ROMÂNIA
JUDEŢUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEŞTI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE
pentru aprobarea documentaţiei de urbanism „Plan Urbanistic Zonal – construire centru comercial, gospodărie de apă si împrejmuire, racordare la utilităţi, amenajare parcare, amenajare acces, amplasare mijloace publicitare, organizare de şantier, str. Libertăţii , municipiul Oneşti, judeţul Bacău"

Consiliul Local al Municipiului Oneşti, întrunit în şedinţa ordinară în data de 26 februarie 2025;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 76558/11.12.2024 al Primarului municipiului Oneşti – Jilcu Adrian, Raportul de specialitate nr. 76561/11.12.2024 al Direcţiei urbanism, Avizul Comisiei pentru urbanistică, realizarea lucrărilor publice şi protecţia mediului înconjurător;

În baza prevederilor art. 47 alin. (1), (2) (3) şi (5) şi art.56 alin.(4) şi (5) din Legea nr.350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificările si completările ulterioare, Hotărârea de Guvern nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările şi completările ulterioare, Ordinul nr. 176/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al planului urbanistic zonal - Indicativ GM-010-2000, Ordinul nr.21/N/10.04.2000 privind Ghidul pentru elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000; Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, Republicată, cu modificările şi completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local nr.99/30.11.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism în Municipiul Oneşti,

Ca urmare a respectării prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparenţa decizională s-a întocmit Anunţul nr. 77643/16.12.2024;

În temeiul art.129, alin. (2) lit. c), art. 129 alin. (6) lit. c), ale art. 139 alin.(3) lit. e), art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 27/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE:

Art.1 (1) – Se aprobă documentaţia de urbanism **„Plan Urbanistic Zonal – construire centru comercial, gospodărie de apă si împrejmuire, racordare la utilităţi, amenajare parcare, amenajare acces, amplasare mijloace publicitare, organizare de şantier, str. Libertăţii , municipiul Oneşti, judeţul Bacău"**, conform proiect, ce este prevăzut în Anexă şi face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) – Termen de valabilitate al P.U.Z : 5 ani de la data aprobării

(3) – Prevederi ale PUZ-ului:

a) Se propune schimbarea zonificării funcţionale existente, cea de zona destinată locuirii şi prevede, pentru terenul care a generat PUZ, funcţiunea de Zona de instituţii şi servicii (IS)/ subzona servicii Comerciale (IScо).

b) Imobilul propus va avea funcţiunea de spaţiu comercial, cu vânzare produse alimentare, ambalate si preambalate si produse nealimentare. Toate produsele comercializate sunt ambalate si preambalate, nu exista producţie, nu se tranşează si nu se prepara niciun fel de

alimente. Se vor comercializa produse de panificaţie semipreparate pregătite in cuptoare electrice.

c) Prevederi la nivelul subzonei nou create (ISco): Zona instituţii publice si servicii IS – subzona ISco

I - utilizări admise:

i.Construcţii comerciale

1) funcţiuni comerciale cu caracter urban

2) servicii aferente zonelor de locuinţe

ii. Dotări ale incintelor propuse aferente funcţiunii de comerţ:

1) Spaţii plantate de protecţie şi aliniament, spaţii verzi amenajate în incinte

2) Platforme circulaţii auto şi pietonale în incinte, parking-uri,

3) Construcţii, echipamente, instalaţii, amenajări tehnico-edilitare, construcţii anexe, inclusiv clădiri cu suprafaţă construita la sol maxim 50,00 mp;

4) Împrejmuiri;

5) Mijloace publicitare.

II - utilizări premise cu condiţionări:

(1) se pot asocia construcţii si amenajări care aparţin unor subzone diferite, dar care nu se jenează reciproc- servicii, comerţ si alte activităţi compatibile cu funcţia dominantă;

(2) se pot asocia construcţii si amenajări care aparţin unor funcţiuni complementare, dar care nu se jenează reciproc.

III - utilizări interzise:

(1) unităţi de producţie poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;

(2) orice fel de construcţie sau amenajare care sunt incompatibile cu funcţiunea zonei.

IV - Regim de înălţime = max P+2E

(1) Înălţime maximă propusă la atic = 12,00 m

(2) P.O.T. propus = 50%

(3) C.U.T. propus = 1,5

(4) Regimul de aliniere stradal la se stabileşte la 5.0 m fata de strada Libertăţii şi 3.00 m la strada Erou Turturică.

(5) Distanta fata de limitele posterioare şi laterale de proprietate: 3.0 m.

V - Parcări:

1) pentru clienţi, in cazul complexurilor comerciale de peste 2000,00 mp ADC, vor fi prevăzute 1 loc de parcare la 40.00 mp suprafaţa construita desfăşurată, aferentă suprafeţei de vânzare;
2) -se vor asigura locuri de parcare pentru personal şi pentru vehiculele destinate desfăşurării activităţii, separate fata de locurile de parcare rezervate clienţilor;
3) -se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap;
4) -staţionarea autovehiculelor se permite numai in interiorul incintei, în afara circulaţiilor publice

Art.2 – Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se desemnează Primarul Municipiului Onești prin Direcția urbanism.

Art.3 – Prezenta hotarâre va fi comunicată, prin grija Secretarului Municipiului, către:

- Instituţiei Prefectului – Judeţul Bacău;
- Primarului Municipiului Onești;
- Direcției urbanism;

Nr. 30
din 26 februarie 2025
SD/BR

ANEXĂ
la HOTĂRÂREA NR. 30
din 26.02.2025

URBANO arhitect S.R.L.
IASI- Std. Alexandru Ipsilanti Vodă nr. 2, et.3
J 22/350/2013 RO 31269085
Tel. / Fax: 0232- 26.66.08
E-mail:
urbano.arhitect@gmail.com

Proiect nr.: 423/2020
Beneficiar: S.C. LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT S.C.S. ŞI ORDINUL FRAŢILOR MINORI CAPUCINI CUSTODIA FERICITUL IEREMIA
Obiectiv: PUZ- CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ ŞI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂŢI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ŞANTIER
Adresa: Jud. Bacău, Mun. Onești, Str. Libertății, Nr.Cad. 60793, 66668
Faza: Plan Urbanistic Zonal

BORDEROU

A. PIESE SCRISE
Volumul I- MEMORIU DE PREZENTARE
Fisa de responsabilitati
Borderou general al P.U.Z. Cuprinsul memoriului de prezentare
1. INTRODUCERE
1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei
1.2. Obiectul lucrării
1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
2.1. Evoluţia zonei
2.2. Incadrarea în localitate
2.3. Elemente ale cadrului natural
2.4. Circulaţia
2.5. Ocuparea terenurilor
2.6. Echipare edilitară
2.7. Probleme de mediu
2.8. Opţiuni ale populaţiei
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
3.2. Prevederi ale P.U.G.
3.3. Valorificarea cadrului natural
3.4. Modernizarea circulaţiei
3.5. Zonificarea funcţională reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
3.7. Protecţia mediului
3.8. Obiective de utilitate publică
4. PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR
4.1. Etapizarea realizarii investiţiilor
4.2. Categorii de costuri suportate de investitori privaţi si costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale
5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE
5.1. Concluzii
5.2. Măsuri în continuare

Volumul II- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.
CAP.1. GENERALITATI
1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
1.2. INTOCMIREA SI STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
1.3. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
1.4. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

CAP.2. PRECIZARI, DETALIERI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL SI LA AUTORIZAREA EXECUTARII CONSTRUCTIILOR
2.1. DISPOZITII GENERALE
ARTICOLUL 1 Rolul RLU
ARTICOLUL 2 Domeniul de aplicare

2.2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR
2.2.1. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea mediului construit
ARTICOLUL 3 Terenuri agricole în extravilan
ARTICOLUL 4 Terenuri agricole în intravilan
ARTICOLUL 5 terenuri împădurite
ARTICOLUL 6 resursele subsolului
ARTICOLUL 7 resursele de apa si platforme meteorologice
ARTICOLUL 8 Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate
ARTICOLUL 9 Zone construite protejate

2.2.2. Reguli cu privire la siguranță construcțiilor și la apărarea interesului public
ARTICOLUL 10 Expunerea la riscuri naturale
ARTICOLUL 11 Expunerea la riscuri tehnologice
ARTICOLUL 12 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
ARTICOLUL 13 Asigurarea echipării edilitare
ARTICOLUL 14 Asigurarea compatibilitatii functiunilor
ARTICOLUL 15 Procentul de ocupare al terenului
ARTICOLUL 16 Lucrări de utilitate publica

2.3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

2.3.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 17 Orientarea faţă de punctele cardinale
ARTICOLUL 16 Amplasarea faţă de drumurile publice
ARTICOLUL 16 Amplasarea faţă de căi navigabil existente și cursuri de apă potential navigabile
ARTICOLUL 16 Amplasarea faţă de căi ferate din administrarea Companiei Naţionale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.
ARTICOLUL 16 Amplasarea faţă de aeroporturi
ARTICOLUL 16 Retrageri fata de fâșia de protecție a frontierei de stat
ARTICOLUL 23 Amplasarea faţă de aliniament
ARTICOLUL 16 Amplasarea în interiorul parcelei

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
ARTICOLUL 25 Accese carosabile
ARTICOLUL 16 Accese pietonale

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara
ARTICOLUL 27 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente
ARTICOLUL 16 Realizarea de retele edilitare
ARTICOLUL 16 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcției
ARTICOLUL 30 Parcelarea
ARTICOLUL 16 Inaltimea constructiilor
ARTICOLUL 16 Aspectul exterior

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri
ARTICOLUL 33 Parcaje
ARTICOLUL 16 Spatii verzi si plantate
ARTICOLUL 16 Imprejmuiri

2.4. DISPOZITII FINALE
ARTICOLUL 36 Autorizarea directa
ARTICOLUL 37 Destinația unui teren sau a unei construcții
ARTICOLUL 38 Organele administrației publice competente
ARTICOLUL 39 Litigiile

CAP. 3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA
ARTICOLUL 40 Unități și subunități funcționale
ARTICOLUL 41 Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunitatilor

CAP. 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE
CAP.5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA SUBUNITATILOR V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

5. ANEXE :

5.1. Certificat de urbanism nr. 242/ 17.12.2020
5.2. Certificat de urbanism nr. 103/ 27.04.2023
5.3. Contract de vânzare-cumpărare a unui imobil/ încheiere de autentificare nr. 1859/25.09.2008
5.4. Contract de vânzare-cumpărare a unui imobil/ încheiere de autentificare nr. 1858/25.09.2008
5.5. Contract de vânzare-cumpărare a unui imobil/ încheiere de autentificare nr. 1861/25.09.2008
5.6. Contract de vânzare-cumpărare a unui imobil/ încheiere de autentificare nr. 1860/25.09.2008
5.7. Contract de schimb a unor terenuri/ încheiere de autentificare nr. 2417/ 19.12.2008
5.8. Act de alipire/ încheiere de autentificare nr. 87/ 20.01.2009
5.9. Antecontract de vânzare cumpărare bun imobil/ încheiere de autentificare nr. 2448/ 28.08.2020
5.10. Certificat de înregistrare fiscala SC LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT SCS
5.11. Certificat de înregistrare fiscala ORDINUL FRAȚII OR CAPUCINI CUSTODIA FERICITUI IEREMIA.
5.12. Plan de amplasament si delimitare a imobilului
5.13. Aviz de oportunitate nr. 4/ 24.11.2021
5.14. Aviz de oportunitate nr. 12/ 18.08.2023
5.15. Extrase carte funciara
5.16. Documentatie topografica vizata OCPI
5.17. Studiu geotehnic. Referat de verificare cerință Af.
5.18. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura
5.18.1. Aviz alimentare cu apa și canalizare - Aviz nr. 218/ 17.01.2022 emis de către SC RAJA SA SA CONSTANTA
5.18.2. Aviz alimentare energie electrică- Aviz nr. 39/ 18.02.2021 emis de către DELGAZ GRID SA Targu Mures
5.18.3. Aviz alimentare gaze naturale- Aviz principiu nr. 213502351/ 18.01.2022 emis de către DELGAZ GRID SA Targu Mures
5.18.4. Aviz telefonizare- Aviz conditionat nr. 38/ 26.01.2022 emis de către TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA
5.18.5. Aviz SC CONPET SA Ploiesti nr. 3004/ 26.01.2022
5.18.6. Aviz alimentare cu apa și canalizare - Aviz nr. 7118/2024 emis de către SC RAJA SA SA CONSTANTA
5.18.7. Aviz alimentare energie electrică- Aviz nr. 6093692534/ 22.03.2024 emis de către DELGAZ GRID SA Targu Mures
5.18.8. Aviz alimentare gaze naturale- Aviz nr. 214580436/ 26.03.2024 emis de către DELGAZ GRID SA Targu Mures
5.18.9. Aviz telefonizare- Aviz conditionat nr. 100/05/02/02/01/03/BC/ 0377- 12.04.2024 emis de către ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS SA
5.18.10. Aviz SC CONPET SA Ploiesti nr. 8264/26.02.2024
5.19. Avize și acorduri
5.19.1. Aviz Ministerul Afacerilor Interne- Inspectoratul General al Poliției Romane, Inspectoratul de Poliție Județean Bacau- Serviciul Rutier
5.19.2. Aviz Ministerul Afacerilor Interne- Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Mr. Constantin Ene " al județului Bacau nr. 332147/ 15.04.2022
5.19.3. Aviz Ministerul Afacerilor Interne- Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Mr. Constantin Ene " al județului Bacau nr. 332146/ 15.04.2022
5.19.4. Notificare privind respectarea legalității nr. 12430/ 23.05.2022- Ministerul Sănătății- Direcția de Sănătate Publica a Județului Bacau/ departamentul de Supraveghere în Sănătatea Publica - CEFRMVM- Biroul Igiena Mediului
5.19.5. Contract de prestări servicii de salubrizare nr. AV00525ONE/ 19.01.2022
5.19.6. Acord nr. 3132/02.05.2022- SC DOMENIU PUBLIC PRIVAT ONESTI SA
5.19.7. Decizia etapei de încadrare Agenția pentru Protecția Mediului BACAU nr. 34/27.06.2022
5.19.8. Aviz Ministerul Afacerilor Interne- Inspectoratul General al Poliției Romane, Inspectoratul de Poliție Județean Bacau- Serviciul Rutier nr. 929791/ 26.03.2024
5.19.9. Aviz Ministerul Afacerilor Interne- Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Mr. Constantin Ene " al județului Bacau nr. 2134899/ 11.03.2024
5.19.10. Aviz Ministerul Afacerilor Interne- Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Mr. Constantin Ene " al județului Bacau nr. 2134859/ 14.03.2024
5.19.11. Adresa nr. 4593/ 27.02.2024- Ministerul Sănătății- Direcția de Sănătate Publica a Județului Bacau/ departamentul de Supraveghere în Sănătatea Publica - CEFRMVM- Biroul Igiena Mediului
5.19.12. Contract de prestări servicii de salubrizare nr. AV00830ONE/ 20.03.2024
5.19.13. Acord nr. 2428/ 02.04.2024- SC DOMENIU PUBLIC PRIVAT ONESTI SA
5.19.14. Adresa Agenția pentru Protecția Mediului BACAU nr. 3805/ 07.03.2024
5.20. Taxa RUR
5.21. Raport informarea populației

