

S.C. "RadNic Pro Design" S.R.L.  
Onești, B-dul Republicii, nr. 20  
J4/699/2020, CUI 42646784  
tel: 0743.121.899

Proiect nr: **U-310403/2024**

Denumire obiectiv investitii: **P.U.Z. - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN SPATII DE DEPOZITARE IN SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**  
**Strada AVANTULUI, nr.27, mun. Onesti, jud. Bacau**

Beneficiar: **CHELARU DRAGOS**

Faza **P.U.Z.**

---

## foaie de garda

**proiectant:**

SC RadNic Pro Design SRL - Onesti

**etapa:**

Plan Urbanistic Zonal – PUZ

**titlu proiect:**

P.U.Z. - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN SPATII DE DEPOZITARE IN SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

**adresa:**

Strada AVANTULUI, nr.27, mun. Onesti, jud. Bacau

**beneficiar:**

CHELARU DRAGOS

**numar/data:**

U-310403/2024

**arhitectura**

arh. Hoblea Alin - sef proiect  
arh. Iliopolos Nicus

**instalatii sanitare**

ing. Banica Adrian

**instalatii electrice**

ing. Banica Relia

**studiu topo**

ing. Cojocaru Anca Ioana

**studiu geotehnic**

ing. Asuencei Marieana

S.C. "RadNic Pro Design" S.R.L.  
Onești, B-dul Republicii, nr. 20  
J4/699/2020, CUI 42646784  
tel: 0743.121.899

Proiect nr: **U-310403/2024**

Denumire obiectiv investitii: **P.U.Z. - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN SPATII DE DEPOZITARE IN SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**  
**Strada AVANTULUI, nr.27, mun. Onesti, jud. Bacau**

Beneficiar: **CHELARU DRAGOS**

Faza **P.U.Z.**

---

## **BORDEROU GENERAL**

### **piese scrise**

- cerere
- certificat de urbanism nr. 25/26.02.2024
- act de proprietate
- carte de identitate
- ridicare topografica
- studiu geotehnic
- studiu de fundamentare
- volumul I memoriu de prezentare
- volumul II - RLU- regulament local de urbanism aferent puz

### **piese desenate**

U-0	incadrarea in teritoriu	1/5.000
U-1	situatia existenta	1/500
U-2	reglementari urbanistice- zonificare	1/500
U-2.1	propunere de mobilare urbanistica	1/500
U-3	reglementari - echipare edilitara	1/500
U-4	proprietatea asupra terenurilor	1/500

## **CUPRINS VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.2. Obiectul lucrarii

Solicitari ale temei – program

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

1.3. Surse documentare

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

2.1. Evolutia zonei

2.2. Incadrarea in localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Asezare geografica

2.3.2. Relieful

2.3.3. Clima

2.3.4. Caracteristici morfologice, Geologice si Hidrologice ale zonei

2.3.5. Conditii geotehnice

2.4. Circulatia

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echipare edilitara

2.6.1. Alimentare cu apa

2.6.2. Canalizare

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

2.6.4. Alimentarea cu caldura

2.6.5. Alimentarea cu energie electrica

2.6.6. Telefonie

2.6.7. Salubritate/platforma de gunoi

2.7. Probleme de mediu.

2.8. Optiuni ale populatiei

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

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale PUG

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulatiei.

3.5. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.7. Protectia mediului

3.8. Obiective de utilitate publica

### **4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE**

### **5. ANEXE - AVIZE SPECIFICE CERTIFICATULUI DE URBANISM**

## **CUPRINS VOLUMUL II- RLU- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

### **CAPITOLUL I - DISPOZITII GENERALE**

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

### **CAPITOLUL II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public.
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.
  - 6.1. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.
  - 6.2. Distanțe minime obligatorii fata de limitele laterale si fata de limita posterioara a parcelei.
  - 6.3. Amplasarea constructiilor pe aceeasi parcele. Distanțe minime obligatorii.
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara.
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui.

### **CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA**

### **CAPITOLUL IV– PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

1. **Sectiunea I - Utilizare Functionala.**
  - 1.1. Articolul 1 - Utilizari admise.
  - 1.2. Articolul 2 – Utilizari permise cu conditii.
  - 1.3. Articolul 3 – Interdictii de utilizare.
2. **Sectiunea II – Conditii de Amplasare, Echipare si Conformare a Cladirilor.**
  - 2.1. Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni).
  - 2.2. Articolul 5 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament.
  - 2.3. Articolul 6 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.
  - 2.4. Articolul 7 – Circulatii si accese.
  - 2.5. Articolul 8 – Stationarea autovehiculelor.
  - 2.6. Articolul 9 – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor.
  - 2.7. Articolul 10 – Aspectul exterior al cladirilor.
  - 2.8. Articolul 11 – Conditii de echipare edilitara.
  - 2.9. Articolul 12 – Spatii libere si spatii plantate.
  - 2.10. Articolul 13 – Imprejmuiri.
3. **Sectiunea III – Posibilitati Maxime de Ocupare si Utilizare a Terenului.**
  - 3.1. Articolul 14 – procent maxim admisibil de utilizare a terenului (POT).
  - 3.2. Articolul 15 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT).
  - 3.3. Articolul 16 - modificari ale PUZ.

### **CAPITOLUL V– UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

## VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării	<b>P.U.Z. - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN SPATII DE DEPOZITARE IN SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE</b>
Amplasament	<b>Strada AVANTULUI, nr.27, mun. Onesti, jud. BACAU</b>
Beneficiar	<b>CHELARU DRAGOS</b>
Proiectantul general	<b>S.C. "RADNIC PRO DESIGN" S.R.L.</b> arh. Hoblea Alin - sef proiect, arh. Iliopolos Nicus
Subproiectanti, colaboratori	ing. Banica Adrian – instalatii sanitare ing. Banica Relia – instalatii electrice ing. Asuencei Marieana– studiu geotehnic ing. Cojocaru Anca Ioana – ridicare topografica
Data elaborării	februarie 2024

#### 1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Conform legislatiei in vigoare, autorizarea executarii constructiilor se face pe baza unei documentatii de urbanism aprobata. Din aceasta categorie de documentatii face parte **Planul Urbanistic Zonal** (denumit prescurtat **P.U.Z.**- ghid aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 N/2000).

Prin **P.U.Z.** se vor stabili reglementari specifice pentru zona studiata, **Planul Urbanistic Zonal** constituind principalul instrument de coordonare si dirijare a actiunilor de amenajare a unui teritoriu in vederea dezvoltarii armonioase a acestuia in cadrul localitatii din care va face parte.

Documentatia va materializa politica generala de dezvoltare definita de Consiliul Judetean Bacau si Consiliul Local al Municipiului Onesti prin strategiile de dezvoltare a judetului, respectiv a localitatii, care cuprind obiectivele si masurile principale pentru amenajarea teritoriului administrativ cuprinse in Planul de mobilitate urbana - Municipiul Onesti, judetul Bacau. De asemenea, necesitatea planului urbanistic zonal este pusa in evidenta de ritmul rapid de dezvoltare a localitatilor si de presiunea tot mai mare a cetatenilor si investitorilor exercitata asupra autoritatilor locale in vederea atribuirii de terenuri pentru constructii noi, cu precadere pe axele majore de dezvoltare ale localitatii.

