintă;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Condiții de construire: regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT;



GELIMAN ARHITECTURA

- 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.); |



GELIMAN ARHITECTURA

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;

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 DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Municipiul Onesti este situat în zona sud-estică a județului Bacău, la intersecția drumurilor naționale DN 11 (E574), DN 11A și DN 12A și la confluența râurilor Trotuș, Oituz, Casin și Tazlău.

Localitatea este un municipiu de rang 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 Onestiului, iar comuna a devenit oraș și ulterior municipiu.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relateazăte 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 funciară 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 utilităților 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 urmeaza a se realiza investitia va fi inregistrat in Cartea Funciara pe numele investitorului.

2.2.2 Pozitia zonei in localitate sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

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/rezerva primarie (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 calduroase si secetoase si ierni geroase cu viscole.

- vanturile cele mai frecvente bat din sectorul nordic, nord-vestic, sudic si sud-estic, ele fiind in general canalizate conform orientarii formelor de relief, si, in special, in lungul valilor.

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 Circulația

2.4.1. Circulații auto și pietonale

Terenul pe care este propus viitorul centru comercial este înconjurat de proprietăți pe latura de Nord, Sud și Est. Pe latura de Vest este adiacent unei străzi de acces – Calea Școlărilor.

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

2.4.2. Circulație aeriană – nu e cazul

2.4.3. Circulație feroviară – nu e cazul

2.4.4. Circulație navală – nu e cazul

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Conform extrasului de carte funciară, pe terenul studiat nu există construcții.

Suprafața terenului pe care se propune amplasarea construcțiilor noi are suprafața totală de 8.040mp.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Ponderea mică a funcției de comerț în zona studiată creează un dezechilibru urbanistic și social. Amplasamentul este situat la aprox. 1.200m de centrul Municipiului Onesti și poate fi foarte ușor accesibil atât pietonal cât și cu mașina.

2.5.3. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Disfuncționalități ale zonei studiate:

În cea mai mare parte a zonei studiate se găsește funcțiunea de locuințe.

- 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, în corelare cu zonele vecine

Deși amplasamentul studiat se află în proximitatea zonei centrale și este foarte ușor de accesat, în zona se poate observa lipsa serviciilor comerciale.

2.5.6. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu e cazul



2.5.7. Principalele disfuncționalități

Circulații:

- Calea Scutarului necesită lucrări de întreținere/modernizare la nivel de circulație pietonală și racorduri la proprietățile particulare;
- Lipsa locurilor de parcare publice;
- Optimizarea și promovarea transportului public de călători;
- Iluminat public deficitar.

Spații verzi

- Spații verzi neamenajate la stradă;

Imagine urbană

- Cabluri aeriene ale firmelor de TV care viciază imaginea urbană;

Utilizarea terenurilor

- Lipsa dotărilor de proximitate necesare cartierului de locuințe individuale.

2.6. Echiparea edilitară

2.6.1.

- **Alimentarea cu apă** – se va face prin racordul de la rețelele existente în zonă. Soluția de alimentare cu apă a obiectivului se va alege în funcție de avizele de specialitate și de capacitatea rețelelor existente în zonă dar și de necesarul de apă a noii investiții.
- **Canalizarea menajeră și pluvială** a obiectivului va fi asigurată prin racord la rețeaua de canalizare menajeră respectiv pluvială a zonei. Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile înierbate. Înaintea deversării în canalizarea exterioară a apei menajere se **prevăd separatoare de grăsimi – separatoare de hidrocarburi** pentru apele meteorice și apele colectate de pe platforme.
- **Alimentarea cu energie electrică** - sursa de bază va fi rețeaua de distribuție urbană. Lucrările de alimentare cu energie electrică vor fi realizate de furnizor în urma asigurării proiectării de către furnizorul de energie electrică a racordului și a achitării tarifului de racordare.
- **Energia termică** – utilajele principale sunt unități tip split având condensatorul la exterior, pe acoperișul clădirii cu funcționare pe curent electric.



2.7. Probleme de mediu

Nu sunt probleme deosebite din punct de vedere al protecției mediului și nici valori ce necesită protecție.

2.8. Opțiuni ale populației

2.8.1 Puncte de vedere ale administrației publice locale și ale populației

Obiectul proiectului îl constituie amplasarea unui centru comercial format din 2 construcții, o construcție cu funcțiunea de supermarket și cea de-a doua construcție cu funcțiunea de spațiu comercial, amândouă pentru desfacerea marfurilor alimentare și nealimentare de uz casnic. Scopul investiției este acela de a asigura deservirea populației rezidente, dar și a celor care tranzitează zona, cu produse de primă necesitate în condiții de calitate sporite, precum și acela de a salubrită și îmbunătăți considerabil aspectul urbanistic al zonei.