B. PIESE DESENATE

Denumire

0	Incadrarea in zona	1/ 5000
1.	Analiza situatiei existente	1/1000
2.	Reglementari urbanistice	1/1000
2.1.	Mobilare urbana exemplificativa posibila	1/1000
2.2.	Ilustrare urbanistica	
3.	Reglementari echipare edilitara	1/1000
4.	Circulația juridica a terenurilor și obiecte de utilitate publica	1/1000

Intocmit,
Arh. Ana Palaghia

URBANO arhitect S.R.L.
IASI- Std. Alexandru Ipsilanti Vodă nr. 2, et.3
J 22/350/2013 RO 31269085
Tel.: 0232- 26.66.08
E-mail: urbano.arhitect@gmail.com

Proiect nr.: 423/2019
Beneficiar:
S.C. LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT S.C.S. ȘI ORDINUL FRAȚILOR MINORI CAPUCINI CUSTODIA FERICITUL IEREMIA
Obiectiv: PUZ- CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ ȘI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂȚI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER
Adresa: Jud. Bacău, Mun. Onești, Str. Libertății, Nr.Cad. 60793, 66668
Faza: Plan Urbanistic Zonal

Volumul I- MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrari:
CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODARIRE DE APA SI IMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITATI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE SANTIER
Amplasamentul lucrarii: Municipiul Onești, str. Libertății, jud. Bacău, Nr. Cad. 60793, 66668.

Beneficiarul lucrarilor / titularul proiectului:
SC LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT S.C.S. ȘI ORDINUL FRAȚILOR MINORI CAPUCINI CUSTODIA FERICITUL IEREMIA

Proiectantul general:
S.C. URBANO arhitect S.R.L.IASI

Subproiectanti, colaboratori:

Proiectant retele edilitare:	**S.C. ROLPROIECT SRL IASI**
Studiu geotehnic:	**S.C. GEOTECH SRL IASI**
Ridicare topografica:	**SC GEOSIT SA SUCEAVA**
Data elaborarii:	**mai 2024**

1.2. Obiectul P.U.Z.

Prezenta documentație s-a întocmit în vederea elaborarii pe terenul studiat a unor reglementări integrate din punct de vedere urbanistic, respectiv in directia remodelarii unei zone cu specific exclusiv rezidențial, care sa permită construirea unui imobil cu funcțiunea de centru comercial, prin demolarea imobilului existent, având funcțiune similară de supermarket. Se solicita in acest sens derogare de la prevederile urbanistice ale zonei reglementate prin Planul Urbanistic General Onesti, care consta in reconversia functionala a terenului studiat din zona cu caracter exclusiv rezidențial, în zona de instituții si servicii/ subzona servicii comerciale.

Documentația PUZ a fost întocmită si respecta condițiile Avizului de oportunitate nr. 12/ 18.08. 2023, in baza Certificatului de Urbanism nr. 103/ 27.04.2023 eliberat de Primăria Municipiului Onesti, conform căruia "se mentin avizele obtinute pentru Certificatul de Urbanism nr. 242/ 2020 pentru faza PUZ".

Prezenta documentație PUZ a fost elaborata fără a modifica soluția tehnica avizata prin avizele obținute conform Certificatul de Urbanism nr. 242/ 2020.

Zona studiată se afla în intravilanul municipiului Onesti, unitatea teritoriala de referință UTR7, Cartier Belvedere, zona rezidențială cu caracter urban, subzona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime P + 1, P + 2 de tip urban (pLMu). La vestul zonei studiate se afla Strada Libertății si locuințe colective cu regim de înălțime P+4E, la est, sud și nord locuințe individuale, la nord -est Strada Erou Turturica.

1.2.1. Solicitări ale temei- program

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Schimbarea zonificarii funcționale existente din zona rezidențială cu caracter urban (LM)/ subzona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime P+1, P+2 de tip urban (pLMu), în zona de instituții si servicii (IS)/ subzona servicii comerciale (ISco).
- Modificare poziționare și modificare elemente geometrice acces carosabil și pietonal din Strada Libertății;
- Definirea regimului de aliniere la strada Libertății în vederea amenajării unei zone verzi de protecție și a trotuarului aferent circulațiilor pietonale.
- Realizarea racordurilor la rețelele tehnico-edilitare, a platformelor gospodărești și amenajări tehnico-edilitare, împrejmuire perimetrala;
- Realizarea mijloacelor publicitare iluminate și neiluminate.

Investiția propusă se va realiza pe un amplasament compus din doua parcele aparținând SC Lidl Imobiliare România Management SCS și Ordinul Fraților Minori Capucini, respectiv prin demolarea totala a unor imobilului cu funcțiunea de supermarket aparținând SC Lidl Imobiliare România Management SCS.

SITUATIA CADASTRALA A TERENULUI REGLEMENTAT				
Nr.	Nr. Cad.	Suprafață Considerată. În acte (Măsurată)-mp-	Proprietar	Categorie
1	60793 60793- C4	**5123.** 5178	SC Lidl Imobiliare România Management SCS	Cc Cc
2.	66668	**2996.** 3928	Ordinul Fraților Minori Capucini Custodia Fericitul Ieremia	A
3	**TOTAL**	**8119. 8174**		

Suprafața studiată prin intermediul PUZ are valoarea de 16182,28 mp si este constituita din teritoriul reglementat si parcelele adiacente.

Intervențiile urbanistice in zona se referă la funcțiunea zonei, amplasarea construcției pe parcele, regimul de aliniere, indicatori urbanistici.

Suprafața studiată prin intermediul PUZ este delimitata de următoarele elemente:

- la nord-vest si vest – Strada Libertatii;
- la nord- est, nord – Strada Erou Turturica;
- la sud– limita cadastrala a parcelelor identificate cu nr. Cad. 67567, 67568, 64084.
- la est- limita cadastrala a parcelei identificate cu nr. Cad. 60864.

Zona ce a generat PUZ a are suprafața totala de 8119,00 mp, intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea categoriei funcționale a parcelelor cu nr. cad. 60793 și nr. cad. 66668.

Vecinătăți existente teren ce a generat PUZ:

- la nord, nord- est — str. Erou Turturica (nr. Cad. 67953);
- la est- proprietate nr. Cad.6086, proprietate privată- locuința și anexe;
- la sud - proprietate nr. Cad.67567, nr. Cad. 67563, proprietati private- locuințe și anexe;
- la vest, nord-vest– str. Libertății (nr.cad. 66318)

Menționăm ca în zona studiată terenurile au, conform PUG Onești, folosință de locuire și cai de comunicație, chiar dacă funcțiunea imobilului existent pe terenul ce a generat PUZ este supermarket.

Pe amplasamentul cu nr. cad. 60793 exista clădirea C4 cu funcțiunea de supermarket Lidl, pentru care a fost emisă Autorizația de Desființare nr. 88/ 28.10.2022, în baza Certificatului de Urbanism nr. 242/ 2020, în același scop.

Bilanț teritorial existent zona studiată

ZONIFICARE EXISTENTA		mp	%
Lmu	Zona rezidențială cu caracter urban (construcții P, P+1)	12694,74	78,45
CC	Zona cai de comunicație rutiera	3487,54	21,55
	TOTAL	**16182,28**	**100**

Conform Certificatului de urbanism nr. 103/ 27.04.2023 eliberat de Primăria Municipiului Onesti, deoarece intenția de construire (centru comercial) nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, în baza avizului de oportunitate emis în condițiile Legii nr.350/ 2001, se va iniția elaborarea Planului Urbanistic Zonal (documentație necesară în situația în care se optează pentru o clădire cu o alta funcțiune, altele decât cele permise prin PUG).

Conform Avizului de Oportunitate nr. 12/ 18.08.2023 eliberat de Primăria Onești, „se mențin avizele obținute pentru certificatul de urbanism nr. 242/ 2020 pentru faza PUZ", respectiv „soluția urbanistica în baza căreia a fost emis prezentul aviz poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare si aprobare PUZ, dara fără a intra în contradicție cu elementele stabilite în prezentul aviz".

Prin PUZ, in limita zonei studiate, va fi reglementata doar suprafata de 8119,00 mp, restul suprafetelor fiind studiate doar ca situatie existenta, pentru care se mentin reglementarile aprobate prin PUG.

Prevederile PUZ se aplică supra imobilului care a generat Certificatul de urbanism. Documentația PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile în afara celui menționat în Certificatul de urbanism care a stat la baza întocmirii PUZ. Pentru restul imobilelor aflate în zona studiată și care nu fac obiectul Certificatul de urbanism se vor aplica prevederile urbanistice în vigoare la momentul respectiv (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiată

Nu este cazul.

1.3. Surse documentare

În scopul întocmirii prezentei documentații au fost cercetate o serie de surse documentare referitoare la stadiul actual al dezvoltarii municipiului Onesti:

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior sau concomitent P.U.Z.

(1) Plan topografic scara 1/1000, intocmit de catre SC GEOSIT SA SUCEAVA și vizata de OCPI Bacau prezinta informatii utile analizelor specifice ce se intocmesc la nivel de P.U.Z., astfel:

- situatia actuala din punct de vedere al analizei topografice;
- situatia juridica a terenurilor limitrofe parcelei de amplasare a constructiilor;
- tipologia si dispunerea terenurilor in zona, elemente necesare la analiza relatiei constructiei propuse cu vecinatatile si la stabilirea conditiilor de amplasare a constructiei;

- construcţii învecinate (destinaţii, aliniere);
- reţeaua stradală (alei, străzi, drumuri etc.);
- prezenta arborilor;
- prezenta lucrarilor ingineresti si a plantatiilor;
- identificarea retelelor edilitare;
- amenajări exterioare şi dotări.

(2) Extrase de carte funciara;

(3) Studiu geotehnic intocmit de catre SC GEOTECH SRL IASI verificat cerința Af ce ofera informatii de baza prin fisele referitoare la forajele executate privind situarea (sau nesituarea) terenului in zone ferite de riscuri naturale, incadrarea in harta de zonare seismica, stratificatia terenului, caracteristicile apelor subterane, adancimea de fundare, solutii de fundare recomandate;

(4) Certificat de urbanism nr. 103/ 27.04.2023;

(5) Aviz de oportunitate nr. 12/ 18.08.2023. Nu exista documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul PUZ.

(6) Datele continute in piese scrise si desenate ale documentatia de urbanism PUG Onesti aprobat cu HCL nr. 32/ 26.03.2000, prelungit prin HCL nr. 208/ 13.12.2018, corelate cu prevederile RGU aprobat prin HCL nr. 525/ 1996;

(7) Analizarea amplasamentului la fata locului, fotografii;

(8) Releveele fotografice ale clădirilor învecinate şi ale cadrului natural;

(9) Avizele de amplasament emise de catre furnizorii locali de utilitati si avize conform Certificatului de Urbanism

(10) Lista monumentelor şi siturilor istorice, arheologice

(11) Studiu de fundamentare pentru amenajarea frontului stradal Str. Libertatii- intocmit de SC URBANO ARHITECT SRL IASI

(12) Procedura de informare a populației

(13) Strategia de dezvoltare a orașului Onesti 2016-2022

(14) Planul de analiza și acoperire a riscurilor al Municipiului Onești

(15) Studiu de impact asupra sănătății - elaborator SC Impact Sănătate SRL Iași- dr. Ioan Chirila

(16) Studiu de insorire- elaborator SC Urbano arhitect SRL Iași

1.3.2. Date statistice

Nu au fost folosite date statistice.

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

Nu există elemente semnificative care ar putea fi comentate privind proiectele de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei.

1.3.4. Cadrul legal de elaborare P.U.Z.:

- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, modificata si completata;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III-a - zone protejate;
- Ordin nr.176/N/2000 al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului Ghid privind metodologia de elaborare a continutului cadru a PUZ;
- Ordin MLPAT 176/ N/ 2000- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.);

- OMS nr. 994/ 2018 pentru modificarea si completarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobate prin OMS nr. 119/ 2014.
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism";
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii – cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 265/ 2006- privind protectia mediului;
- Legea nr. 114/1996, a locuinţei, republicată cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea apelor - nr.107/1996, cu modificările si completarile ulterioare;
- Legea nr. 54/ 1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 33/ 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 481/2004- privind protectia civila;
- Hotărâre Nr. 862/2016 din 16 noiembrie 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcţii la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecţie civilă, precum şi a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecţie civilă cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 307/ 2006 privind apararea impotriva incendiilor;
- HG nr. 571/2016 privind aprobarea categoriilor de construcţii şi amenajări care se supun avizării şi/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;
- Normele speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecţie sanitară și hidrogeologică, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 930/2005,
- Legea nr. 213/ 1998- privind proprietatea publica, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 215/ 2001 privind administratia publica locala, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Legii nr.138/ 2004 republicata – legea imbunatatirilor funciare;
- Ordinul nr. 227/ 2006 privind amplasarea si dimensiunile zonelor de protectie adiacente infrastrructurii de imbunatatiri funciare.
- Ordinul MDRT nr. 2701 / 30 decembrie 2010, privind Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si de urbanism;
- NP24-1997- Normativ pentru proiectare și execuția parcajelor pentru autoturisme;
- Legea nr. 43/27.12.1975 pentru stabilirea normelor privind proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor;
- O.U.G. 7/2010 pentru modificarea și completarea O.U.G. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 197 din 26 iunie 2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 22/2012 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață și pentru abrogarea Hotărârii Guvernului nr. 1.454/2004 pentru aprobarea criteriilor de implantare a structurilor de vânzare cu amănuntul cu suprafață mare și definirea tipologiei structurilor de vânzare.

- Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr. 1587/1997 pentru aprobarea listei categoriilor de construcţii şi instalaţii industriale generatoare de riscuri tehnologice din activitățile industriilor stabilite în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996.
- HCL Onești nr. 48/ 24.02.2021- Hotărâre privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 62/ 10.04.2019 pentru aprobare inițiere „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Onești".
- Alte acte de autoritate publică naţională sau locală, precum şi alte acte normative specifice sau complementare domeniului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII ZONEI

Suprafata de teren reglementata prin PUZ= 16182,28 mp
Suprafață de teren studiată prin PUZ= 8119,00 mp.

2.1. Evoluţia zonei

2.1.1. Date privind evolutia zonei

Municipiul Onești este situat în partea de sud a județului Bacau.

În conformitate cu Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, municipiul Onești este o localitate de rang II, municipiu de importanță interjudețeană.

Relatia amplasamentului studiat cu celelalte zone functionale ale municipiului este asigurata prin Strada Libertății, strada cu rol de sosea de centura pentru municipiu.

Conform PUG Onesti, vecinătățile imediate ale zonei studiate sunt reprezentate de:

- nord-vest- UTR 6- Cartier Libertății, Biserica Catolica;
- Nord, nord-est, sud- UTR 51- Albia Râului Trotus, Cașin, Oituz.

In prezent situl studiat este reglementat prin Planul Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 32/ 2000 si prelungit prin HCL nr. 208/ 13.12.2018 ca subzona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime P+1, P+2 de tip urban, fiind parțial ocupat funcțiune de clădire cu funcțiunea de supermarket din anul 2008.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

In partea adiacenta a teritoriului studiat, zona este preponderent dedicata locuirii.

Zona este constituita din functiuni rezidențiale (locuințe individuale cu regim mic de înălțime si locuințe colective cu regim de înălțime P+4E) si funcțiuni cu caracter comercial (magazin Penny). Zonele de locuit adiacente amplasamentului ce a generat PUZ este sistematizata, alcatuita din blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+3/ 4 etaje si locuințe individuale.

Avand in vedere pozitia in cadrul orasului, vecinatatea fata de o cale importanta de comunicatie, Str. Libertatatii, vecinatatea functiunilor rezidentiale, precum si existenta imobilului existent având funcțiunea de supermagazin, respectiv existenta elementelor de infrastructura, zona este considerata cu un potential ridicat de dezvoltare economica si urbana.

2.1.3. Potential de dezvoltare

Ponderea mare a functiunii de locuinte in raport cu functiunile de comert cu amanuntul de tip supermarket creaza un dezechilibru cu repercursiuni urbanistice si sociale: zona necesita dotari comerciale corect dimensionate care sa satisfaca necesitatile imediate legate de comert.

Investitorul a ales demolarea imobilului existent cu funcțiunea de supermarket si construirea unui alt imobil cu aceeași funcțiune, din mai multe considerente:

- Magazinul existent nu corespunde din punct de vedere functional, sala de vânzare fiind subdimensionată, având in vedere faptul ca depozitarea si expunerea mărfurilor spre vânzare se realizează in acest spațiu in cea mai mare parte;
- Accesibilitate;
- Vizibilitate;
- Tranzit mare al populatiei;
- Existenta tuturor utilitatilor in zona.

Magazinul propus va avea un impact pozitiv evident, având in vedere existenta in acest moment a clădirii cu funcțiune similară.

Activitatea propusa a se desfasura in cadrul magazinului va garanta stabilitatea locurilor de munca. Factorii determinanti in sustinerea celor afirmate mai sus sunt:

- investitia in sine; sumele importante investite in aceste proiecte demonstreaza interesul pe termen lung al investitorilor si interesul acestuia in profitabilitatea afacerii, riscurile de esec ale unei astfel de afaceri fiind foarte reduse;
- soliditatea financiara a societatii comerciale ce va realiza investitia.

2.2. Incadrarea în localitate

2.2.1. Poziţia zonei faţă de intravilanul localităţii

Amplasamentul este situat în sudul intravilanului municipiului Onești, pe partea estica a Străzii Libertății, în intersecția acesteia cu Str. Belvedere, în cartierul Belvedere, la o distanta de aproximativ 80.00 m fata de Raul Cașin.

Terenul ce face obiectul PUZ-ului are deschidere si acces auto la strada Libertății pe latura nord- vestica, respectiv deschidere la Strada Erou Turturica pe latura nord-estica.

Circulaţia rutieră teritoriala este reprezentata în zona studiată de circulația carosabilă principală care se desfăşoară pe direcţia nord-sud, pe Str. Libertății . Aceasta strada este strada de categoria a III a (cu doua benzi de circulație pe sens), în care traficul de traversare se suprapune peste traficul local.

2.2.2. Relaţionarea zonei cu localitatea

Relatia cu centrul orasului si zona adiacenta de locuinte aduce perspectivele dezvoltarii zonei din punct de vedere al comertului, contribuind la deservirea zonelor de locuinte individuale si colective adiacente.

Accesul la amplasament se face din Str. Libertății, artera principala in municipiu, având rol de sosea de centura. Pe aceasta strada exista retele de utilitati, majoritatea dimensionate pentru aprovizionarea locuințelor care ocupa zona si pentru magazinul existent pe amplasament.

Conform PUG Onesti, zona studiată face parte din unitatea teritorial de referință UTR7- Cartier Belvedere, subzona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime P+1, P+2 de tip urban.

Vecinatatile indepartate, vecinatati cu impact major in conformarea urbanistica a zonei, determinand caracterul specific al zonei sunt:

- nord-vest- UTR 6- Cartier Libertății, Biserica Catolica;
- Nord, nord-est, sud- UTR 51- Albia Râului Trotus, Cașin, Oituz

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat nu prezinta declivitate accentuata, pericole de alunecari de teren sau resurse naturale ce pot restrictiona dezvoltarea urbanistica a zonei.

Terenul care a generat PUZ are aspect plan si orizontal, in mare parte datorita amenajarilor antropice.

Nu sunt prezente elemente ale cadrului natural care ar putea interveni in modul de organizare urbanistica sau care ar trebui puse in valoare.

2.3.1. Relieful

Municipiul Oneşti este aşezat în vecinătatea estică a Carpaţilor Orientali, în zona de confluenţă a râurilor Trotuş, Tazlău, Oituz şi Caşin. Din punct de vedere geomorfologic, vatra municipiului Onesti este amplasata in zona dealurilor subcarpatice, in depresiunea Tazlau-Casln, pe terasele Inferloare sl medll ale raurllor ce strabat localltatea.

2.3.2. Reteaua hidrografica

Municipiul Oneşti se află în bazinul hidrografic al Trotuşului, având ca principali afluenţi râul Tazlău pe partea stângă şi pe partea dreaptă pâraiele Oituz şi Caşin.

Râurile menţionate au un curs cu debit mediu – mic cu mari variaţii funcţie de anotimp, de perioadele de secetă şi, implicit, de perioadele cu ploi abundente.

Nivelul pânzei freatice variază funcţie de relief, astfel că în zonele luncă pânza freatică se găseşte la 3 – 4 m, pe terasele vechi din cauza grosimii depozitelor de aluviuni se găseşte la 10 m, în sud – estul teritoriului la 2 – 3 m, iar pe dealurile Perchiu şi Slobozia ajunge la 20 m.

Pe partea dreaptă a rîurilor Trotuş şi Tazlău sunt dezvoltate terase neexistând pericol de inundaţii, singurele zone cu risc de inundaţii fiind reprezentate de lunca inundabilă adiacentă albiilor majore ale râurilor.Zona A – Albia majoră şi lunca inundabilă

Râurile Trotuş, Tazlău, Caşin şi Oituz au, în general, un curs stabil şi bine conturat în această zonă, efectuându-se în ultimii ani indiguiri. S-a conturat astfel cea mai mare parte a albiei majore şi a luncii inundabile a fiecărui râu, cunoscându-se zone cu interdicţie pentru construcţii.

Amplasamentul studiat este situat în sudul intravilanului municipiului Onești, pe partea estica a Străzii Libertății, în apropierea intersecției cu Str. Belvedere, în cartierul Belvedere, la o distanta de aproximativ 80.00 m fata de Raul Caşin.

Conform RLU Onești, în baza HG nr. 930/ 20025 privind Mărimea zonei de protecţie sanitară cu regim sever pentru captările din surse de suprafaţă şi pentru lacurile şi nămolurile terapeutice, pentru captările din cursurile de apă zona de protecţie sanitară cu regim sever va fi determinată după caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunile minime ale acesteia vor fi de 100,00 m, pe direcţia amonte de priză. Pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si la lucrările hidrotehnice, pentru efectuarea intervenţiilor operative si menţinerea integrităţii albiilor, se instituie o zona de protecţie de 15,00 m de la limita albiei minore.

2.3.3. Clima

Clima este temperat continentală, iar precipitaţiile anuale au o valoare de 654 m . Vânturile cele mai frecvente bat pe direcţia vest şi sud – vest., temperatură medie anuală de 9,20C, iar regimul pluviometric inregistrat indica o cantitate de 654 m3. Vânturile cele mai frecvente bat pe direcţia vest şi sud – vest.

2.3.4. Condiţii geotehnice

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se afla sub incidenta cutremurelor moldave, cu epicentrul în zona Vrancea. Avand in vedere caracteristicile investitiei precum si conditiile de teren, se estimeaza, o categorie geotehnica 2, „Risc Geotehnic Moderat".

Din punct de vedere al zonelor de hazard seismic, conform „Cod de proiectare seismica - Partea I - Prevederi de proiectare pentru cladiri" - P100-1/2013, se pot concluziona următoarele:

- Zona cu valoarea de varf a acceleratiei orizontale a terenului pentru proiectare ag = 0,35 g
- perioada de control (colţ) Tc = 0.7 s

Conform NP 112/2013, adancimea maxima de inghet in zona amplasamentuhii este

de 80-90 cm.

Concluzie. Recomandări studiu geotehnic

Având în vedere situația geotehnic, rezulta ca pentru noua construcție, în situația inițială la cota de fundare se dezvolta un strat de nisip cu pietriș/ pietriș cu nisip, cafenlu, uscat, neuniform, predominant mediu îndesat, constituind astfel un teren mediu de fundare.

Referitor la fondarea construcției se recomanda următoarele:

- Fundarea se va realiza direct, fara intervenții suplimentare asupra terenului;

-Adâncimea minima de fundare va fi 1,10 m fata de CTA;

Dimensiunile în plan a fundațiilor se vor alege astfel încât valorile presiunilor efective pe talpa fundațiilor sa fie inferioare valorilor presiunilor plastice, respectiv critice;

- În cazul în care, odată atinsa cota de fundare, se constata zona de consistentă redusă sau de natura diferită, se recomanda chiuretarea acestora pana la stratul de pietriș cu nisip, mediu îndesat soi ridicarea la cota de fundare prin completarea de material granular compactat;

- După realiazarea sapaturii generale se va proceda la o compactare riguroasa a terenului.

2.3.5. Riscuri naturale

Terenul în zona studiată este relativ plan şi are stabilitatea asigurată (conform Studiului geotehnic). Amplasamentul nu este supus alunecarilor de teren, inundatiilor sau viiturilor de apa din precipitatii.

Din observaţiile de teren rezultă că zona nu prezintă fenomene fizico-geologice distructive care să-i pericliteze stabilitatea. Construcţiile din zonă s-au comportat relativ bine în timp, nefiind semnalate degradări care să poată fi puse pe seama terenului de fundare.