Prin prezenta documentatie se urmareste optimizarea utilizarii resurselor de teren, corelat cu stabilirea conditiilor specifice de construibilitate si echipare edilitara, stabilirea suprafetei de teren care va fi amenajata ca drum de acces si manevra, spatiilor plantate, asigurarea accesului carosabil si pietonal pe proprietate, mobilarea loturilor, aliniamente, alinieri, regimul de inaltime si functiuni, in vederea asigurarii unui echilibru permanent intre modul de valorificare a acestora si conditiile de protectie a mediului natural, in conceptia dezvoltarii durabile a teritoriului si a localitatilor.

**Solicitari ale temei program.** Prin tema de proiectare s-a solicitat proiectantului de catre beneficiar reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat in vederea realizarii: **P.U.Z. - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN SPATII DE DEPOZITARE IN SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.**

Se va avea in vedere reconversia functionala a terenului situat în intravilanul Municipiului Onesti cu functiunea dominanta productie de tip industrie petrochimica, prelucrarea petrolului, producerea energiei termice si electrice (Ip) in subzona de institutii publice si servicii de interes general (ISco) cu funcțiuni noi de comert de tip BAZAR .

Obiectivul principal vizeaza studierea amplasamentului situat in intravilanul municipiului Onesti, U.T.R. nr. 26 - platforma petrochimica Borzesti, cu suprafata de 5401mp, proprietate a lui CHELARU DRAGOS, compus conform extrasului de carte funciara, din parcela cu nr.cad. 65367 pe care sunt amplasate constructiile intabulate cu acte C1÷C11 avand regim de inaltime Parter..

Prin certificatul de Urbanism 25/26.02.2024, emis de Primaria Municipiului Onesti, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului PUZ si supunerea aprobarii acestuia Consiliului Local.

Regim economic conf. CU:

- folosinta actuala a terenului inscris in cartea funciara: "curti-constructii", partial ocupat de cladiri cu functiune spatii de depozitare.Regim economic: categoria de impozitare "C";

Reglementari tehnice (ale PUG în vigoare):

- parcela studiata este situata in INTRAVILAN - UTR 26 - PLATFORMA INDUSTRIALA BORZESTI cu functiunea dominanta conform PUG -producție de tip industrie petrochimica, prelucrarea petrolului, producerea energiei termice și electrice

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE. LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ**

In vederea elaborarii documentatiei PUZ s-au folosit urmatoarele surse documentare:

1. certificatul de urbanism nr. 25/26.02.2024;
2. extrase din Planul Urbanistic General al Municipiului;
3. Regulamentul Local de Urbanism;
4. studiul geotehnic intocmit de ing. Asuencei Marieana;
5. planurile topografice intocmite de ing. Cojocar Anca Ioana;
6. relevele retelelor tehnico - edilitare existente in zona;
7. releveele fotografice ale cladirilor existente si ale cadrului natural;
8. avizele de amplasare emise de catre furnizorii locali de utilitati;
9. lista monumentelor si siturilor istorice;
10. ghidul privind metodologia de elaborare si continut - cadru al **Planului Urbanistic Zonal - reglementare tehnica indicativ GM 010-2000.**

Informatiile din documentatiile enumerate mai sus au fost preluate in mod critic si in masura in care ele corespund cu necesitatile de dezvoltare ale municipiului Onesti au fost reanalizate si in prezentul studiu.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Amplasamentul studiat este situat in INTRAVILAN - UTR 26 - PLATFORMA INDUSTRIALA BORZESTI cu functiunea dominanta conform PUG -producție de tip industrie petrochimica, prelucrarea petrolului, producerea energiei termice și electrice.

Proiectul propus prin prezenta documentatie are ca scop schimbarea utilizarii premise productie de tip industrie petrochimica, prelucrarea petrolului, producerea energiei termice si electrice (Ip) in subzona de institutii publice si servicii de interes general (ISco) cu funcțiuni noi de comert de tip BAZAR in vederea dezvoltarii urbanistice a unei suprafete de teren situată în intravilanul Municipiului Onesti.

## 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasarea zonei industriale față de oraș a ținut seama de principiile impuse de funcțiuni, de distanțele de transport, de distanțele sanitare, de posibilitățile oferite de relief, de condițiile de microclimă, etc.

Amplasamentul studiat este situat în zona de nord-est de municipiul Onești, fiind așezat la o distanță de cca 450 m de râul Trotuș. Pe direcția NE-SV de obiectiv, trece calea ferată Onești - Adjud.

Amplasamentul studiat este accesibil auto și pietonal din strada AVANTULUI - DJ119 situat pe latura vestica, tronsonul cu nr.cad.67141 a strazii AVANTULUI situata pe latura sudica și strada CRISOM cu nr.cad.67182 situata pe latura estica.

Prin crearea unor funcțiuni noi de comerț de tip BAZAR, se va îmbunătăți aspectul zonei redându-se în folosință un teren neutilizat, fiind benefic pentru întreaga zonă și localitate. Se va îmbunătăți aspectul exterior al clădirilor, se va reorganiza și reamenaja curtea, astfel va crește calitatea fondului construit, zona se va dezvolta și se vor crea noi locuri de muncă.

Zona este complet echipată cu rețele de utilități iar clădirile existente vor fi racordate la ele.

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

### 2.3.1 Asezare geografica

Municipiul Onești este localizat în centrul județului Bacău, la o distanță de 51 km de municipiul Bacău - capitala de județ și la o distanță de 37 km de municipiul Adjud. Din punct de vedere geografic, teritoriul administrativ al municipiului Onești se situează între următoarele coordonate geografice: 46°13'16,07-46°17'50,69— latitudine nordică și 26°42'58,59" - 26°52'35,47 longitudine estică. La nivel național, municipiul Onești este amplasat în est-ul țării, în proximitatea municipiului Bacău, de-a lungul arterelor rutiere majore DN 11, DN 11A și DN 12A.

### 2.3.2 Relieful

Din punct de vedere morfologic, municipiul Onești este situat în Subcarpații Moldovei, la limita cu Subcarpații de curbură, subunitatea Subcarpații Tazlăului în care râul Trotuș cu afluenții săi au creat o largă zonă depresionară, denumită Depresiunea Tazlău - Cașin. Depresiunea Tazlău - Casin, cu o dezvoltare preponderentă pe direcția nord - sud, este situată pe râurile Tazlău - Trotuș - Cașin ce confluează pe teritoriul municipiului Onești. Această depresiune este mărginită spre est de culmea Pietricica (746 m), bine evidențiată în relief și împădurită, iar spre sud de Dealul Oușoru (753 m). Depresiunea are aspectul unui sinclinal larg, alungit, străbătut de Tazlău. Între Trotuș și Oituz orientarea culmilor este de la vest la est, iar la est de valea Cașinului sunt orientate de la sud-est la nord-vest. Pe interfluviul Oituz — Cașin orientarea culmilor este diversă fapt care a impus o direcție haotică a viilor. Văile depresiunii sunt sub diverse forme de evoluție, de la foarte evolute cu profil transversal asimetric (Oituz, Cașin, Trotuș) la văi puțin evolute, cu profil transversal îngust și sub formă de V (Blidari, Gutinaș, Bogdana). Versanții sunt frecvent rectilini când sunt afectați de eroziunea de suprafață și sunt concavi, când au evoluat prin procese de alunecare.