Atât proprietarii particulari cât și administrația publică locală optează pentru valorificarea economică a ocupării terenurilor și asigurarea de servicii mai bune.

Prezenta documentație își propune să circumscrie soluțiile locale, proprii amplasamentului și zonei, temei de proiectare și prevederilor P.U.G. și să identifice acele elemente urbanistice ce trebuie modificate în sprijinul realizării investiției și care să constituie pași înainte spre evoluția zonei.

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

2.8.2 Puncte de vedere ale elaboratorului

Din punct de vedere urbanistic, s-a urmărit:

- folosirea eficientă și echilibrată a terenului;
- valorificarea potențialului existent, în directă corelare cu cadrul natural și construit;
- asigurarea premiselor unei dezvoltări armonioase pe termen mediu și lung a acestei zone cu vecinătățile.

Obiectivul propus se integrează în zona, precum și în regimul de înălțime prevăzut în zona.

Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă de protecție a unui monument sau într-o zonă de protecție sanitară.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul topografic

Ridicarea topografică realizată confirmă condițiile beneficiarului;



- Conform ridicării topografice, terenul studiat prezintă o diferență de nivel de aprox. 3.00m de la Vest la Est, denivelările fiind nesemnificative pentru dezvoltarea investiției;
- Soluția propusă nu afectează limitele terenului studiat.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

EXISTENT:

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

Regimul juridic

Imobilul, teren în suprafață de 8.040mp., pentru care se solicită certificate de urbanism este situat în intravilanul municipiului Onești și este proprietate privată a persoanei juridice S.C. DEDEMAN S.R.L.

Pentru executarea lucrărilor de bransamente solicitantul va face dovada îndeplinirii condițiilor impuse la art. 1 din Legea 50/1991, prin care detinatorii unui drept real asupra imobilelor (teren sau construcții) ce pot fi afectate de lucrările propuse pe teritoriul administrativ al Municipiului Onești își exprimă acordul cu privire la executarea lucrărilor.

Regimul economic

Folosință actuală: teren cu categoria de folosință curți construcții.

Destinația stabilită prin P.U.G./U.T.R. 16: SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALĂ CU LOCUINTE UNIFAMILIALE DE TIP URBAN CU UN REGIM DE ÎNĂLȚIME MINIM P+1 (pLMu) – U.T.R. 16.

Terenul se află în zona C de impozitare.

Regimul tehnic

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Onești - Subzona exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime minim P+1 (pLMu) – U.T.R. 16.

FUNCTIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI:

Exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime minim P+1.

FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- comerț,
- servicii profesional-sociale și personale,
- spații 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 retelelor edilitare existente sau a capacitatii acestora care nu poate fi finantata din bugetele locale se va putea realiza prin finantarea totala sau partiala a acestor lucrari de catre investitorii interesati.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor si constructiilor



a) Caracteristici ale parcelelor

- sa aiba o suprafata minima de 250mp. in cazul existentei retelelor de alimentare cu apa si nalaizare in zona si 750mp. cand lipsesc, fiind necesare amenajari locale. In cadrul acestor U.T.R.-uri s-au realizat parcele si cu suprafete mai mari de 300mp. avand in vedere proprietatea privata a terenului parcelat.
- sa aiba o latime minima la strada de 9m. in cazul locuintelor cuplate si minim 12m. in cazul locuintelor izolate.

b) Inaltimea constructiilor

Restictiile de regulament stabilesc limita minima. In baza analizei situatiilor distincte si corelarea cu alti parametri cum ar fi:

- respectarea regulilor de compozitie arhitectural – urbanistica a zonei
- punerea in valoare a mediului natural

In cazul UTR-urilor sus mentionate locuintele individuale sau cuplate au un regim de inaltime minim S+P+1

c) Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine cu aspectul constructiilor din zona si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Aspectul exterior al constructiilor, cu toate elementele sale definitorii apartine spatiului public si de aceea examinarea caracteristicilor proiectului in vederea identificarii modului in care acesta urmeaza a se inscrie in specificul zonei va urmări respectarea principiilor de estetica arhitecturala precum si traditiile locale.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

a) Parcaje

Pentru un amplasament dat, destinatia configuratia, dimensiunea si capacitate unei constructii noi se va stabili tinând seama si de obligativitatea asigurii spatiilor minime pentru parcaje sau garaje aferente constructiei in cauza, amplasate in interiorul parcelei pe care se realizeaza constructia corelat cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale.