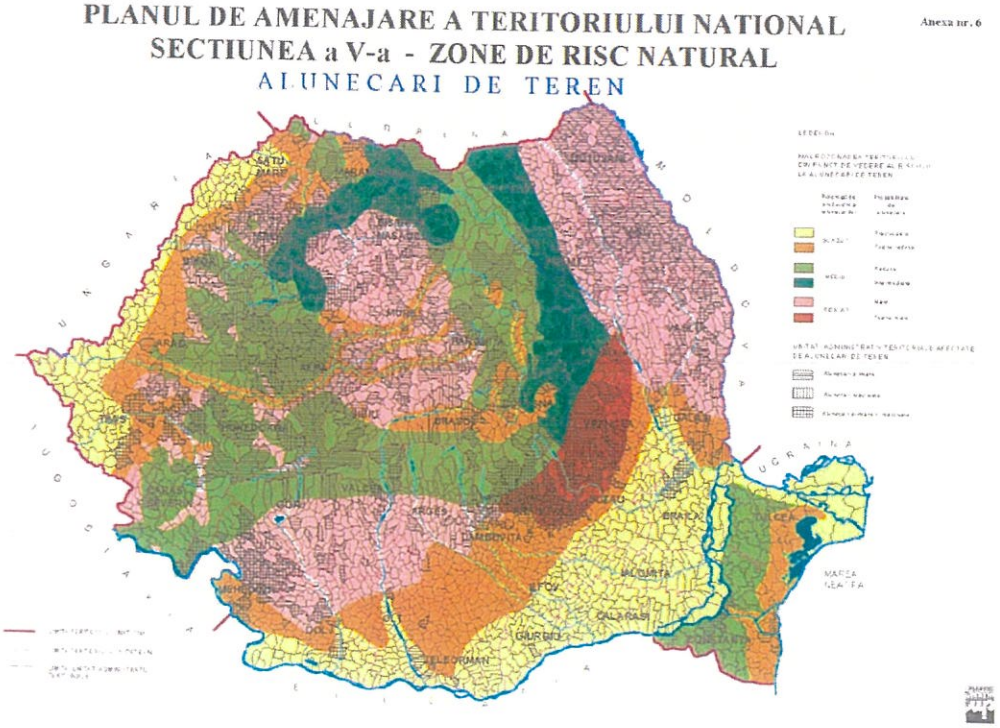


Fig.1. Extras PATN- Secțiunea V- Zone de risc natural- Alunecări de teren

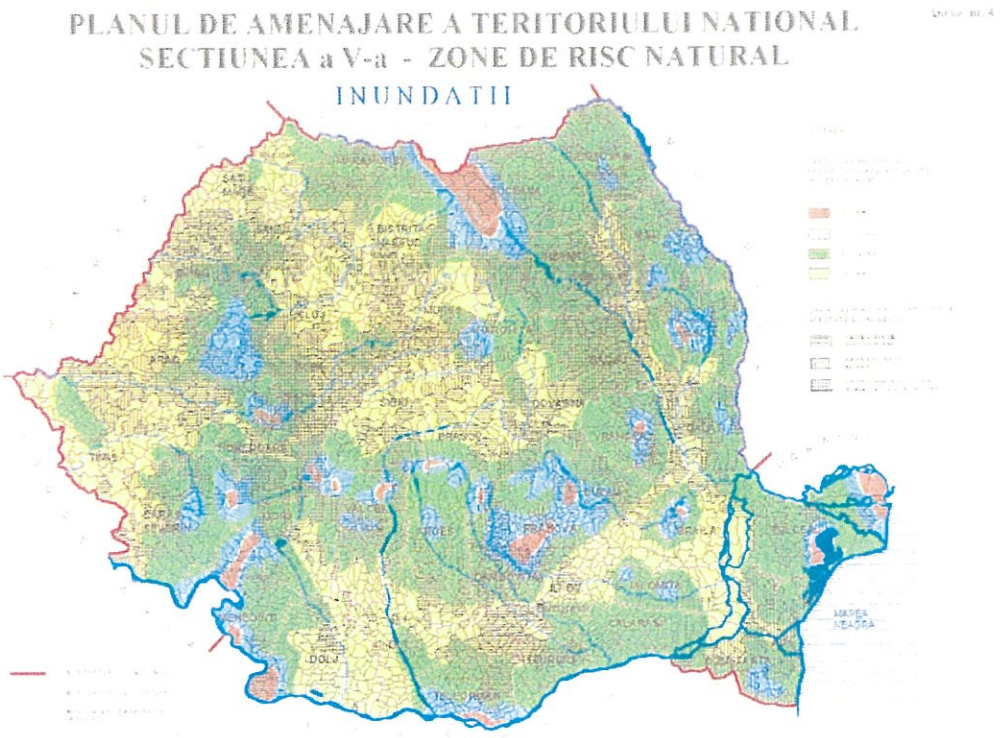


Fig.2- Extras PATN- Secțiunea V- zone de risc natural- INUNDATII

2.3.6. Caracteristici morfologice, geologice şi hidrogeologice ale zonei

Din punct de vedere geomorfologic, municipiul Onești este situat în partea sudica a depresiunii Tazlau- Casin, in zona dintre râurile Oituz, Trotus, Tazlau, Casin, la o altitudine medie de 210 m.

Din punct de vedere geologic, zona se încadrează în zona flisului carpatic, prezintă o tectonica frământată si complexa, numeroase falii si fracturi cu o extindere mare a pânzelor de Ceahlău si de Tarcau, cutele fiind deversate spre est.

Depresiune tectonica Darmanesti s-a format în sarmatian prin prăbușirea unei părți din flitul median extern. Fundamentul este alcătuit din depozite senoniene, eocene si oligocene. În depozitele de fundament se găsesc zăcămintele de petrol si gaze naturale, precum si cele sarmatiene si meotiene. Peste sarmatian, în continuitate de sedimentare se găsește meotianul, acesta conține cantități mici de cărbune. Cuaternarul este reprezentat de grohotișuri, ariile, nisipuri si prundisuri. De liniile dislocatei de la contactul depresiunii cu paleogenul carpatic este legată marea frecventa a izvoarelor mineralizate.

Din punct de vedere hidrogeologic, viiturile si inundațiile sunt hazardeze naturale cu accentuat impact asupra rețelei de așezări, cai de comunicație si terenuri din lungul albiilor râurilor si pariurilor de pe teritoriul județului Bacău.

Nivelul hidrostatic: in forajele executate nu a fost interceptat nivelul hidrostatic.

Studiul geotehnic este anexat prezentei documentatii.

2.4. Circulaţia

Municipiul Onești este amplasat la intersecția a două drumuri naționale, DN 11 Bacău – Onești – Brașov (E 574) și DN 11 A Onești – Adjud cu continuitate DN 12 A Onești - Comănesti – Miercurea Ciuc și acces la DN 2 (E 85). Drumul județean DJ 115 face legătura între Onești și Cașin. Aceste căi de comunicație fac legătura atât cu teritoriul înconjurător, cât și cu principalele zone ale județului și ale țării.

Circulaţia carosabilă principală în zonă se desfăşoară pe direcţia est- vest, pe Str. Libertății, strada de categoria a III a.

Strada Libertății (NC66318)- In profil transversal, are latimea partii carosabile de 15 00 m, strada de categoria III, cu doua benzi de circulatie pe sens, cu imbracaminte din beton asfaltic, semnalizare corespunzatoare cu marcaje orizontale si semnalizare verticala. In dreptul proprietății studiate exista doua treceri de pietoni marcate corespunzător.

Limita de proprietate spre strada Libertății, conform ridicării topografice, nu este paralela cu aceasta pe toată lungimea proprietatii.

Având in vedere distanta insuficienta dintre edificabilul propus si strada Libertății ce are rolul unei șosele de centura ocolitoare pentru traficul greu, cotele de înălțime ale terenului reglementat raportat la panta drumului public descendenta spre sensul giratoriu (intersecție cu Bd. Belvedere), elaborarea documentației PUZ va avea la baza un studiu de fundamentare „amenajări aferente frontului stradal Liberalii ce va tratata exclusiv următoarele aspecte: zone verzi de protecție cu lățime de minim 2,5m, lățime minima trotuar aferent circulației pietonale de 1,5 m pentru zona cuprinsă între cele doua treceri de pietoni, amplasare signalistica si locuri de parcare propuse spre strada Libertății astfel intact sa se asigure distanțelor fata de drumul public.

Amplasamentul studiat are acces direct pe latura nord- vestica, din Str. Libertății (lățime 9,95 m), acces unic pentru clienți, aprovizionare si intervenție.

Suprafata accesului auto existent (Str. Libertății)= 24.00 mp.

Amplasamentul studiat este situat pe partea estica a Străzii Libertății si pe partea sudica a străzii Erou Turturica, în imediata vecinătate a intersecției acestora cu B-dul Belvedere (sens giratoriu R=12,00 m).

Accesul pietonal existent se realizează prin intermediul unui trotuar parţial cu lăţime de minim 1,70 m, care nu are continuitate pe zona cuprinsă între cele doua treceri de pietoni existente.

Conform Certificat de urbanism nr. 242/ 17.12.2020, organizarea celor 3 UTR-uri, 7, 12, 13 de-a lungul străzilor Libertății, Mihai Bravu si Cuza Vodă, propuse pentru supralargire la 4 fire prin studiul de circulație pr. Nr. 24/ 1985 si reactualizat odată cu PUG municipiul Onești, ca făcând parte din ocolitoarea localității cu relație între DN11 Brașov si DN11A- Adjud, impune alinierea construcțiilor la o distanta de 18,00 m fata de axul străzii.

Str. Erou Turturica (NC 67983) este strada de categoria a IV-a, de folosinta locala, care asigura accesul la locuintele din zona si pentru servicii curente sau ocazionale, in zona cu trafic foarte redus, lățime variabila si insuficienta, nefiind amenajate trotuare.

c. Circulatia aeriana

Nu este cazul.

d. Circulatia feroviara

Nu este cazul.

e. Circulatia navala

Nu este cazul.

2.5. Ocuparea terenurilor

Amplasamentul este alcătuit din doua parcele, identificate prin NC60793 (curti-constructii) si NC66668 (arabil) si o suprafață totala de 8174,00 mp.

Situatia fondului construit din zona care a generat PUZ este prezentata in Plansa1-Analiza situației existente.

Pe amplasament exista clădirea Corp C4- nr. cad. 86335- C1, functiunea de supermarket, pentru care a fost obținută autorizație de desființare.

Nr.	Nr Cad	Suprafață Considerată. (Măsurată)-mp	În acte	Proprietar	Categorie
1	60793 60793- C4	**5123.**	5178	SC Lidl Imobiliare România Management SCS	Cc Cc
2.	66668	**2996.**	3928	Ordinul Fraților Minori Capucini Custodia Fericitul Ieremia	A
3	**TOTAL**	**8119.**	**8174**		

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Conform PUG Onești, aprobat prin 32/ 26.03.2000, prelungit prin HCL nr. 208/ 13.12.2018, la data prezentei, terenul care a generat PUZ se afla în unitatea teritorială de referință UTR7, Cartier Belvedere, Subzona exclusiv rezidențială cu caracter urban, cu clădiri cu regim de înălțime P + 1, P + 2 (pLMu).

In perimetrul zonei studiate exista terenuri private construite si neconstruite, terenuri aparținând domeniului public, terenuri cadastrate sau necadastrate.

Pe terenul studiat exista o constructie cu functiunea de supermarket LIDL, constructie ce se va demola.

Indicatori fizici existent

- Suprafață teren inițială ce a generat PUZ. 8174.00 mp (5178.00+2996.00 mp)
- Suprafața teren rectificata ce a generat PUZ. 8119,00 mp (5123.00+2996.00 mp)
- Arie construita la sol: 1.128,00 mp
- Suprafață sala de vânzare. 800,00 mp
- Total Arie desfasurata: 1128,00 mp
- Spatii verzi amenajate 681,00 mp
- Suprafata pietonala/auto/ teren viran 6991,00 mp
- Numar locuri de parcare: 71
- Regim de inaltime: Parter înalt
- H MAXIM: + 9,00 m
- P.O.T. (procentul de ocupare al terenului) = AC/ST = 13,90%;
- C.U.T. (coeficientul de utilizare al terenului) = 0,14 ADC/mp Teren.
- Clasa de importanta a constructiei este clasa III (normala).

- Categoria de importanta este "constructii de importanta normala" , categoria "C"
- Gradul de rezistență la foc II - RISC MARE DE INCENDIU

In teritoriul studiat sunt urmatoarele tipuri de proprietati:

	Nr.	Nr. CF	Proprietar	Adresa
	1.	60793	SC Lidl Management România SCS	Str Libertății nr 86A
	2.	66668	Ordinul Fraților Minori Capucini Custodia Fericitul Ieremia	
E	3.	68853	Novac Constantin Dan Novac Brandusa Mihaela	Str. Erou Turturica nr.8
E	5.	60864	Roșca Daniel	Str. Erou Turturica nr.6
V	6.	66318	Municipiul Onești- domeniul public	Str. Libertății
S	7.	67567	Belciu Vasile, Belciu Didina	Str. Libertății nr. 80

2.5.2. Relaţionări între funcţiuni

In prezent, zona studiată se afla intr-o zona predominant de locuire, preponderent locuințe individuale, punctual clădiri cu funcțiune comercială (supermarket Lidl, supermarket Penny) si locuințe colective cu regim mediu de inaltime (P+4).

Nu există conflicte între funcțiunile existente și cele propuse în zonă, zona de servicii și comerț nu afectează negativ vecinătățile, având în vedere raportul de informare favorabil.

Distantele cladirilor existente fără de cladirile imediat invecinate cu functiunea de locuire sunt:

- la nord- 9,40m -imobil proprietate privata necadastrata;
- la est- 45,40 m proprietate nr. Cad.65479, proprietate privată- locuința;
- la sud- 73,40m- proprietate nr. Cad.67567 ; 62,30 m- nr. Cad. 64084, proprietati private- locuințe și anexe;
- la vest – 51,45 m - locuințe colective nr. Cadastral 61031.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor trebuie sa tina seama de :

- Avizul privind sanatatea populatiei, prin respectarea normelor de igiena in vigoare, conform OMS nr. 994/ 2018 pentru modificarea si completarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobate prin OMS nr. 119/ 2014.
- Avizul Politiei Rutiere;
- Avizul Agentiei Nationale de Protectie a Mediului;
- Avizul Inspectoratului General pentru Situatii de Urgenta.
- Raportul de informare a populației aferent prezentei documentații.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

In perimetrul zonei reglementate sunt edificate construcții, și anume supermarket Lidl (2008). În situația actuală, procentul de ocupare al terenului este de 13,89 %, coeficientul de utilizare fiind de 0,14 ADC/mp Teren.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

In prezent, terenul care a generat PUZ este construit, imobilul existent edificat în anul 2008 având o calitate buna a structurii de rezistenta si a finisajelor, insa nu corespunde din punct de vedere funcțional cerințelor beneficiarului.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Zona studiată în prezenta documentaţie este echipată cu dotări comerciale, clădirea existenta cu funcțiunea de supermarket având suprafața de vânzare de cea 800,00 mp.

Menționăm ca magazinul existent este încadrat în categoria structurilor de vânzare medie (cu o suprafaţă de vânzare cuprinsă între 400-1.000 mp inclusiv), suprafața de vânzare reprezentând suprafața destinată accesului consumatorilor pentru achiziţionarea produsului/ serviciului, expunerii produselor oferite, plăţii acestora şi circulaţiei personalului angajat pentru derularea activităţii. Conform Legii nr. 197 din 26 iunie 2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 22/2012 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață, nu constituie suprafeţe de vânzare cele destinate depozitării şi păstrării mărfurilor, birourilor şi anexelor.

Având in vedere vecinatatea functiunilor rezidentiale, precum si existenta supermarketului existent si a elementelor de infrastructura, beneficiarul dorește construirea unui imobil cu suprafața de vânzare mai mare decât cea existenta, în condițiile în care în acest tip de magazin depozitarea mărfii destinata vânzării se realizează chiar în spațiul destinat expunerii si vânzării acesteia.

2.5.6. Asigurarea cu spaţii verzi

Terenul care a generat PUZ se caracterizeaza prin spatii verzi amenajate private în cadrul incintei actuale a magazinului si spații verzi amenajate pe domeniul public.

2.5.7. Existenţa unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

In conformitate cu Legea nr. 575/2001 privind Planul de amenajare a teritoriului national- Sectiunea a V-a, zone de risc natural, teritoriul studiat se incadreaza în urmatoarele zone de risc:

- zonă în care intensitatea seismică este VIII (grade MSK), la o distanta de 100 km de centrul seismic Vrancioaia, jud. Vrancea, cu perioadă medie de revenire de circa 50 de ani.
- Unitate administrativ-teritoriala afectată de inundații datorate cursurilor de apa, zona cu cantități de precipitații maxime în 24 de ore cuprins în intervalul 100-150 mm, cu arii afectate de inundatii. Pe partea dreapta a râurilor Trotus si Tazlau sunt dezvoltate terase mai înalte si nu exista pericol de inundații, singurele zone cu risc de inundații fiind reprezentate de lunca inundabila adiacentă albiilor majore ale râurilor.