Depresiunea Tazlău Cașin se prezintă în zona Onești ca un larg amfiteatru cu altitudini de până la 400 m la vest (dealul Perchiu - 397,72), și cote cuprinse între 210 - 170 m de - alungul văii Trotușului.

### 2.3.3. Clima

Subcarpații Moldovei au un climat influențat de relief. Temperatura medie este de 9°C. Circulația aerului este predominantă din direcția nord-vest (datorită canalizării aerului în lungul văilor principale: Moldova, Bistrița, Trotuș).

Dinspre nord-est, se manifestă uneori Crivățul. În nord, se resimt influențe scandinavo - baltice. Pe ansamblu este un climat specific dealurilor joase (în depresiuni) și dealurilor mai înalte (pe culmile Pietricica și Pleșu). Iarna se produc inversiuni de temperatură, iar dinspre zona montană bat vânturi cu caracter de foehn mai ales primăvara.

Conform SR EN 1991-1-4/NB: 2007, „Acțiuni ale vântului”, valoarea fundamentală a vitezei de referință a vântului este de 30 m/sec. Precipitațiile au valori în medie de 600 - 700 mm pe an. Conform SR EN 1991-1-

3/NB: 2005, „încărcări date de zăpadă”, pe harta de zonare a valorii caracteristice, municipiul Onești se situează în zona 2 cu o valoare caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol de 2.0 kN/m<sup>2</sup>, cu intervalul mediu de recurență de 50 ani. Adâncimea maximă de îngheț conform STAS 6054/77 este de 0.80 -0.90m.

#### **2.3.4. Caracteristici morfologice, geologice si hidrogeologice ale zonei**

Din punct de vedere geotectonic, teritoriul municipiului Onești aparține zonei de orogen a Carpaților Orientali, unitatea tectonică a Moldavidelor - Pânza Subcarpatică, situată la limita de est a zonei flișului cu Avânfosa. În alcătuirea acestei zone iau parte depozite ce aparțin Oligocen - Miocenului. erată în principal de alcătuirea și structura geologică, fiind reprezentat prin platouri structurale și cuestas. Relieful sculptural este constituit din interfluvii sculpturale și versanți. Relieful de acumulare este reprezentat prin lunci și terase.

Evoluția tectonică a depresiunii începe cu mișcările orogenice de la sfârșitul Paleogenului, care au provocat ridicarea Carpaților Orientali și crearea zonei depresionare de la est (avânfosa) în care au fost depuse depozitele de tip molasic din Miocenul inferior până în Miocenul superior. Mișcările moldave (sfârșitul Miocenului superior) întrerup depunerea depozitelor de tip molasă. Mișcările valahe (Pleistocen inferior) prin ridicările accentuate ale reliefului regiunii (Masivului Oușorul), au provocat modificarea direcției rețelei hidrografice spre nord, către valea Troțușului.

Ritmul mișcărilor neotectonice, mai alert în zona montană și puternicul aport aluvial al râurilor Oituz și Cașin au determinat împingerea văii Troțușului spre nord, iar terasele acestuia sunt întâlnite predominant la sud.

#### **Rețeaua hidrografică**

Din punct de vedere hidrografic, depresiunea Onești aparține bazinului râului Siret cu afluentul său pe partea dreaptă, râul Troțuș. Troțușul cu un traseu de la vest la est, primește ca afluenți mai importanți pe partea dreaptă râurile Oituz și Cașin, iar pe partea stângă râul Tazlău.

*Elementele hidrologice și geomorfologice identificate pe amplasament, nu descriu pentru suprafața de teren investigată, un risc de inundare a zonei ca urmare a revărsării unui curs de apă și/ sau a scurgerilor masive de pe torenți.*

#### **2.3.5. Conditii geotehnice**

Conform S.R. 11100/1/93, teritoriul se încadrează în interiorul izoliniei de gradul 81, pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade de revenire de 50 ani.

Conform Reglementării tehnice - Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri indicativ P100-1/2013 zona prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului  $a_g = 0.35$  g, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR = 100 ani și o perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns  $T_e = 0.7$  sec.

Adâncimea maximă de îngheț, conform prevederilor din STAS 6054-77, este de 1.00 m de la suprafața terenului.

Conform codului de proiectare CR 1-1-4-2012, presiunea de referință a vântului pentru amplasamentul în discuție este de 0,7 kPa, mediată pe 10 minute la 10 m, pentru un interval mediu de recurență de 50 de ani.

Conform codului de proiectare CR 1-1-3-2012, încărcarea din zăpadă pentru amplasamentul în discuție este de 2,5 kN/m<sup>2</sup>, pentru un interval mediu de recurență de 50 de ani.

Pentru eliminarea posibilităților de infiltrare a apelor de suprafață sunt necesare următoarele măsuri obligatorii:

- sistematizarea verticală și în plan a amplasamentului pentru colectarea și evacuarea rapidă a apelor din precipitații sau alte surse de suprafață, prin realizarea unor pante din pământ argilos compactat de minim 5%;
- prin măsuri adecvate (pante corespunzătoare, rigole) se va evita stagnarea apei în jurul construcției, atât pe perioada execuției cât și pe perioada exploatării. O atenție deosebită se va acorda rostului trotuar-clădire, care se va etansa cu mastic de bitum și se va urmări menținerea acestei etansietăți pe toată durata de exploatare a construcției;
- evacuarea apei pluviale de pe terase-acoperiș, trebuie făcută prin burlane, racordate la rigole impermeabile, cu debusări asigurate în rețeaua de canalizare;

- evitarea stagnerii apelor superficiale la distante mai mici de 10 m in jurul constructiei;
- evitarea plantarii sau mentinerii de arbori ornamentali, pomi fructiferi, arbusti sau plante perene in jurul constructiilor.
- realizarea trotuarelor cu o latime minima de 1,0 m asezate pe un pamint stabilizat, cu panta de 5% spre exterior cu executia etansietatii cu bitum a rostului trotuar-cladire.

*In conditiile enuntate anterior terenul prezinta stabilitate generala si locala, nefiind afectat de degradari erozive sau alunecari si nu prezinta probleme de stabilitate. In acelasi timp, constructiile din jurul amplasamentului nu prezinta fisuri sau degradari vizibile. Nu este supus inundatiilor sau viiturilor de apa si nu prezinta accidente subterane. Nu se semnaleză pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube sau umpluturi de grosimi mari.*

## 2.4. CIRCULATIA

Amplasamentul studiat este accesibil auto si pietonal din:

- strada AVANTULUI - DJ119, situata pe latura vestica. Strada are profil transversal a circulatiei auto de 7.0m si este compus din doua benzi asfaltate. Circulatia pietonala de desfasoara pe trotuare balastate pe ambele sensuri de circulatie.
- tronsonul cu nr.cad.67141 a strazii AVANTULUI situata pe latura sudica. Strada are profil transversal a circulatiei auto de 3.5m. Circulatia pietonala de desfasoara pe trotuare balastate pe ambele sensuri de circulatie;
- strada CRISOM cu nr.cad.67182, situata pe latura estica.