Se vor respecta normele legale privind protectia mediului natural si a constructiilor impotriva factorilor poluanti generati de amplasarea parcajelor si garajelor.

b) Spatii verzi

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



Spatile verzi si plantate sunt constituite in acceptiunea regulamentului din totalitatea 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 atât domeniul public cat si cel privat, transparente, decorative sau gard viu necesare delimitarii parcelelor aferente clădirilor, 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, considerându-se ca toate elementele definitorii apartin spatiului public.

In vederea conservarii caracterului zonei se recomanda imprejmuiri traditionale in acord cu arhitectura clădirilor.

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. Tinând seama că pe amplasament exista amplasat un panou publicitar neautorizat, că 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 stâlpi 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:

IS - zona de institutii publice

IS.co - 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, platete 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 –**

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

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

- o Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:
 - un loc de parcare la 200 m² suprafata desfășurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 m²;
 - un loc de parcare la 100 m² suprafata desfășurata a constructiei pentru unitati de 400- 600 m²;
 - un loc de parcare la 50 m² suprafata desfășurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²;
 - un loc de parcare la 40 m² suprafata desfășurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

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

- o 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**

- o accesele 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.



- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
 - un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400- 600 m²;
 - un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²;
 - un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

3.4.2. Accese carosabile și pietonale

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

Aleile carosabile interioare asigură accesul auto la locurile de parcare pentru autoturisme. Circulația autoturismelor pe aleile carosabile interioare se realizează în ambele sensuri.

3.4.3. Împrejmuiri

- Împrejmuirile nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei, degradând valorile general acceptate ale arhitecturii și urbanismului.
- Împrejmuirile, dacă va fi cazul, vor fi cu înălțimi de maxim 2.00m sau după caz maxim 3.00m în cazul în care sunt necesare realizarea de împrejmuiri cu rol fonoizolant sau pereti antifoc.
- pe limitele laterale și posterioare gardurile pot fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.
- Împrejmuirile vor fi realizate din materiale care să nu fie distonant agresiv, prezente. De asemenea culorile folosite vor fi naturale, discrete și specifice zonei existente. Spre strazile adiacente împrejmuirea va lipsi, delimitarea făcându-se cu borduri și/sau garduri vii.

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

Prin Certificatul de Urbanism nr. 285/15.11.2023 emis de Primăria Municipiului Onesti, recomandă elaborearea și 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.

BILANTUL TERITORIAL ESTIMARE PTR. 8.040MP.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA	SUPRAFATA MP	% DIN TOTAL
CONSTRUCTII maxim	2.500	31,10
CIRCULATII SI AMENAJARI	3.530	43,90
SPATII PLANTATE LA SOL	2.010	25,00
TOTAL	8.040	100

BILANTUL TERITORIAL IN ZONA STUDIATA

ZONIFICAREA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
	mp.	%	mp.	%
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	39.790	95,10	31.750	75,89
ZONA INSTITUTII PUBLICE	-	-	8.040	19,21
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERE SI AMENAJARI AFERENTE	2.050	4,90	2.050	4,90
TOTAL	41.840	100%	41.840	100%

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**
IS - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
IS.co - SUBZONA INSTITUTII COMERCIALE.



- Modificările prevăzute prin intermediul documentației P.U.Z. vor face referire la funcțiunea dominantă, amplasarea clădirii față de aliniament, amplasarea clădirii față de limitele laterale și posterioare, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T., configurare accese.
- Imobilul propus va avea funcțiunea de spațiu comercial pentru desfacerea marfurilor alimentare și nealimentare și de uz casnic.
- Configurarea accese auto și aprovizionare
- Accese pietonale
- Stabilirea edificabilului;

Funcțiunea propusă pe terenul studiat este aceea de comerț, alimentație publică și servicii.

- | | |
|--|-------------------------------|
| • Procentul de ocupare al terenului | P.O.T. maxim admis 35% |
| • Coeficientul de utilizare al terenului | C.U.T. maxim admis 0,70 |
| • Regim de înălțime maxim admis | P+1 (max. 12m pentru clădiri) |

Elementele de signalistică pot depăși această înălțime maximă.

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.

Regim de aliniere – limite edificabil:

Vest – 38.00m față de aliniament;

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

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- **Alimentarea cu apă** – se va face prin racordul de la rețelele existente în zonă. Soluția de alimentare cu apă a obiectivului se va alege în funcție de avizele de specialitate și de capacitatea rețelelor existente în zonă dar și de necesarul de apă a noii investiții.
- **Canalizarea menajeră și pluvială** a obiectivului va fi asigurată prin racord la rețeaua de canalizare menajeră respectiv pluvială a zonei. Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile înierbate. Înaintea deversării în canalizarea exterioară a apei menajere se **prevăd separatoare de grasimi – separatoare de hidrocarburi** pentru apele meteorice și 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 lfp 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 25% 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.

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 si local;
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.



4. Concluzii – Masuri in continuare

Funcțiunea 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.