2.5.8. Principalele disfuncţionalităţi

Principalele disfunctionalitati constau in:

Nr.	Criterii de evaluare	Nivel de disfunctionalitate
1.	Fond construit. Funcțiuni.	In prezent amplasamentul studiat este reglementat prin Planul Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 32/ 2000 si prelungit prin HCL nr. 208/ 13.12.2018 ca teren cu funcțiune exclusiv rezidențială, având construit un imobil cu funcțiune de supermarket din anul 2008. Construcțiile invecinate spre Str. Erou Turturica au o calitate arhitectural-estetica neadecvată. În imediata vecinatate a terenului reglementat exista locuinte individuale si colective. Se vor respecta zonele de protecție sanitara fata de locuințe, conform studiului de insorire si a studiului de impact efectuate.
2.	Aspecte legate de imaginea urbana	- Aspectul estetic al unor construcții (culori, materiale de proasta calitate, etc); - Prezenta unor panouri publicitare necorespunzator amplasate; - Rețele aeriene degradate; - Construcții nefinalizate abandonate.
3.	Circulații	- Lipsa parțială a trotuarului aferent circulației pietonale aferent laturii la Strada Libertății - Lățime insuficienta a trotuarului la Strada Erou Turturica - Necesitatea rezolvării acceselor carosabile si pietonale amenajate pe terenul studiat; - Profile necorespunzătoare ale cailor de acces existente (Str. Erou Turturica). - Probleme de mediu determinate de autovehicule (poluarea atmosferei, zgomotul produs de trafic). - Accesul auto unic pentru clienți, aprovizionare și intervenție reprezintă o soluție specifica adaptata formei, tipologiei și poziționării terenului reglementat. Având în vedere relația de vecinătate imediata a locuințelor colective și deservirea directa a populației (considerând ca nu este necesară deplasarea cu autovehiculul la cumpărături), este considerată a fi oportuna propunerea de măsuri compensatorii privind accesibilitatea autoturismelor prin montarea barierelor în accesul auto și afisaj electronic al capacității de parcare, decalarea programului de aprovizionare fata de programul de funcționare al magazinului.
4.	Rețele edilitare	- Amplasamentul este traversat de conducta magistrala de transport a titeiului S.C.CONPET S.A. PLOIESTI - REGIONALA MOLDOVA.Traseul conducta de transport țiței 10 3/4" existenta se va dezafecta pe cheltuiala proprietarului terenului, conform aviz nr. 9146/ 15.03.2021.

2.6. Echiparea edilitară (planşa 3)

Zona dispune de utilităţile necesare deservirii imobilului ce face obiectul prezentului P.U.Z.

a. Alimentarea cu apa si canalizare

Conform avizului nr. 6/15.02.2021 eliberat de S.C. RAJA SA Constanta, alimentarea cu apa potabila a constructiilor ce se vor edifica in zona studiata se poate realiza din conducta publica de distribuție cu apa existenta, PEHD Dn= 63mm, respectiv PEHD Dn= 40mm. Obiectivul nu va avea implicații asupra acestei rețele după protejarea în canivou de beton vizitabil pe toată lungimea parcarii, respectându-se condiționările din aviz; cămin de vane-obiectivul nu va avea implicații asupra acestui cămin.

Conform HG nr. 930/ 2005, zona de protecție sanitara ce cuprinde terenurile din jurul conductei de distribuție apa Dn 40mm PEHD este de 3,00 m stânga dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei, zona care nu se va beton și pe care nu se vor realiza construcții și parcări. În aceasta zona terenul se va putea acoperi cu material demontabil.

Evacuarea apelor uzate menajere si a apelor pluviale se poate realiza in reteaua de canalizare publica existenta.

Conform Adresei nr. 6322/ 29.03.2024 eliberată de SC RAJA SA Constanta, pe terenul studiat prin PUZ exista conducte de distribuție apa Dn 40mm PEHD, Dn63mm PEHD si căminul vane CV.

In zona studiată s-au executat lucrări de extindere rețele de apa si canalizare prin

Programul Operațional Infrastructura Mare. După recepționarea lucrărilor de către RAJA SA, conductele de alimentare cu apa Dn40mmPEHD si Dn63mmPEHD vor fi dezafectate.

In zona amplasamentului exista conductele de distribuție apa Dn110mm PEHD, Dn400mmPEHD si colectoarele menajere Dn250mm PVC-KG si Dn200mmB, subdimensionate.

Presiunea apei in zona este de 2,1 atm.

Pe amplasament exista un branșament de apa Dn50mmPEHD, contorizat cu apometru Dn40mm, conectat in conducta de distribuție apa Dn400mmPEHD.

Evacuarea apelor uzate se face prin intermediul unui racord menajer Dn160mm PVC-KG cu deversare in colectorul menajer Dn200mmB, subdimensionat. Deoarece colectorul menajer este subdimensionat, RAJA SA nu-și asuma responsabilitatea in cazul in refularii apei menajere pe amplsamentul studiat.

b. Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului nr. 212848378/ 09.02.2021, emis de catre DELGAZ Grid, zona este deservită de conducta de distributie gaze naturale OL, Dn2", aflata in exploatare, conform avizului de principiu emis de DELGAZ grid SA. Beneficiarul nu se va racorda la reteaua de gaze naturale existenta.

c. Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului de amplasament favorabil nr. 39/ 18.02.2021, emis de catre DELGAZ Grid, in zona amplasamentului studiat DELGAZ grid SA are in gestiune si exploatare instalatii electrice circuit 1 branșamente PTCZ 74 Onești , LES 20KV PTCZ 74-PTAB 22 LIDL.

Obiectivul are implicații asupra acestui bransament, în sensul ca va avea un nou punct de sosire- postul grafo din colțul sud-estic al amplasamentului. Soluția se va stabili de către furnizor la solicitarea noului aviz tehnic de racordare de către beneficiar

d. Telecomunicații

Conform avizului de amplasament condiționat nr. 179/ 26.02.2021, emis de catre Telekom România, in zona amplasamentului studiat Telekom are in gestiune si exploatare rețea de telecomunicații aeriana. Obiectivul nu are implicații asupra acestor rețele.

e. Conducta țiței CONPET SA

Teritoriul municipiului Onesti este traversat de conducta magistrala de transport a titeiului S.C.CONPET S.A. PLOIESTI - REGIONALA MOLDOVA.

Traseul conducta de transport țiței 10 3/4" exlstenta se va dezafecta pe cheltuiala proprietarului terenului, conform aviz nr. 9146/ 15.03.2021.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relatia cadru natural - cadru construit

Terenul nu se afla în arii naturale protejate și nici în vecinătatea acestora, nu se afla în zone cu statut de protejare. Zona studiata nu se afla amplasata in perimetrul vreunei arii protejate.

Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Documentația de urbanism înaintată propune valorificarea potențialului urbanistic al terenului, prin construirea unui imobil cu destinația de centru comercial în care se vor comercializa produse alimentare/non-alimentare, drept pentru care natura activităților prestate în imobil va fi de natură să nu producă riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice, iritante.

Pentru aceste activități s-au prevăzut distanțe minime de protecție față de locuințele colective învecinate (minim 15,00m), în acord cu reglementarile Ordinului M.S. nr. 119/2014 reactualizat privind normele de igiena și sănătate publica privind mediul de viață a populației.

In acest context, se propun urmatoarele masuri de atenuare a zgomotului:

- Spațiile amenajate pentru parcarea autovehiculelor vor fi situate la distante de minim 5,00 m de ferestrele camerelor de locuit, conform reglementarilor Ordinului M.S.

nr. 119/2014 reactualizat privind normele de igiena și sănătate publica privind mediul de viață a populației.

- Accesul de aprovizionare se va realiza din strada Libertatii pe latura nord, nord-vestica, iar platforma pentru colectarea deșeurilor municipale se va amplasa în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5,00 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic.
- Accesul unic carosabil clienti, aprovizionare si intervenție, din Strada Libertății , latime 9,00 m, este susținut din punct de vedere tehnic de decalarea perioadei de aprovizionare fata de perioada de funcționare efectivă a spațiului comercial. Menționăm ca functionarea obiectivului se va derula dupa un program specific activitatii, zilnic, de la ora 7.30-22.00. Aprovizionarea cu marfa se va realiza exclusiv dimineața, înaintea orei de deschidere a magazinului.

Conform studiului de impact asupra sanatatii efectuat de SC Impact Sănătate SRL Iasi, funcționarea obiectivului nu trebuie sa duca la depășirea normelor privind nivelul zgomotului și al vibrațiilor din zona de locuit prevăzute in Ord. 119/2014, cu completările și modificările ulterioare, în SR nr. 10009/2017 – Acustica urbana, în conformitate cu SR ISO 1996/1-08 și SR ISO 1996/2-08. Aceasta recomandare se refera la zgomotul produs de funcționarea obiectivului, spre deosebire de zgomotele produse de alte surse existente in zona (ex. trafic auto).

Împotriva senzației de disconfort a populației prin producerea de eventuale zgomote, vibrații, mirosuri, praf, fum a investiției propuse, care afectează liniștea publică sau locatarii adiacenți obiectivului se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât sa se încadreze in normele din standardele in vigoare.

Pe parcursul execuției lucrărilor și în perioada de funcționare a obiectivului de investiție se vor lua toate măsurile pentru colectarea selectivă a deșeurilor pe categorii, transportul si depozitarea acestora în locuri special amenajate. Depozitarea materialelor se va face în limita proprietății. Printr-un management adecvat se vor evita pierderile de substanțe, combustibili și uleiuri la nivelul solului.

În faza de construcție, pentru a nu depăși limitele admise, societatea va trebui să impună respectarea nivelului emisiilor de noxe și de zgomot în mediu produse de echipamente, staționarea mijloacelor auto cu motorul oprit si manipularea materialelor cu atenție, pentru evitarea zgomotelor inutile.

2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Din punct de vedere al factorului de mediu sol, impactul antropic poate fi diminuat prin evitarea depozitărilor necontrolate de deșeuri de orice natură.

Conform Studiul geotehnic, aflat la baza PUZ, amplasamentul cercetat se incadreaza in categoria geotehnica 2, „Risc Geotehnic Moderat". In aceasta categorie sunt incluse tipuri uzuale de lucrari si fundatii, unde pot aparea riscuri anormale sau conditii de teren si solicitare neobisnuite sau dificile. Lucrarile impun obtinerea de date cantitative si efectuarea de calcule geotehice pentru a asigura satisfacerea cerintelor fundamentale, si se pot utiliza metode de rutina pentru incercari de laborator si de teren, pentru proiectarea si executia lucrarilor.

Tipurile de risc identificate in Romania, conform legislatiei in vigoare sunt:

-Riscuri naturale: fenomene meteorologice periculoase, incendii de padure, avalanse, fenomene distructive de origine geologica

-Riscuri tehnologice și industriale (hazarde antropice): accidente nucleare, chimice și biologice, avarii, explozii, incendii de mari proporții, poluarea apelor, prabusiri de constructii, instalatii si amenajari, esecul utilitatilor publice, eșuarea sau scufundarea unor nave, caderi de obiecte din atmosfera si din cosmos, munitie neexplodata, eșecul utilităților publice, avarii la construcții hidrotehnice, accidente în subteran, prăbușiri construcții, instalații, amenjari.

- *Riscuri biologice*: epidemii, epizootii, zoonoze

Evaluarea riscurilor este un proces de aplicare a unor metodologii de evaluare a riscurilor, prin identificare, analiza si evaluarea vulnerabilitatii.

a. Riscuri naturale

Corelare cu Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional - Secţiunea a V-a Zone de risc natural şi HG nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigenţele minime de conţinut ale documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism pentru zonele de riscuri naturale.

În conformitate cu Legea nr. 575/2001:

- Anexa 1 – definirea principalilor termeni utilizaţi: terenul reglementat prin PUZ nu este afectat de alunecări de teren.
- Anexa 2 – cutremure de pământ: terenul reglementat prin PUZ este situat într-o zonă în care intensitatea seismică este VIII (grade MSK), la o distanta de 100 km de centrul seismic Vrancioaia, jud. Vrancea, cu perioadă medie de revenire de circa 50 de ani.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se afla sub incidenta cutremurelor moldave, cu epicentrul în zona Vrancea.

Zonarea teritoriului României în termen de valori de vârf ale acceleraţiei terenului pentru proiectare ag pentru cutremure având intervalul mediu de recurenta IMP=225 ani, conform P100-1/2013, perioada de colt Tc=0,7s.

Factorul seismic, deşi are cea mai mică frecvenţă de manifestare dintre factorii de risc zonali, nu poate fi exclus ca factor de risc, deoarece efectul mişcărilor tectonice generatoare de cutremure din Zona Vrancea se resimte asupra teritoriul analizat.

- Anexa 3 – unităţi administrativ -teritoriale urbane amplasate în zone pentru care intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este minimum VIII (exprimată în grade MSK)
- Anexa 4 –5 – Riscuri de inundatii În secţiunea V din PATN – Zone de risc, municipiul Oneşti este înscris în anexa 4a - Unităţi administrativ-teritoriale afectate de inundaţii datorate cursurilor de apa, zona cu cantităţi de precipitaţii maxime în 24 de ore cuprins in intervalul 100-150 mm, cu arii afectate de inundatii. Principalele obiective economice şi sociale cu risc major de inundare pe teritoriul municipiului Onesti sunt: Platforma industrială Borzeşti, cartier Slobozia, cartier Borzeşti, cartier TCR, Spitalul Municipal Oneşti. Pe partea dreapta a râurilor Trotus si Tazlau sunt dezvoltate terase mai înalte si nu exista pericol de inundaţii, singurele zone cu risc de inundaţii fiind reprezentate de lunca inundabila adiacentă albiilor majore ale râurilor.
- Anexa 6 şi 6a) – alunecări de teren: : UAT Oraşul Onesti nu este încadrat într-o zonă cu potenţial de producere a alunecărilor de teren. Potrivit studiului geotehnic de fundamentare PUG, în municipiul Oneşti, zone cu risc de alunecări sunt în zonele de versanţi.

În zona de implementare a planului propus se regăseste o singura arie naturala protejata de interes comunitar, si anume situl de importanta comunitara ROSCI0059 Dealul Perchiu, care din punct de vedere al intinderii se suprapune cu Rezervatia naturala Perchiu (arie de interes national)- 2.330,00 m.

Prezenta documentaţie de urbanism este o lucrare iniţiată în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001 şi art. 35, alin. (1) din Ordinul nr. 2701/2010 de către un beneficiar privat prin care se promovează interesul legitim privat, fără prejudicierea interesului public. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în categoria lucrărilor de utilitate publică aşa cum acestea sunt definite prin art. 16 din HG 525/1996 şi nu sunt declarate de utilitate publică aşa cum acestea sunt definite prin art. 6 din Legea nr. 33/1994.