Accesul auto in interiorul amplasamentului se va face numai in afara orelor de program printr-o banda de circulatie auto cu latimea minima de 4.00m cu trotuare pe ambete parti avand latimea minima de 1.30m.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată.

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul municipiului Onesti, avand suprafata totala de 5401mp, proprietar CHELARU DRAGOS, fiind alcatuit dintr-o parcela cu numar cadastral 65367 pe care sunt amplasate constructiile intabulate C1+C11.

Funcțiunea dominantă a zonei UTR 26 - PLATFORMA INDUSTRIALA BORZESTI conform PUG este producție de tip industrie petrochimica, prelucrarea petrolului, producerea energiei termice și electrice (Ip) cu funcțiuni complementare admise : construcții destinate depozitarii, ambalării cai de comunicație rutiere, feroviare și construcții aferente construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare de deservire, servicii compatibile, zona verde amenajări. perdele de protecție.

Vecinatati si distanța de la limita de proprietate pana la cladirile invecinate:

Vecinatatile imediate ale amplasamentului sunt terenuri proprietate publica si privata a persoanelor fizice si juridice, dupa cum urmeaza:

Nr. Cadastral	Proprietar	Adresa imobil	Distanța de la limita de proprietate pana la cladirile vecine
<b>N O R D</b>			
fara nr. cad.	UAT ONESTI - teren liber		-
<b>V E S T</b>			
67246	strada AVANTULUI - DJ119		
<b>S U D</b>			
67141	Extindere a strazii AVANTULUI		
<b>E S T</b>			

67182	Strada CRISOM		
-------	---------------	--	--

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.

Zona detaliata in P.U.Z. are o suprafata totala de 5401mp si este situata in extravilanul Municipiului Onestii. In prezent gradul de ocupare al zonei cu fond construit este 7%. .

Aspecte calitative ale fondului construit.

In prezent cladirile amplasate pe teren au folosinta de depozitare. Prin crearea unor functiuni noi de comert de tip BAZAR, se va imbunatati aspectul zonei redanduse in folosinta un teren neutilizat, fiind benefic pentru intrega zona si localitate. Se va imbunatati aspectul exterior al cladirilor, se va reorganiza si reamenaja curtea, astfel va creste calitatea fondului construit, zona se va dezvolta si se vor crea noi locuri de munca. Regimul de inaltime a constructiilor existente este PARTER.

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine.

Echipamentele publice ale zonei invecinate sunt reprezentate de servicii si trasee de transport in comun.

Asigurarea cu spatii verzi.

Prezentul PUZ prevede o suprafata plantata de 393mp, suprafata ce reprezinta 7 % din suprafata totala detinuta de beneficiar.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine:

Conform studiului geotehnic anexat zona studiata nu este supusa unor riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

In urma analizei urbanistice a amplasamentului s-au constatat urmatoarele disfunctionalitati:

NR. CRT.	CRITERII DE EVALUARE	NIVEL DE DISFUNCTIONALITATE
1.	STAREA STRAZILOR	DJ119: drum cu cate o banda de circulatie auto pe sens. imbracaminte definitiva-asfalt, in curs de modernizare Tronson strada Avantului (nr. cad 67141)- drum cu imbracaminte definitiva-asfalt in stare buna care necesita lucrari periodice de intrerinare Strada CRISOM (nr. cad. 67182) – drum pamant
2.	PROFILE NECORESPUNZATOARE TRAFICULUI	DJ 119 - drum cu cate o banda de circulatie auto pe sens cu latimea de 8 m Strada Avantului (nr. cad 67141)- cu latimea de 3.5m Circulatia pietonala de desfasoara pe trotuare balastate pe ambele sensuri de circulatie;
3.	INTERSECTII CONFLICTUALE	NU ESTE CAZUL
4.	STANJENIRI INTRE FUNCTIUNI	NU ESTE CAZUL
5.	STAREA FONDULUI CONSTRUIT	Cladirile existente folosite ca spatii de depozitare sunt in stare buna. Necesita imbunatatirea aspectului exterior
6.	OCUPAREA TERENURILOR	Pe amplasament se afla contrucțiile intabulate C1÷C11 cu functie de depozitare
7.	CONDITII GRELE DE FUNDARE	Conf. STUDIU GEOTEHNIC - NU ESTE CAZUL
8.	NIVEL RIDICAT AL APELOR FREATICE	Conf. STUDIU GEOTEHNIC - NU ESTE CAZUL
9.	RISCURI NATURALE SI ANTROPICE	Zona fara riscuri naturale si antropice.
10.	SURSE DE POLUARE	Sursele de poluare sunt reprezentate de industriile existente in zona. Prin reconversia platformei industriale petrochimice se reduc efectele poluarii sau a accidentelor tehnologice

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Zona dispune de rețele de utilități de tip urban:

### a) Alimentarea cu apă

Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentarea cu apă (consum menajer).

### b) Canalizare pluvială

Zona studiată dispune de rețele publice pentru colectarea apelor pluviale.

### c) Canalizarea menajeră

Zona studiată dispune de rețele publice pentru pentru colectarea și dirijarea apelor menajere uzate

### d) Rețele pentru energie electrică

Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentarea cu energie electrică.

### e) Rețele pentru termoficare

Zona studiată nu dispune de rețele publice pentru transport agent termic.

### f) Alimentarea cu gaze naturale

Zona studiată dispune de rețea publică de gaze naturale

### g) Telecomunicatii

Zona studiata reteaua de telefonie

**h) Salubritate/platforma de gunoi:** pe amplasamet se va amenaja o platforma pentru depozitarea europubelelor destinate colectarii gunoaielor..

### Principalele disfunctionalitati.

Rețeaua publica pentru pentru colectarea și dirijarea apelor menajere uzate este la cca 114m de amplasament si va fi necesar realizarea unor bazine etanse de colectare a apelor menajere si de pompare a acestora; Proiectul propus reprezinta un pas catre revitalizarea zonei .

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU.

### Relatia cadrulul natural – cadrul construit.

Terenul studiat cat si cele aflate in imediata vecinatate a zonei de studiu au in prezent categoria de folosinta curti-construcții.

Prezentul PUZ prevede o suprafata plantata de 393 mp, suprafata ce reprezinta 6.74 % din suprafata totala detinuta de beneficiar. Aceasta va fi amenajata în vederea ameliorării calității mediului.

### Evidentierea riscurilor naturale si antropice.

Amplasamentul aferent PUZ are stabilitate generala si locala asigurata. Avand in vedere cotele amplasamentului, riscul de inundabilitate este exclus. Pe amplasamentul aferent implementarii proiectului nu au fost identificate riscuri naturale.

### Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona.

Caile de comunicatii si rețelele edilitare existente nu prezinta riscuri pentru amplasamentul studiat.

### Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie. In zona nu exista valori de patrimoniu.

Evidentierea potentialului balnear și turistic. Nu este cazul

## 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Amplasamentul cuprins in perimetrul reglementat este situat in intravilanul municipiului Onesti UTR 26 - PLATFORMA INDUSTRIALA BORZESTI si are legaturi facile cu rețeaua de drumuri locale Prin prezentul proiect se dorește reglementarea din punct de vedere urbanistic al terenului studiat in vederea reconversiei functionale a terenului cu functiunea dominanta productie de tip industrie petrochimica, prelucrarea petrolului, producerea energiei termice si electrice (Ip) in subzona de institutii publice si servicii de interes general (ISco)

cu funcțiuni noi de comerț de tip BAZAR.

Zona dispune de rețea centralizată de alimentare cu apă și canalizare, rețea de distribuție gaz metan, rețea de alimentare cu energie electrică.

Având în vedere că funcțiunile propuse de beneficiar nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobat pentru UTR 17, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal prin care se vor reglementa: funcțiunea zonei, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, indicatori urbanistici POT și CUT, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, echiparea cu utilități, accese auto și pietonale.

Se va urmări integrarea zonei studiate în caracterul general al unității teritoriale de referință. Se va avea în vedere realizarea unui cadru construit adecvat zonei. Autorizarea și realizarea lucrărilor se va putea face etapizat, cu condiția asigurării indicilor urbanistici avizați în acest studiu, a acceselor, a utilitatilor și a locurilor de parcare.

#### **Concluzii:**

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezulta ca:

- microclimatul este potrivit pentru activitățile ce se preconizează a se desfășura.
- nivelul de poluare al aerului din zona studiată este redus, valorile medii zilnice, lunare sau anuale înscrinduse în limitele concentrațiilor maxim admisibile.

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

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

În planurile urbanistice elaborate anterior (P.U.G. Municipiul Onesti) au fost generate o serie de obiective de dezvoltare urbanistică care au fost preluate în prezenta documentație. Aceasta implică:

- Îmbunătățirea aspectului zonei pe terenul luat în studiu;
- Ocuparea terenului astfel încât să se realizeze o bună dimensionare a funcțiilor solicitate;
- Reglementarea destinației terenului.

#### **3.2. PREVEDERI ALE PUG**

La momentul elaborării acestui PUZ, documentația de urbanism ce există este Planul Urbanistic General al Municipiului Onesti, amplasamentul fiind încadrat în zona de reglementări urbanistice - UTR 26 - PLATFORMA INDUSTRIALA BORZESTI.

Având în vedere că Planul Urbanistic General al Municipiului Onesti a fost realizat în 1997, reactualizarea acestuia fiind în prezent în curs de elaborare, se propune realizarea unei documentații tip PUZ prin care să se reglementeze zona studiată.

Pentru amplasamentul studiat, reglementările urbanistice existente, stabilite prin PUG, sunt următoarele:

##### **Funcțiunea dominantă a zonei**

- producție de tip industrie petrochimică, prelucrarea petrolului, producerea energiei termice și electrice (Ip)

##### **Funcțiuni complementare admise în zona**

- construcții destinate depozitării, ambalării
- cai de comunicație rutiere, feroviare și construcții aferente
- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare de deservire
- servicii compatibile
- zona verde amenajări
- perdele de protecție

-

## **Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei**

### **Utilizări permise**

- cele cu caracter de producție pe profil
- amenajări specifice unităților industriale din platforma
- orice fel de construcții și amenajări care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice
- perdele de protecție
- zona verde amenajată

### **Utilizări permise cu condiții**

Construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă prin P.U.G.

Pentru dezvoltarea unităților economice în limitele actuale ale incintelor se vor obține avize de la Agenția de Protecție și Supraveghere a Mediului și Poliția Sanitară.

### **Utilizări interzise:**

-construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă prin P.U.G.

### **Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Toate unitățile economice din aceste U.T.R. -uri să se dezvolte în limitele actuale ale incintelor.

Nu se vor autoriza construcții cu caracter productiv decât în limitele acestor unități teritoriale.

Nu se va extinde zona de producție în detrimentul zonelor verzi plantate pentru protecție reglementate prin P.U.G. și Regulament. Se impune amenajarea unei plantații cu scop de protecție între zona industrială (UTR 26) și tabăra construcției rafinării ( UTR 21) și în UTR 28 la Str. A. I. Cuza

Între UTR 46 și UTR 21, Complexul Sportiv al SC"CAROM"SA, constituie o zonă de protecție .

Nu se vor mai extinde obiective în cadrul incintelor fără o analiză în prealabil, în scopul eliminării amplasării dezordonate ce conduce la o desfășurare anevoioasă a activității și o incomodare între unitari în cadrul platformelor.

Integrarea în zona a construcțiilor noi se face cu respectarea și corelarea cu procentul de ocupare a terenului, amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația lor având în vedere și documentațiile întocmite ca urmare a H.G. 834/1991.

### **Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.**

Pentru toate construcțiile se vor asigura accese carosabile și pietonale, accese pentru intervenții în caz de incendiu dimensionate conform normelor. Vor fi prevăzute parcaje.

Pentru integrarea în plastica arhitecturală a acestor unități teritoriale este necesar să existe o preocupare în renovarea și modernizarea fondului construit, studierea fațadelor pentru găsirea unei plastici arhitecturale adecvate. Aceasta în special pentru unitățile teritoriale care se interferează cu zona de locuit.

### **Utilități existente:**

Zona este complet echipată cu utilități.

## **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

În zona nu se află elemente ale cadrului natural care pot fi valorificate: forme de relief, oglinzi de apă, spații plantate, terenuri cu potențial balnear.

Propunerea făcută se înscrie în dezvoltarea urbanistică a întregii zone, având în vedere că, în vecinătatea zonei studiate se află terenuri cu funcțiuni similare.

## **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI RUTIERE.**

Amplasamentul studiat este accesibil auto și pietonal din:

- strada AVANTULUI - DJ119, situata pe latura vestica. Strada are profil transversal a circulatiei auto de 7.0m si este compus din doua benzi asfaltate. Circulatia pietonala de desfasoara pe trotuare balastate pe ambele sensuri de circulatie.
- extinderea cu nr.cad.67141 a strazii AVANTULUI situata pe latura sudica. Strada are profil transversal a circulatiei auto de 3.5m. Circulatia pietonala de desfasoara pe trotuare balastate pe ambele sensuri de circulatie;
- strada CRISOM cu nr.cad.67182, situata pe latura estica.

Caracteristicile investitiei propuse nu influenteaza capacitatea de transport a infrastructurii rutiere din zona si nu justifica executarea unor lucrari aferente circulatiilor carosabile in zona studiata in sarcina investitorului.

#### Modernizarea circulatiei.

Se propune crearea in interiorul parcelei a unui drum privat destinat circulatiei auto pe un singur sens (numai in afara orelor de program) si pietonale avand latimea minima de 4.00m, cu trotuare pe ambete parti avand latimea minima de 1.30m.. Asigurarea locurilor de parcare se va realiza in incinta studiata, conform HG 525/1996, mimin cate un loc de parcare pentru fiecare constructie cu suprafata desfasurata pana in 400mp.

#### Lucrari necesare de sistematizare verticala.

Suprafata terenului detinut de beneficiar si zona analizata in studiul de fata nu impune amenajari in ceea ce priveste sistematizarea verticala si orizontala a arealului.

Aleile pietonale vor avea latimea minima de 1.30m. Spatiile verzi aferente investitiei vor fi amenajate pe latura nordica a parcelei.

### **3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT, INDICATORI URBANISTICI**

Suprafata studiata are in total 5401 mp fiind situata in intravilanul municipiului Onesti (UTR26). Pe terenul studiat exista cladirile intabulate C1+C11, utilizate ca spatii pentru depozitare.