În conformitate cu HG nr. 382/2003, prezentul PUZ nu se încadrează în prevederile HG nr. 382/2003, întrucât nu este o documentaţie de urbanism pentru zone de riscuri naturale aşa

cum este definită prin lege ale cărei exigențe minime de conținut se fac pe baza Studiului județean sau local al factorilor de risc natural, pe baza schemei prevăzute în anexele și utilizând termenii și matricele-cadru specifice, în raport cu tipul factorilor de riscuri naturale. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în art. 1 din HG nr. 382/2003 și nu se supune prevederilor actului normativ respectiv.

Terenul este stabil, lipsit de riscuri naturale sau antropice care să pună în pericol stabilitatea obiectivelor proiectate şi accesul la acestea. Construcţiile şi amenajările care se vor executa pe terenul ce face obiectul PUZ nu afectează regimul apelor de suprafaţă sau subterane şi nici obiectivele existente în zonă. Realizarea de unităţii comerciale pe terenul studiat (situat adiacent zonelor rezidenţiale) nu afectează factorii de mediu (apă, aer, sol, subsol).

Riscurile naturale sunt legate de urmatoarele fenomene:

Cutremurele - Legea 575 din 21 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national, in sectiunea a V-a "Zone cu risc natural" , Anexa 3, mentioneaza orașul Onesti ca fiind amplasat in zona pentru care intensitatea seismica, echivalata pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismica a teritoriului este minimum VIII (exprimata in grade MSK).

Conform Studiul geotehnic efectuat, amplasamentul se incadreaza in categoria geotehnica 2, „Risc Geotehnic Moderat".In aceasta categorie sunt incluse tipuri uzuale de lucrari si fundatii, unde pot aparea riscuri anormale sau conditii de teren si solicitare neobisnuite sau dificile. Lucrarile impun obtinerea de date cantitative si efectuarea de calcule geotehice pentru a asigura satisfacerea cerintelor fundamentale, si se pot utiliza metode de rutina pentru incercari de laborator si de teren, pentru proiectarea si executia lucrarilor.

Alunecari de teren - Legea 575 din 21 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national, in sectiunea a V-a "Zone cu risc natural", anexa 7, mentioneaza orașul Onesti ca prezentând potential de producere a alunecarilor de teren pe versantul de racord al terasei Onesti in orasul Onesti. In municipiul Onesti alunecarile de teren sunt legate de tipurile genetice de relief derivate prinmodelarea externa din vechea campie sarmatiana de acumulare marina. Riscul alunecarilor de teren in municipiul Onesti este mic.

Inundatii - Legea 575 din 21 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national, in sectiunea a V-a "Zone cu risc natural" , Anexa 5, nu mentioneaza orașul Onesti ca fiind amplasat in zona expusa riscurilor naturale de inundatii pe cursuri de apa.

Conform PUG Onesti, zonele posibil afectate: partea de sud si est a orasului Onesti.

Conform Legii nr. 107/ 1996- Legea Apelor, zona de protecție în lungul cursurilor de apa are lățime de 50,00 m. Amplasamentul studiat nu se afla situat în zona de protecție a cursurilor de apa.

Lucrările propuse nu se construiesc pe ape, maluri sau albii, nu au legătură cu apele, malurile sau albiile acestora și, prin acestea, nici direct și nici indirect, nu se produc modificări temporare sau definitive asupra calității apelor ori regimului de curgere a acestora, drept pentru care lucrarea de față nu se supune dispozițiilor Legii Apelor nr. 107/1996.

În vederea prevenirii riscurilor naturale, PUG pentru municipiul Onești prevede măsuri de protecție în zonele de risc natural.

Protecție la risc seismic geologic și hidrogeologic:

-la proiectarea cladirilor din municipiul Onești precum și intervențiile la construcțiile existente se vor respecta normele de proiectarea antiseismică a construcțiilor.

-toate construcțiile se vor executa numai în baza unui studiu geotehnic.

Protecția la inundații

- Se interzice amplasarea construcțiilor de locuit permanente în zonele inundabile.

-amplasarea construcțiilor de importanta normala în zonele inundabile se poate face numai după realizarea lucrărilor de protecție (indiguiri, etc).

- amplasarea construcțiilor din clasa I și II de importanță pe terenuri situate sub cota de inundabilitate este interzisă.

b. Riscurile antropice existente pe teritoriul municipiului Onești sunt:

- Riscurile tehnologice
- Amplasarea rețelelor

Riscurile tehnologice și industriale cuprind totalitatea evenimentelor negative care au drept cauza depasirea masurilor de siguranta impuse prin reglementari, ca urmare a unor actiuni umane voluntare sau involuntare, defectiunilor componentelor sistemelor tehnice, eseculul sistemelor de protectie etc.

Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobata prin Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr. 1587/1997 pentru aprobarea listei categoriilor de construcţii şi instalaţii industriale generatoare de riscuri tehnologice din activitățile industriilor stabilite în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996. Conform G.M - 007 – 2000: Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activitatilor umane, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incediu, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, căilor de comunicaţie şi altor asemenea lucrări de infrastructura este interzisă.

Fac excepţie de la prevederile alineatului precedent construcţiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Pe raza municipiului Onesti activitățile care ar prezenta pericole de accidente majore sunt cele legate de exploatarea petrolului si a gazelor, care de regula insotesc zacamintele de petrol, unități le economice sub incidența HG 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase (unități tip Seveso sunt SC RAFO ONESTI, SC ENERGY BIO CHEMICALS SA BUCURESTI-SUCURSALA CAROM ONESTI, SC CHICOMPLEX SA BORZESTI, TERMOELECTRICA, SC CRIMBO SAV GAS SRL. Totodata municipiul Onesti se afla in zona de raspandire in cazul producerii unor accidente la operatorii economici din municipiul Bacau care folosesc cantitati mari de amoniac: SC AMURCO S.R.L, SC. AGRICOLA INTERNATIONAL S A si SC AGRICOLA INTERNATIONAL departamentul CARBAC.

Responsabilitatile privind analiza si acoperirea riscurilor revin tuturor factorilor care, potrivit legii, au atributii ori asigura functii de sprijin privind prevenirea si gestionarea situatiilor de urgenta in profil teritorial (autoritati ale administratiei publice de specialitate locale, inspectorate teritoriale cu responsabilitati in domeniul situatiilor de urgenta, alte organe si organisme cu atributii in domeniu).

Zone de servitute și de protecție ale rețelelor edilitare, ale cailor de comunicație și lucrări de infrastructura. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona

Retelele edilitare existente sunt marcate pe Planșă 3-Analiza situației existente, conform avizelor detinatorilor de utilitati.

Zonele de protectie sanitara si hidrogeologica pentru constructii si instalatii destinate alimentarii cu apa vor fi reglementate conform prevederilor H.G. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară şi hidrogeologică, astfel:

a) staţii de pompare, 10,00 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
b) instalaţii de tratare, 20,00 m de la zidurile exterioare ale instalaţiei;
c) rezervoare îngropate, 20,00 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
d) aducţiuni, 10,00 m de la generatoarele exterioare ale acestora;
e) alte conducte din reţelele de distribuţie, 3,00 m.

Riscuri antropice: existența unor zone unde depozitarea deșeurilor menajere se face necontrolat reprezentând surse potențiale de poluare. Modificări antropice ale reliefului apar și în cazul executării unor amenajari structurale și de infrastructură.

Riscurile biologice

In conformitate cu H.G. nr. 2288/2004, pentru aprobarea repartizarii principalelor functii de sprijin pe care le asigura ministerele, celelalte organe centrale si organizatii neguvernamentale privind prevenirea si gestionarea situatiilor de urgenta, Directia de Sanatate Publica gestioneaza imbolnavirile in masa - epidemiile, epizotiile/zoonozele si este implicata alaturi de celelalte ministere in gestionarea tuturor celorlalte riscuri generatoare de situatii de urgenta.

Riscul biologic presupune expunerea la bacterii, virusi, ciuperci, alte microorganisme si toxine asociate, reprezentând un potential pericol pentru sanatatea publica. Aparitia de agenti patogeni contagiosi noi data fiind viteza si amploarea traficului international, face posibila raspândirea pe plan mondial in decurs de câteva ore si declansarea de noi pandemii.

2.7.3. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul. Terenul studiat nu se află cuprins în Lista Monumentelor Istorice-publicată în M.Of. al României Partea I, nr. 113 bis/ 15.II. 2016 în și nu se află la mai puțin de 100 m față de imobilele/ siturile aflate în intravilan sau la mai putin de 500 m în extravilan.

Conform datelor cuprinse în Repertoriului Arheologic Național, terenul nu este inclus într-un sit arheologic, în legătură cu acestea nu există potențial arheologic și nici potențial sau patrimoniu arheologic cunoscut, cercetat sau reperat.

2.7.4. Evidentierea potentialului balnear si turistic

Nu este cazul.

2.8. Opţiuni ale populaţiei

2.8.1. Puncte de vedere ale administratiei publice locale

Prin eliberarea Certificatului de Urbanism, Primaria Municipiului Onesti si-a exprimat vointa de a se analiza zona prin intermediul unei documentatii de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) si de a o organiza urbanistic pentru rezolvarea necesitatilor.

Cerinţele autorităţiilor locale, precum şi punctele de vedere ale factorilor interesaţi cu privire la organizarea viitoarei zonei luate în studiu au fost următoarele:

- schimbarea functiunii existente a terenului ce a generat puz din "zona locuințe si funcțiuni complementare/ subzona exclusiv rezidențială de tip urban" în " Zona instituții publice si servicii/ subzona servicii comerciale "
- configurarea limitei edificabilului maxim admis fata de aliniament, fata de limitele laterale și posterioare ale terenului;
- asigurarea accesului auto unic pentru clienți, aprovizionare și intervenție;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea necesarului de locuri de parcare

Următoarele observații au fost exprimate in ședința CTATU din data de 07.06.2021, comunicate prin avizul favorabil nr. 3165/ 22.06.2021

- Direcția de Sănătate Publica Județeană Bacău a solicitat elaborarea unui studiu de impact asupra sănătății publice pentru a stabili impactul asupra locuințelor vecine;
- Uniunea Arhitecților din România a solicitat alinierea volumului propus cu volumele mari ale blocurilor ansamblului „Libertății";
- studierea relației dintre centrul comercial si locuințele de la est;
- spațiile verzi sa prevaha vegetaci inapta, iar accesele auto sa asigure aprovizionarea complexului comercial.

Conform Aviz de oportunitate nr.

- nu se permite amplasarea construcțiilor supraterane sau a mijloacelor publicitare (totemuri, pilon publicitar de tip unipol, steaguri) la o distanta mai mică de 6,00 m fata de limita carosabilului străzii Libertății.

- Primăria Onești a solicitat studiu de fundamentare „amenajări aferente frontului stradal Libertății" ce va trata exclusiv amenajare zone verde de protecție cu lățime de 2,5 m, trotuar pentru zona cuprinsă între cele doua treceri de pietoni de 1,5 m lățime, amplasare semnalistica la o distanta mai mică de 6 m fata de limita carosabilului străzii Libertății.

Conform Adresa CJ Bacău nr. 13814/ 11.07.2023- ședința CTATU 29.06.2023:

-fațada spre bulevardul Belvedere trebuie tratată pentru a oferi o imagine corespunzătoare de centru de oraș.

Documentatia P.U.Z. își propune să circumscrie soluțiile locale, proprii amplasamentului şi zonei, coordonatelor temei şi prevederilor PUG-ului şi să indentifice acele elemente urbanistice ce trebuiesc modificate în sprijinul realizării investiției şi care, să constituie paşi înainte pentru evoluția zonei.

2.8.2. Puncte de vedere ale populatiei

Primaria Municipiului Onesti ca autoritate locală, are rol de decizie şi mediere a intereselor individuale şi a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010 privind informarea si consultarea publicului facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului şi urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate şi integrate în aceste documentații.

Consultarea populației s-a realizat prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare si / sau dezbatere publică.

Conform Raportului Informării si consultării publicului Etapa II: Elaborare propuneri nr. 81458/ 14.12.2023 emis de către Primăria Onești nu s-au primit solicitări, recomandări, întrebări, observații din partea vecinilor direcți cu privire la documentația de urbanism.

In perioada consultării si Informării publicului corespunzătoare ET II s-au depus observații prin Petiția înregistrată la Primăria Onești cu nr 689/ 24.10.2023.

2.8.3. Puncte de vedere ale elaboratorului

Referitor la petiția inregistrata la Primăria Municipiului Onești cu nr. 68930/24.10.2023 privind documentația de urbanism PUZ, elaboratorul a răspuns punctual la aspectele tehnice:

1. procentul de spații verzi a fost propus spre reglementare conform HGR nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa 6, punct 6.2. in procent de 5% din suprafață totala a terenului, in lipsa altor reglementări locale la nivelul municipiului Onești si in concordanță cu Avizul de oportunitate nr. 4/ 24.11. 2021, condiția 3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime) „Se va asigura suprafață minima de spațiu verde amenajat si numărul minim de locuri de parcare conform Anexelor 5 si 6 din HG525/ 1996.

Conform Deciziei etapei de încadrare nr. 34/27.06.2022 emisă de către Agenția pentru Protecția Mediului Bacău, pag.3:

"Pe suprafața de teren reglementată de 8119 mp se vor realiza următoarele lucrări:

1. Lucrări de demolare clădire supermarket existenta in suprafață de 1128 mp;
2. 2. Lucrări de construire, vor consta in:

- construcție spatie comercial, in suprafață de 2700 mp, cu regim de înălțime parter;
- *Spații verzi amenajate in suprafață de 933,19 mp.*
- Spațiu acces pietonal/ auto in suprafață de 3614,58 mp, spațiu parcare, va avea o capacitate de cca 96 locuri, acestea se vor amplasa la o distanta de cel putin 5,00 m fata de ferestrele camerelor de locuit.

- Spațiul amenajat cu pietriș, in suprafață de 871,23 mp, unde vor fi pozitionate rezervorul de stocare a rezervei de apa pentru stingerea incendiului si grupurile de pompare;
- Amenajare gospodarire comunala- pentru amplasare containere destinate depozitarii deșeurilor. Acestea se vor amplasa la o distanta de cel putin 5 m de ferestrele camerelor de locuit."