#### **Bilantul teritorial existent se prezinta astfel:**

NR. CRT.	ZONARE FUNCTIONALA	Suprafata (mp)	Procent % din total	
1	SUPRAFATA CONSTRUITA	364	6.74	%
2	SUPRAFATA CAROSABIL LA INTERIOR	0	0.00	%
3	PARCARI	0	0.00	%
4	SUPRAFATA ALEI PIETONALE	0	0.00	%
5	TEREN PAVAT DALE BETON PENTRU COMERT	0	0.00	%
6	SUPRAFATA SPATII PLANTATE	0	0.00	
7	TEREN NEAMENMAJAT	5037	93.26	%
	TOTAL:	5401	100	%

#### **Bilantul teritorial propus se prezinta astfel:**

NR. CRT.	ZONARE FUNCTIONALA	Suprafata (mp)	Procent % din total	
1	SUPRAFATA CONSTRUITA	364	6.74	%
2	SUPRAFATA CAROSABIL LA INTERIOR	899	16.65	%

3	PARCARI	642	11.89	%
4	SUPRAFATA ALEI PIETONALE	516	9.55	%
5	TEREN PAVAT DALE BETON PENTRU COMERT	2587	47.90	%
6	SUPRAFATA SPATII PLANTATE	393	7.28	%
7	TEREN NEAMENMAJAT	-	-	%
	TOTAL:	5401	100	%

### Indicatori urbanistici

Parcela studiata va avea urmatoarele reglementari:

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE	
REGIMUL DE INALTIME	P+1E
INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA	9m
INALTIMEA MAXIMA LA STREASINA	6m
AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE	PRINCIPALA Minim 8.5 metri fata de calea de circulatie: Strada Avantului DJ119
Exceptie de la regimul de aliniere fac constructiile existente care se pastreaza.	LATERALE Minim 2 metri fata de limita de proprietate
	POSTERIOR Minim 5 metri fata de limita de proprietate
ACCESE	Accesul pietonal si auto la amplasament se realizeaza din Strada Avantului DJ119 situat la Vest
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	30%
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	0.7

Amplasamentul studiat se invecineaza:

- la nord -cu UAT ONESTI - teren liber
- la vest- -cu DJ119 (nr. cad. 67246)
- la sud- -cu Strada Avantului (nr. cad. 67141)
- la est- -cu strada CRISOM (nr.cad.67182)

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.

Zona dispune de toate utilitatile necesare deservirii imobilului ce face obiectul prezentului proiect – retele de alimentare cu apa si canalizare, gaz metan, energie electrica.

Zona dispune de rețele de utilități de tip urban:

#### a) Alimentarea cu apă

Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentarea cu apă (consum menajer).

#### b) Canalizare pluvială

Zona studiată nu dispune de rețele publice pentru colectarea apelor pluviale.

**c) Canalizarea menajeră**

Zona studiată dispune de rețele publice pentru pentru colectarea și dirijarea apelor menajere uzate

**d) Rețele pentru energie electrică**

Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentarea cu energie electrică.

**e) Rețele pentru termoficare**

Zona studiată nu dispune de rețele publice pentru transport agent termic.

**f) Alimentarea cu gaze naturale**

Zona studiată dispune de rețea publică de gaze naturale..

**g) Telecomunicatii**

Zona studiata rețeaua de telefonie

**h) Salubritate/platforma de gunoi**

pe amplasamet se va amenaja o platforma pentru depozitarea europubelelor destinate colectarii gunoaielor

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

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

Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanți lichizi, solizi sau gazoși, de origine naturala sau artificiala, cu influente negative asupra factorilor de mediu (apa-aer-si).Tehnologiile sau instalațiile care produc in mod sistematic sau accidental substanțe poluante in mediul înconjurător sunt considerate poluante. Documentația de fata studiază reglementarea din punct de vedere urbanistic al terenului studiat in vederea reconversiei functionale in subzona de institutii publice si servicii de interes general (ISco) cu funcțiuni noi de comert de tip BAZAR.– activitățile de depozitare si comerț/servicii constituind sursele de poluare aferente investiției. In vederea minimizării efectelor negative, se vor respecta prevederile legii 265/2006 – privind protecția mediului cu completările si modificările ulterioare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale.

Conform studiului geotehnic, pentru prevenirea riscurilor naturale se propun masuri pentru eliminarea tuturor posibilitatilor de infiltrare a apei in teren și de umezire a acestuia.

Pentru eliminarea posibilitatii de infiltrare a apelor de suprafata sunt necesare urmatoarele:

- realizarea sistematizarii verticale și in plan a amplasamentului pentru colectarea și evacuarea rapida a apelor din precipitatii sau alte surse de suprafata prin realizarea unor pante minime de 2%; Prin măsurile de sistematizare verticală se va evita stagnarea apelor superficiale la distanțe mai mici de 10 m în jurul construcțiilor.
- trotuarele și platformele vor fi proiectate/executate cu pante corespunzatoare și vor fi prevazute cu rigole pentru evitarea stagnerii apei in jurul constructiei;
- se va acorda o atentie deosebita rostului dintre trotuar și cladire care se va etansa cu mastic de bitum și se va urmari mentinerea acestei etansietati pe toata durata de exploatare a constructiei.
- pentru asigurarea stabilitatii terenului se vor planta arbori si pomi cu radacini pivotante, care vor arma straturile si vor trage apa din teren. Se va evita plantarea si menținerea de arbori ornamentali, pomi fructiferi, arbuști sau plante perene în jurul construcțiilor.

**Amplasamentul studiat are stabilitatea generală și locală asigurată în condițiile respectării recomandărilor din studiul geotehnic și nu este supus alunecarilor de teren, inundațiilor sau viiturilor de apă din precipitații.**

Epurarea si preepurarea apelor uzate.

Protectia apelor de suprafata si subterane urmareste mentinerea si ameliorarea calitatii si productivitatii naturale ale acestora, in scopul evitarii unor efecte negative asupra mediului, sanatatii umane si bunurilor materiale. Pentru protectia calitatii apelor se impune respectarea standardelor de emisie si de calitate a apelor.

Astfel, principala sursa de poluare a apei ar putea-o constitui apele uzate rezultate de la constructiile propuse si apele colectate de pe suprafatele spatiilor de parcare. Apele uzate menajere provenite de la instalatiile sanitare ale cladirilor vor fi canalizate si deversate prin intermediul unei retele de canalizare de incinta in sistemul centralizat de canalizare al municipiului.

Instalatiile de canalizare ale cladirilor se vor compune din coloane menajere, sifoane de pardoseala, conducte de legatura de la obiectele sanitare la coloane si de la acestea la rețeaua de canalizare din incinta parcelei. Rețelele de incinta, atat cele de alimentare cu apa rece si cele de canalizare, **se vor monta in canale de protectie subterane și vor fi hidroizolate astfel incit sa fie imposibila infiltrarea in sol a apelor uzate menajere.**

Pantele de scurgere ale traseelor orizontale vor fi alese cele normale, in functie de diametre dar nu mai mici decat pantele minime prevazute in STAS 1795. La schimbarile de directie, precum si in zona ramificatiilor, se vor prevedea piese de curatire.

**Apele colectate de pe suprafata spatiilor de parcare, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi prevazut si cu decantor de aluviuni, dupa care vor fi canalizate spre caminul de racord. Deasemeni se vor prevedea rigole perimetrare de preluare a apelor accidentale si din curatenie. Aceste ape vor fi trecute prin separatorul de hidrocarburi.**

#### Depozitarea controlata a deșeurilor.

Gestionarea deșeurilor se va realiza in condiții de siguranța pentru populație, conform normelor in vigoare, in urma unui contract încheiat de către beneficiar cu autoritatea de salubritate din zona. Se interzice depozitarea necontrolata a deșeurilor. Deșeurile se vor depozita preferabil selectiv in pubele amplasate pe o platforma betonata cu posibilitate de spălare (conectata la rețeaua de canalizare), Principalele tipuri de deșeuri rezultate din activitatea propusa sunt:

- Deșeuri menajere: materiale organice, sticla, plastic, hărți, textile, metal.
- Deșeuri stradale: praf, hârtie, cartoane, resturi din activitatea de construcții.

#### Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi.

Amplasamentul nu prezintă astfel de situații.

#### Organizarea sistemelor de spatii verzi.

Dupa terminarea constructiilor, zonele ramase libere vor fi amenajate ca spatii plantate prin plantarea de arbori si arbusti, de plante decorative si gazon.

#### Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.

Nu este cazul, pe amplasament nu exista bunuri de patrimoniu.

#### Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spatii plantate.

#### Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si al rețelelor edilitare majore.

Nu exista disfunctionalitati din punctul de vedere al echiparii edilitare a zonei, aceasta fiind dotata cu rețea de alimentare cu energie electrica si cablu iar pentru rețelele de alimentare cu gaz-metan, apa si canalizare sunt necesare lucrari de racordare la rețele existente in zona. Deasemenea, nu exista disfunctionalitati din punctul de vedere al cailor de comunicatii auto.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

In zona studiata s-au identificat urmatoarele tipuri de terenuri:

- la Nord - UAT ONESTI - teren liber;
- la Vest - strada AVANTULUI - DJ119;
- la Sud - extinderea cu nr.cad.67141 a strazii AVANTULUI
- la Est - strada CRISOM cu nr.cad.67182

#### **4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE**

- Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG: În prezent zona studiată este în intravilan, - UTR 26 - PLATFORMA INDUSTRIALA BORZESTI cu funcțiunea dominantă conform PUG -producție de tip industrie petrochimică, prelucrarea petrolului, producerea energiei termice și electrice..
- Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de intervenție: documentația de față prevede posibilități de mobilare urbană. Investiția necesară va fi realizată de beneficiarul prezentei documentații, prin mijloace proprii.
- Priorități de intervenție: În urma avizării PUZ-ului de față, prioritatea va fi reconversia funcțională a terenului cu funcțiunea dominantă producție de tip industrie petrochimică, prelucrarea petrolului, producerea energiei termice și electrice (Ip) în subzona de institutii publice și servicii de interes general (ISco) cu funcțiuni noi de comerț de tip BAZAR.
- Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate: Din punct de vedere al funcțiunii propuse, elaboratorul consideră că acestea se integrează în tendința zonei.
- Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse prin PUZ, cu categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale. Zona este complet echipată edilitar. În aceste condiții, nu se propun investiții care ar genera costuri ce trebuie suportate de către autoritatea publică locală. Costurile impuse de respectarea condițiilor din documentație PUZ vor fi suportate exclusiv de către investitorul privat care a solicitat documentația.

Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții. Orice modificare a PUZ - ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și numai prin avizarea noii teme de proiectare și a sa în Consiliul Local Onești și, nu în ultimul rând, cu acordul proiectantului.

sef proiect  
arh. Hoblea Alin

intocmit,  
arh. Iliopolos Nicus

## **VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

### **CAPITOLUL I - DISPOZITII GENERALE**

#### **1. Rolul regulamentului local de urbanism**

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ. Prescriptiile cuprinse in RLU sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

#### **2. Baza legala a elaborarii**

Prezentul regulament a fost elaborat in baza:

- Legea 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI cu modificarile ulterioare
- H.G. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

Au fost consultate:

- "Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism", (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000
- "Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ GM-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000
- Regulamentul Urbanistic aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Onesti – aprobat prin HCL nr. 32/200, prelungit prin HCL nr. 208/13.12.2019.

#### **3. Domeniul de aplicare**

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice investitie amplasata in limita terenului reglementat.

### **CAPITOLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

#### **4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenul in studiu este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege si de prezentul Regulament. Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin plansa de Reglementari - U-3.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei

Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:

- Indepartarea apelor uzate menajere se va face exclusiv prin deversarea lor la reseaua publica a orasului;
- Este interzisa raspandirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.
- Este interzisa amplasarea unor instalatii individuale de indepartare a apelor uzate de tipul bazinelor vidanjabile.

- Precolectarea reziduurilor menajere stradale se face in recipiente acoperite si mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, special amenajate. Administratia locala va asigura pre-colectarea si evacuarea reziduurilor stradale.
- Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale se amplaseaza pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, in nici un caz pe malul apelor, la distanta de zonele de locuit, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119/04.02.2014.
- Este interzisa depozitarea reziduurilor industriale de orice fel, pe domeniul public, pe calea de acces si trotuar.

#### Aprovizionarea cu apa potabila

Alimentarea cu apa se va realiza prin bransarea imobilelor la reseaua municipala existenta, retea care asigura debitul si presiunea necesare functionarii obiectivului propus.

Distributia apei in aceste retele centralizate trebuie sa fie continua, responsabilitatea monitorizarii calitatii apei revenind autoritatilor competente.

Se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila cu retele de apa destinate altor scopuri.

#### Salubritate - generalitati

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai accentuat problema imbunatatirii serviciului de salubritate. Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficiente a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente cu sortare prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona sau subzona prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic. Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice.

La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Masurile de salubritate ale localitatii nu vor afecta cadrul urbanistic, functional si compozitional.

Se vor evita de asemenea, depozitarile intamplatoare ale gunoierului, mai ales in zonele rezidentiale, zonele verzi plantate, protejate in albiile apelor, etc. in caz contrar se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu orele de liniste si vor fi utilizate doar utilaje specializate aflate in parametri optimi de functionare pentru evitarea propagarii mirosurilor sau generarii de zgomot sau discomfort vizual.

De asemenea, activitatile de salubritate vor evita sa creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

**Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducandu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicand experienta tarilor avansate.**

## **5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public**

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelorora care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform articolului 10 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face in baza prevederilor articolului 12 din R.G.U. Asigurarea echiparii tehnice - edilitare in localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U. Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei

si functiunea dominanta a zonei conform articolului 14 din R.G.U. Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism (vezi art. 15 si Anexa nr. 2 din R.G.U.). Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conforme cu art. 16 din R.G.U.

## **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale conform anexei nr. 3 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor in zona drumului public se poate face cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice pentru:

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- parcaje, garaje;
- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, retele electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de sigurata si fasiile de protectie.

### **6.1. Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile de urbanism si stabilita prin Certificate de urbanism, conform art. 23 din R.G.U.

- Aliniament - linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc)
- Regim de aliniere - linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:

- pe aliniament sau
- retras de la aliniament in urmatoarele cazuri:
  - inscriere in regimul de aliniere existent;
  - largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei);
  - obtinerea unor distante de protectie egala cu inaltimea constructiei;

Pentru fiecare situatie in parte, se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii.