Documentația PUZ a fost corelata cu prevederile Deciziei etapei de încadrare nr. 34/27.06.2022 emisă de către Agenția pentru Protecția Mediului Bacău, suprafață spațiilor verzi va fi cel putin egala cu 933,19 mp.

Documentația tehnica PUZ a fost întocmită si respecta condițiile Aviz de oportunitate nr.12/ 18.08. 2023. Avizul de oportunitate nr. 4/ 24.11.2021 a fost menționat în documentația tehnica supusa avizării cu scopul de a evidenția pastrarea soluției tehnice propuse anterior (amplasarea clădirii intr-o parcela cu o forma neregulată, regimul de înălțime, regimul de aliniere).

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Deoarece, potrivit PUG Onesti, terenul în suprafață de 8119,00 mp este situat în zona exclusiv rezidențială, chiar dacă în momentul inițierii acesteia pe amplasament exista un imobil cu funcțiunea de supermarket, în vederea implementării investiției propuse, se impune avizarea unei documentații urbanistice de tip PUZ prin care sa se reglementeze schimbarea functiunii din zona rezidențială si funcțiuni complementare/ subzona exclusiv rezidențială, în zona de instituții si servicii/ subzona servicii comerciale.

Terenul reglementat prin prezenta documentație este constituit din parcelele identificate cu nr. Cad. 60793, proprietate SC LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT SCS și parcela identificată cu nr. cad. 66668, proprietate Ordinul Fraților Minori Capucini Custodia Fericitul Ieremia, însumând suprafața totala de 8174,00 mp. Menționăm ca terenul proprietate are suprafata totala inițială de 8174.00 mp, suprafața totala a terenului rectificata conform actualizare CF fiind de 8119.00 mp.

Soluția propusă pentru organizarea teritoriului are in vedere:

1) **Schimbarea funcțiunii actuale a amplasamentului studiat**- ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE/ LM- zona rezidențială cu caracter urban, cu clădiri P, P + 1, P + 2/ LMu- subzona rezidențială cu clădiri de tip urban in IS ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII COMERCIALE/ ISco- SUBZONA SERVICII COMERCIALE și menținerea functiunii de zona de cai de comunicație rutieră și amenajări aferente.

Indicatori urbanistici maximali propuși prin PUZ:

- POT= 50%
- CUT= 1,50
- REGIM DE INALTIME maxim : P+2E sau echivalentul de +12.00 m înălțime maxima.
- H maxim cladiri= +12.00 m,
- H maxim obiecte publicitare =+25,00 m.
- Spații verzi- 10% din suprafață incintei;
- Regim de aliniere- se propune modificarea regimului de aliniere la Str. Libertății

a. 5,00 m retragere clădiri fata de aliniament la Strada Libertății, respectiv 6,00 m fata de carosabil, în vederea amenajării unei zone verzi de protecție.

b. 3,00 m retragere clădiri fata de aliniament la Strada Erou Turturica;

c. 3,00 m retragere clădiri fata de limita de proprietate sudica.

2) **Menținerea zonificarii funcționale de zona de cai de comunicație rutieră si amenajări aferente**

3) **Repoziționare si modificare elemente geometrice acces carosabil si pietonal din Str. Libertatii (9.00 m), amenajarea tronsonului cuprins între cele doua treceri de**

pietoni existente si menținute- zona verde de protecție (lățime 2,50 m) și trotuar aferent circulațiilor pietonale (1,50 m).

Motivat de faptul ca Strada Libertății are rol de centura ocolitoare a municipiului pentru traficul greu, pentru tronsonul cuprins între cele doua treceri de pietoni, se propune amenajarea unei zone verzi de protecție (lățime 2,50 m) și a trotuarului aferent circulațiilor pietonale (1,50 m). Se propune menținerea celor doua treceri de pietoni, fără modificarea poziției acestora. Se propune mentinerea semnalizării rutiere existente, cu modificarea corespunzătoare a poziției acestora.

Se propune pastrarea soluției existente de acces unic, având funcțiunea de aces carosabil si pietonal, acces aprovizionare si acces de intervenție.

Se propune repoziționarea si redimensionarea accesului carosabil si pietonal din Str. Libertății in raport cu marcajele rutiere aferente si locurile de parcare amenajate spre blocurile de locuințe cu regim de înălțime P+4.

Accesul auto unic pentru clienți, aprovizionare și intervenție reprezintă o soluție specifica adaptata tipologiei și poziționării terenului reglementat. Având în vedere relația de vecinătate imediata a locuințelor colective și deservirea directa a populației (considerând ca nu este necesară deplasarea cu autovehiculul la cumpărături), este considerată a fi oportuna propunerea de măsuri compensatorii privind accesibilitatea autoturismelor prin montarea barierelor în accesul auto și afisaj electronic al capacității de parcare, decalarea programului de aprovizionare fata de programul de funcționare al magazinului.

Caracteristicile geometrice ale parcelei, relația de vecinătate cu locuințele colective ale ansamblului "Libertății", au impus soluția amplasării centrului comercial in partea nordica a amplasamentului, cu latura scurta perpendiculara pe Str. Libertății, astfel incat acesta sa beneficieze de acces carosabil unic clienti, aprovizionare si intervenție din Strada Libertății.

Capacitatile de transport admise sunt cele existente in zona de studiu, respectiv capacitati cu tonaj mare (pentru aprovizionare), in baza conventiilor incheiate cu autoritatile publice locale, in intervale orare prestabilite.

Staționarea autovehiculelor

Se propune, conform Anexei nr. 5 RGU (Regulamentul General de Urbanism) pentru constructii comerciale- 1 loc de parcare la 40.00 mp suprafata construita de vânzare pentru complexuri comerciale de peste 2000,00 mp, la care se vor adauga spații de parcare a vehiculelor angajaților.

Având în vedere Ordonanța nr. 99/ 2000 actualizata privind comercializarea produselor și serviciilor de pe piața, se vor prevedea locuri de parcare in funcție de mărimea structurii de vânzare propuse. Suprafața de vânzare reprezintă suprafață destinata accesului consumatorilor pentru pentru achiziționarea produsului/serviciului, expunerii produselor oferite, plății acestora şi circulației personalului angajat pentru derularea activității. Nu constituie suprafeţe de vânzare cele destinate depozitării şi păstrării mărfurilor, producţiei, birourilor şi anexelor.

4) Amenajare trotuar pe latura dinspre Str. Libertății - în vederea respectării prioritătii interesului public în raport cu interesul privat (lățime 1,50 m) si zona verde de protecție de minim 2,5 m.

5) Amenajare trotuar pe latura dinspre Str. Erou Turturica- în vederea respectării prioritătii interesului public în raport cu interesul privat (lățime 1,20 m)

6) Amplasarea mijloacelor publicitare se va realiza la strada Libertății în extremitățile acesteia, respectiv spre str. Erou Turturica (Totem cu înălțime de +6,00 m) și în capătul opus - pilon publicitar tip unipol cu înălțime de +25,00 m. Amplasarea mijloacelor publicitare (piloni de reclama, totem, panouri publicitare, panouri directoare si directionale, precum si a tuturor elementelor de publicitate) va respecta prevederile Legii nr. 185/ 2013 privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate si si nu va afecta semnalizarea existenta in zona.

Mijloacele publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel incat sa nu impiedice circulatia rutiera si/ sau pietonala, ori accesul pietonal si/ sau al autovehiculelor de interventie pe proprietate.

Mijloacele publicitare se vor amplasa astfel încât va respecta distanta de 6,00 m fata de limita carosabilului străzii Libertății.

7) **Amplasarea echipamentelor tehnico edilitare supraterane-** În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localității, amplasarea construcțiilor edilitare supraterane- Post grafo, Post conexiuni- se va realiza pe latura estica a parcelei, cu acces din Str. Erou Turturica.

Documentatia va constitui in final drept instrument de lucru necesar atat administratiei locale, cat si beneficiarului, in vederea promovarii si realizarii investitiei pe care si-a propus-o, prin respectarea prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Onesti, Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) si in concordanta cu legislatia in vigoare.

3.1. Concluziile studiilor de fundamentare anterior si concomitent cu P.U.Z.

a. Studiu geotehnic

Din punct de vedere al riscului geotehnic amplasamentul se situează la categoria geotehnica 2 „Risc Geotehnic Risc Geotehnic Moderat".

Conform NP 112/2013, adancimea maxima de inghet in zona amplasamentului este de 80-90 cm.

Recomandări

Având în vedere situația geotehnic, rezulta ca pentru noua construcție, în situația inițială la cota de fundare se dezvolta un strat de nisip cu pietriș/ pietriș cu nisip, cafeniu, uscat, neuniform, predominant mediu îndesat, constituind astfel un teren mediu de fundare.

Referitor la fondarea construcției se recomanda următoarele:

- Fundarea se va realiza direct, fara intervenții suplimentare asupra terenului;
-Adâncimea minima de fundare va fi 1,10 m fata de CTA;
- Dimensiunile în plan a fundațiilor se vor alege astfel încât valorile presiunilor efective pe talpa fundațiilor sa fie inferioare valorilor presiunilor plastice, respectiv critice;
- În cazul în care, odată atinsa cota de fundare, se constata zona de consistentă redusă sau de natura diferită, se recomanda chiuretarea acestora pana la stratul de pietriș cu nisip, mediu îndesat soi ridicarea la cota de fundare prin completarea de material granular compactat;
- După realizarea sapaturii generale se va proceda la o compactare riguroasa a terenului.

b. **Studiu retele edilitare-** alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, alimentare cu apa și evacuarea apelor uzate menajere (conf. Aliniat 2.6)

c. Ridicarea topografica vizata OCPI, cu cote de nivel a determinat cunoașterea precisa a planimetriei, indicând un teren plat. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drum. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații are la bază ridicarea topografică realizată.

d. Studiu de impact asupra sănătății- elaborator SC Impact Sănătate SRL Iași- dr. Ioan Chirila- Medic primar Igiena Doctor în Medicina

În documentație au fost prevăzute măsuri de protecţie privind reducerea impactului asupra mediului şi a sănătății populației. Respectarea acestor măsuri şi a condiţiilor tehnice privind dotările, cât şi exploatarea în condiţii de siguranţă a instalaţiilor în sistem monitorizat vor conduce la diminuarea impactului asupra mediului şi sănătății populației:

-Spațiile amenajate pentru parcarea autovehiculelor vor fi situate la distante de minim 5,00 m de ferestrele camerelor de locuit, conform reglementarilor Ordinului M.S. nr. 119/2014 reactualizat privind normele de igiena și sănătate publica privind mediul de viață a populației.

- Platforma pentru colectarea deșeurilor municipale se va amplasa în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5,00 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic.

- Accesul carosabil clienti, aprovizionare si intervenție, unic, din Strada Libertății, latime 9,00 m, este susținută din punct de vedere tehnic de decalarea perioadei de aprovizionare fata de perioada de funcționare efectivă a spațiului comercial. Menționăm ca functionarea obiectivului se va derula dupa un program specific activitatii, zilnic, de la ora 7.30-22.00. Aprovizionarea cu marfa se va realiza exclusiv dimineața, înaintea orei de deschidere a magazinului.

- Pozitionarea agregatelor generatoare de zgomot se va realiza spre limita estica a edificabilului.

- Ecranarea fonica a echipamentelor generatoare de zgomot prin montare de panouri fonice amplasate în jurul grupului de echipamente exterioare/la limita estica a platformei de agregate spre spre zona locuită.

- Folosirea unor echipamente silențioase si asigurarea întreținerii acestora pentru o bună funcționare în paramentrii specificati, pe termen lung.

- Motivat de faptul ca Strada Libertății are rol de centura ocolitoare a municipiului pentru traficul greu, pentru tronsonul cuprins între cele doua treceri de pietoni, *se propune amenajarea unei zone verzi de protecție* (lățime 2,50 m) și a trotuarului aferent circulațiilor pietonale (1,50 m)

Amplasarea exactă a agregatelor generatoare de zgomot se va stabili la fazele ulterioare de proiectare (DTAC, PT). Amplasarea exactă a tipurilor de împrejmuire se va stabili la fazele ulterioare de proiectare (DTAC, PT).

După punerea în funcțiune, se recomandă efectuarea unor măsurători de zgomot. Conform Ordinului 119 din 2014, modificat si completat de Ord. MS nr. 994/2018 nivelul acustic echivalent continuu, masurat in exteriorul locuintei, la 1,5 m inaltime de sol, nu ar trebui sa depasesca 50-55 dB(A), ziua, motiv pentru care se vor lua măsuri in vederea mentinerii nivelelor de zgomot aferente activitatilor obiectivului, sub limita maxima admisa. În timpul nopții (orele 23-7), limita admisă de zgomot este de 40-45dB(A), fapt pentru care se va evita activitatea în timpul nopții.

Suplimentar, dacă vor exista sesizări din partea populației si se vor constata, prin măsurători, depășiri ale nivelului de zgomot, zona obiectivului se va amenaja cu panouri fonoabsorbante pe laturile dinspre vecinătățile locuite, care să asigure protecție împotriva propagării zgomotelor.

Protecția împotriva zgomotului este definită astfel: *„Construcția trebuie concepută și construită astfel încât zgomotul perceput de ocupanți sau de persoane care se află în apropierea acesteia sa fie menținut la un nivel, care să nu le amenințe sănătatea și care să le permită să doarmă, să se odihnească și să muncească în condiții satisfăcătoare".*

Activitățile de pe amplasament nu trebuie să producă zgomote care să depășească limitele prevăzute în normativele în vigoare.

- Pentru reducerea disconfortului sonor datorat funcționării utilajelor pe timpul de realizare a proiectului, programul de lucru nu se va desfășura în timpul nopții;
- Se va reduce la minim staționarea mijloacelor auto rutiere pe amplasamentul de realizare a proiectului;
- Instalațiile vor fi montate în așa fel încât sa nu se transfere vibrații în spațiile utilizate.
- Utilajele sunt silenţioase şi distribuite grupat în construcţie, respectiv în zonele de spaţii tehnice;
- Referitor la utilajele/ instalatiile generatoare de zgomot, mentionam ca acestea sunt amplasate în partea sud-estică a amplasamentului, langa zona de andocare, motiv pentru care, in aceasta zona, pe o lungime totala de 55 00 m, inaltime 2,20 m s-a prevazut imprejmuire realizata din panouri fonoabsorbant.
-

e. Studiu de insorire

Conform studiului de insorire realizat de Urbano arhitect SRL Iasi, amplasarea clădirii proiectate asigură însorirea acesteia pe o durata de minimum 1,1/2 h la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din locuințele învecinate.