### **6.2. Distanțe minime obligatorii fata de limitele laterale si fata de limita posterioara a parcelei**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil:

- 2,00 m - daca sunt ferestre sau usi;
- 0,60 m - daca nu sunt ferestre sau usi,

precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (vezi art. 24 din R.G.U.).

### **6.3. Amplasarea constructiilor pe aceeasi parcela; distante minime obligatorii**

Distantele intre cladirile nealaturate pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism.

*Distantele minime acceptate sunt egale cu jumătate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte (H/2) dar nu mai puțin de 3m.*

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

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca:

- exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (vezi art. 25 din R.G.U.);
- se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei (vezi art. 26 din R.G.U.).

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu: Legea nr. 37/1975 si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta - C 242/1993.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitara.**

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Retelele tehnico - edilitare aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

## **9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

Se vor mentine actualele parcele, in special in zonele unde dimensiunile parcelelor si trama stradala determina caracterul specific al zonei.

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri**

### Spatiile verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

### Imprejuririle

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejuriri:

- imprejuriri opace, necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea proiectiei vizuale;
- Imprejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau ansamblurilor urbanistice.

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

## **CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA**

1. Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafata de 5401 mp si apartine intravilanului municipiului Onesti. Se doreste schimbarea utilizarii permise: productie de tip industrie petrochimica, prelucrarea petrolului, producerea energiei termice si electrice (Ip) in subzona de institutii publice si servicii de interes general (ISco) cu functiuni noi de comert de tip BAZAR.

## **CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

### **SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **1.1. Articolul 1 - utilizari admise**

In zona PUZ - ului se permit urmatoarele functiuni:

- subzona de institutii publice si servicii de interes general (ISco) cu funcțiuni noi de comert de tip BAZAR. cu regim de înălțime P, P+1E;

### **1.2. Articolul 2 - utilizari permise cu conditii**

- spatii prestari servicii, birouri activitati liberale;
- activități nepoluante

### **1.3. Articolul 3 - interdictii de utilizare**

- amplasarea altor funcțiuni înafara celor precizate la art. 1.1 si 1.2.

## **SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR**

### **2.1. Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

Parcela studiata are in total 5401 mp. Accesul la parcela se face pe latura vestica ce are o deschidere de 81.24ml la DJ119.

### **2.2. Articolul 5 - amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Regimul de aliniere al constructiilor fata de aliniament este reprezentat in plansa de reglementari cu linie albastra punctata si este de:

- retrageri fata de aliniament spre DJ119 : minim 8.5 metri

### **2.3. Articolul 6 - amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale și posterioare este reprezentata in plansa de reglementari urbanistice.

Se propun urmatoarele distante minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

- retrageri fata de limitele laterale : minim 2 metri fata de limita de proprietate
- retrageri fata de limita posterioara a parcelei: minim 5 metri fata de limita de proprietate

Sunt respectate astfel distantele minime fata de limitele de proprietate.

Cladirile se vor putea retrage de la aliniamentul stabilit prin regulamentul PUZ.

Cladirile pot avea iesinduri locale sau generale (console, bovindou-ri,etc.) sau retrageri locale in functie de studiul volumelor construite.

Excepție de la regimul de aliniere fac construcțiile existente care se păstrează.

### **2.4. Articolul 7 - circulatii si accese**

Amplasamentul studiat este accesibil auto si pietonal din:

- strada AVANTULUI - DJ119, situata pe latura vestica. Strada are profil transversal a circulatiei auto de 7.0m si este compus din doua benzi asfaltate. Circulatia pietonala de desfasoara pe trotuare balastate pe ambele sensuri de circulatie.

Accesul in interiorul amplasamentului se va face printr-o banda de circulatie auto cu latimea minima de 4.00m, pe un singur sens, cu trotuare pe ambete parti avand latimea minima de 1.30m.

Existenta caii de circulatie auto de 7.00 m asigura si permite accesul utilajelor de stingere a incendiilor.

Circulatia auto din incinta pe drumul de acces de 4.00m permite accesarea cladirilor existente pe trei fatade cu mijloace si utilaje de stingere a incendiilor.

### **2.5. Articolul 8 - stationarea autovehiculelor**

Stationarea autovehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii si instalatii cat si in timpul functionarii cladirii se va face in afara drumurilor publice, in interiorul parcelei. Se recomanda gruparea parcajelor, prin cooperare.

Parcarile necesare vor fi amenajate la nivelul terenului detinut de proprietar.

Apele colectate de pe suprafata spatiilor de parcare, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi prevazut si cu decantor de aluviuni, dupa care vor fi canalizate spre caminul de racord. Deasemenea se vor prevedea rigole perimetrare de preluare a apelor accidentale si din curatenie. Aceste ape vor fi trecute deasemeni prin separatorul de hidrocarburi.

Parcarile necesare vor fi amenajate la nivelul terenului detinut de proprietar si amplasate la limita estica a acestuia, conform HG 525/1996, mimmn cate un loc de parcare pentru fiecare constructie cu suprafata desfasurata pana in 400mp.

## **2.6. Articolul 9 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

Inaltimea la streasina sau atic a cladirilor va fi cea prevazuta prin planul de Regulament:

- **regimul de inaltime maxim = P+1E**
- **Inaltimea maxima admisa, la coama/atic = +9.00m**

## **2.7. Articolul 10 - aspectul exterior al cladirilor**

Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, fiind subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si al zonei.

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate.

Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

Se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, pastise, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

## **2.8. Articolul 11 - conditiile de echipare edilitara**

Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice edilitare existente si se vor cauta solutii pentru a suplini lipsa unor retele.

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperisuri, copertine si de pe terenul amenajat sa se faca la un sistem intern de canalizare – fara sa afecteze proprietatile invecinate.

## **2.9. Articolul 12 - spatii libere si spatii plantate**

Conform HG 525/1996, pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 5% din suprafata totala a terenului.

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

## **2.10. Articolul 13 - Imprejmuiri**

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea proiectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau ansamblurilor urbanistice.

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor. Poștile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

S.C. "RadNic Pro Design" S.R.L.  
Onești, B-dul Republicii, nr. 20  
J4/699/2020, CUI 42646784  
tel: 0743.121.899

Proiect nr: **U-310403/2024**

Denumire obiectiv investitii: **P.U.Z. - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN SPATII DE DEPOZITARE IN SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**  
**Strada AVANTULUI, nr.27, mun. Onesti, jud. Bacau**

Beneficiar: **CHELARU DRAGOS**

Faza **P.U.Z.**

---

### **Sectiunea III: posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**

#### **3.1. Articolul 14 - Procent maxim admisibil de utilizare a terenului (POT)**

(POT) - Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim **30%**.

#### **3.2. Articolul 15 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

(CUT) - Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim **0.7**

#### **3.3. Articolul 16 - modificari ale PUZ**

Orice modificare a PUZ - ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea si avizarea sa in Consiliul Local Onesti..

### **Sectiunea IV: recomandari speciale pentru detinatorii de terenuri sau imobile In zona PUZ - ului**

Se vor intocmi planuri topografice separate si studii geotehnice la obiect pentru toate lucrarile de constructii.