Construcția proiectată, având regimul de înalțime parter nu umbrește altă construcție aflată în perimetrul studiat.

3.2. Prevederi din documentatiile de urbanism aprobate - Planului Urbanistic General (P.U.G.)

Conform PUG Onesti, aprobat prin 32/ 26.03.2000, prelungit prin HCL nr. 208/ 13.12.2018, in baza HCL nr. 48/ 24.02.2021, corelat cu prevederile RGU aprobat prin HG nr. 525/ 1996 (r), la data prezentei, terenul care a generat PUZ se afla în se afla în unitatea teritorială de referință UTR7, Cartier Belvedere, ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, Subzona LM- zona rezidențială cu caracter urban, cu clădiri cu regim de înălțime P + 1, P + 2 (pLMu).

Functiunea dominanta a zonei:

Este de locuire, compusă din :

- locuințe existente sau propuse cu regim de înălțime P P+2 cu caracter urban;
- Locuințe colective în blocuri cu regim mediu de înălțime.

Functiunile complementare admise în zona- comerț și servicii

- spaţii verzi amenajate;
- accesuri pietonale, carosabile, parcaje;
- Activități productive nepoluante;
- Dotări social-culturale la nivel de cartier.

Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonelor și subzonelor

Utilizari permise:

- *Comerț* și servicii sociale, profesionale;
- Construcții necesare functiunilor complementare locuințelor: afectarea unor spații independente pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- Amenajări spații verzi;
- Accesuri pietonale, carosabile, parcaje;
- Activități productive pentru micii întreprinzători.

Utilizari admise cu condiții

Locuințe individuale și funcțiuni complementare, numai după elaborarea și aprobarea PUZ-urilor, cu condiția subordonării reglementărilor impuse.

Utilizări interzise

- locuințe pe parcele necorespunzatoare care nu îndeplinesc condițiile de suprafață și de front la strada;

- unități de producție poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;

- orice fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei.

Condiții de amplasare și conformare a clădirilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Se va asigura compatibilitatea funcțională.

Organizarea celor trei UTR-uri 7, 13, 12 de-a lungul străzilor Libertății , Mihai Bravu și Cuza Vodă propuse pentru supralargire la 4 fire prin studiu de circulație- pr. nr. 24/ 1985 și reactualizat odată cu PUG Municipiul Onești, ca făcând parte din ocolitoarea localității cu relație DN11 Brașov și DN 11- Adjud, impune alinierea construcțiilor la o distanta de 18.00 m fata de axul străzii.

Pentru amplasarea în interiorul parcelei, se va tine cont de art.24 din RGU.

Nu se vor autoriza construcții în apropierea râului Cașin (UTR7), decât cu condiția eliminării factorilor naturali de risc - prin lucrări specifice (consolidări, regularizări).

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Nu se vor autoriza construcțiile care nu au posibilitatea unui acces carosabil direct sau prin servitute.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si construcțiilor

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime se stabilește în funcție de:

- regimul de înălțime mediu existent în zona sau a clădirilor învecinate;
- închiderea câmpului vizual cu un cap de perspectiva;
- necesitatea obținerii unor dominante.

Restricțiile din regulament stabilesc limita maxima. In baza analizei situațiilor distincte si corelarea cu alți parametri cum ar fi:

- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistica a zonei;
- Punerea în valoare a mediului natural.

Pentru aceste UTR-uri se va institui un regim de înălțime obligatoriu de P+2E pentru frontul la străzile ce traversează aceste unități teritoriale.

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG aprobat în vigoare, nu sunt reglementate valori pentru h max.

Înălțimea construcțiilor (art.31 din RGU)

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate si a caracterului. Zonei, fără ca diferența de înălțime sa depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) In sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public si de aceea examinarea caracteristicilor proiectului în vederea identificării modului în care acesta urmează sa se înscrie în specificul zonei va urmări respectarea principiilor de estetica arhitecturala, precum si tradițiile locale. Realizarea unei plastici arhitecturale se impune cu atât mai mult cu cât localitatea este municipiu si unitățile teritoriale sunt organizate de-a lungul unor artere principale.

Amplasarea în interiorul parcelei

In conformitate cu prevederile RLU/ PUG Onești, "fata de limita laterala sau posterioară a parcelei, distanta oricărei clădiri nu trebuie sa fie mai mică de 3,00 m. Distanta se majorează

la 4,00 m în cazul când locuință se amplasează fata de limita unei proprietăți cu funcția de producție sau servicii si la 6,00 m când este amplasată fata de un calcan al unei unități productive existente".

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi si imprejmuiri

Parcaje

Pentru un amplasament dat, destinația, configurația, dimensiunea si capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama si de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcaje aferente construcției în cauza, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția, corelat cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale. Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural si a construcțiilor împotriva factorilor poluanți generati de amplasarea parcajelor.

Indicatori urbanistici

In conformitate cu prevederile Anexei nr. 2 la RGU, aprobat prin HG nr. 525/ 1996(r), corelat cu prevederile HCL nr. 48/ 24.02.2021:

„Pana la aprobarea noului plan urbanistic general actualizat, pentru emiterea certificatelor de urbanism si autorizațiilor de construire, in funcție de destinația care urmează sa fie amplasata construcția si condițiile de amplasare aterenului, se va utiliza procentul maxim de ocupare a terenului (POT) extras din Anexa nr. 2 a regulamentului general de urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/ 1996, republicata, valoarea coeficientului de utilizare a terenului (CUT) modificandu-se corespunzător regimului de înălțime al zonei prevazut in planul urbanistic general, in vigoare:"

POT max=35%

CUT max=1,05

Accesul la imobil se realizează direct din Strada Libertății. Deschiderea parcelei cu nr. Cad. 60793 către drum este de 114,42 m. Zona este complet echipata cu rețele de utilități. In situația în care pentru racordarea la rețelele de utilități sunt necesare lucrări specifice suplimentare, de extindere, atunci acestea se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

Conform Certificatului de urbanism nr. 103/ 27.04.2023 eliberat de Primăria Municipiului Onesti, deoarece intenția de construire (centru comercial) nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, în baza avizului de oportunitate emis în condițiile Logii nr.350/ 2001, se poate iniția elaborarea Planului Urbanistic Zonal (documentație de urbanism necesară în situația în care se optează pentru o clădire cu alta funcțiune, altele decât cele permise prin PUG).

Toate reglementarile de natura urbanistica cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maxima admisă, indicatori urbanistici POT si CUT, retragerea clădirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, echiparea cu utilități , accese auto si pietonale, se vor reglementa prin PUZ si se vor corela cu prevederile RLU/ PUG în vigoare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Construibilitatea şi condiţiile de fundare ale terenului

Avand in vedere prevederile normativului NP 074/2014, sistemul constructiei – terenul se incadreaza in categoria geotehnica 2, „Risc Geotehnic Moderat".

Amplasamentul studiat are stabilitate generala si locale asigurata in ipoteza respectarii recomandarilor din studiul geotehnic.

Documentația PUZ prevede realizarea de suprafete verzi si plantate, cu respectarea unor suprafete minime, în suprafață de 10% din suprafață totala a terenului.

Zona studiata nu are cadru natural valoros.

3.4. Modernizarea circulaţiei

In prezentul document de urbanism se va respecta trama stradala principala reglementata prin PUG Onești. Caile majore de circulatie existente in zona sunt: Str. Libertății, Str. Belvedere.

Strada Libertății- In profil transversal, are latimea partii carosabile de 15.00 m, strada de categoria III, cu doua benzi de circulatie pe sens, cu imbracaminte din beton asfaltic, semnalizare corespunzatoare cu marcaje orizontale si semnalizare verticala.

Str. Erou Turturica este strada de categoria a IV-a, de folosinta locala, care asigura accesul la locuintele din zona si pentru servicii curente sau ocazionale, in zona cu trafic foarte redus, cu o stare inadecvata, fără trotuare amenajate si stare degradata a suprafetei carosabile.

Se propune ca retragerea construcțiilor fata de aliniamentul la str. Libertății sa fie de minim 6,00 m de la marginea carosabilului în vederea asigurării unei zone de verzi de protecție de minim 2,5 între marginea carosabilului și trotuarul de lățime minim 1,5 m aferent circulației pietonale între cele doua treceri de pietoni.

Se propune reconfigurarea accesului carosabil existent din Strada Libertății (latime 9,00m, suprafata de 24,00 mp) prin repoziționare și redimensionare in raport cu marcajele rutiere aferente si locurile de parcare amenajate spre blocurile de locuințe cu regim de înălțime P+4.

Se propune menținerea celor doua treceri de pietoni, fără modificarea poziției acestora. Se propune mentinerea semnalizării rutiere existente, cu modificarea corespunzătoare a poziției acestora.

Accesul auto unic pentru clienți, aprovizionare și intervenție reprezintă o soluție specifica adaptata tipologiei și poziționării terenului reglementat. Având în vedere relația de vecinătate imediata a locuințelor colective și deservirea directa a populației (considerând ca nu este necesară deplasarea cu autovehiculul la cumpărături), este considerată a fi oportuna propunerea de măsuri compensatorii privind accesibilitatea autoturismelor prin montarea barierelor în accesul auto și afisaj electronic al capacității de parcare, decalarea programului de aprovizionare fata de programul de funcționare al magazinului.

Accesul carosabil se va proiecta cu raze de curbura generoase astfel încât sa nu se afecteze circulația traficului greu, iar circulația carosabila sa nu afecteze accesul pietonal în centrul comercial.

Acces clienti/ aprovizionare/ interventii (intrare stanga -dreapta, ieșire stânga -dreapta)- lățime 9,00 m, trotuare stânga/ dreapta.

Conform Avizului de Oportunitate nr. 4/ 24.11.2021, respectiv conform Avizului de oportunitate nr. 12/ 18.08.2023, capacitatea de transport a infrastructurii rutiere din zona este capabilă sa asigure preluarea traficului atras de investiția propusă și nu impune executarea unor lucrări de supralargire a străzii Libertății, care are rol de centura ocolitoare a municipiului pentru traficul greu. Accesul carosabil pe parcela se va proiecta cu raze de curbura generoase, astfel încât sa nu se afecteze circulația traficului greu, iar circulația carosabila sa nu afecteze accesul pietonal în centrul comercial.

Capacitatea de transport admisă a arterelor din zona de studiu (Strada Libertății) este pentru transport auto de peste 3,5 t.

Gabaritele căilor de circulații auto în incintă variază între 7,00 m și 9,00 m lățime, dimensiuni adecvate unei bune organizări și desfășurări a circulațiilor, transporturilor și parcajelor. Acestea se vor definitiva la faza de documentație tehnică, ulterior aprobării PUZ.

Cale de aprovizionare cu marfă:

Greutate maximă admisă = 40 tone

Lungime maximă admisă = 20 m

Nota importanta:

Accesul carosabil este unic, atât pentru clienti, aprovizionare si interventie. La stabilirea numărului de accesuri carosabile în incinta, s-a luat în considerare faptul ca aprovizionarea magazinului propus se va realiza în afara programului de funcționare.

3.4.1. Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Parcarile vor fi rezolvate prin amplasarea parcajelor in incinta proprietatii private.

Parcajele ilustrate în planșa „Mobilare urbana" nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare sau construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare de proiectare aceasta să fie respectată întocmai cum a fost prezentată. Acestea se pot reorganiza la faza de documentațiile tehnică în funcție de tema finală de proiectare ,cu respectarea condițiilor avizelor obținute, numărul minim necesar respectând metoda de calcul raportata la suprafață structurii de vânzare și legislația în vigoare.

Construcția propusă va beneficia de spatii de parcare in functie de numarul de utilizatori în suprafață de vânzare a magazinului propus.

Se propune, conform Anexei nr. 5 RGU (Regulamentul General de Urbanism) pentru constructii comerciale- 1 loc de parcare la 40.00 mp suprafata construita desfasurata pentru complexuri comerciale de peste 2000,00 mp, la care se vor adauga spații de parcare a vehiculelor angajaților.

Având în vedere Ordonanța nr. 99/ 2000 actualizata privind comercializarea produselor și serviciilor de pe piața, se vor prevedea locuri de parcare in funcție de mărimea structurii de vânzare propuse. Suprafața de vânzare reprezintă suprafață destinata accesului consumatorilor pentru pentru achiziționarea produsului/serviciului, expunerii produselor oferite, plății acestora şi circulației personalului angajat pentru derularea activității. Nu constituie suprafețe de vânzare cele destinate depozitării şi păstrării mărfurilor, producției, birourilor şi anexelor. Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Stationarea autovehiculelor se permite numai in interiorul incintei, in afara circulatiilor publice.

Din totalul de locuri de parcare se vor propune prin proiect amenajarea de locuri de parcare pentru persoane cu dezabilități, locuri de parcare pentru „mama și copilul", respectiv locuri de parcare pentru masini electrice. Parcajele vor fi amenajate pe un sistem rutier realizat din asfalt și vor fi marcate, semnalizate și dimensionate în conformitate cu legislația în vigoare.

Pentru structura rutiera a accesclor se va avea in vedere studiul geotehnic si calculul de dimensionare a structurii rutiere. Accesul si zonele de parcare va fi prevazut cu imbracaminte rigida. Scurgerea apelor de pe zona de parcare se va face prin intermediul pantelor transversale si longitudinale spre guri de scurgere proiectate, care se vor deversa in canalizarea orasului.

Siguranta circulatiei

Pentru siguranta circulatiei se prevad indicatoare de circulatie conform legislatiei in vigoare.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum şi al semnalizării rutiere (indicatoare şi marcaje) necesare pentru amenajarea acceselor rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri. Realizarea lucrărilor se va face numai de către un constructor autorizat pentru acest gen de lucrări.

3.4.2. Organizarea circulatiei feroviare

Nu este cazul.

3.4.3. Organizarea circulației navale

Nu este cazul.

3.4.4. Organizarea circulaţiei aeriene

Nu este cazul.

3.4.5. Organizarea circulatiei pietonale

Se propun următoarele lucrari in vederea respectării priorităţii interesului public in raport cu interesul privat:

- Amenajare trotuar pe latura dinspre Str. Libertăţii (lăţime 1,50 m) si zona verde de protecţie de minim 2,5 m.
- Amenajare trotuar pe latura dinspre Str. Erou Turturica- (lăţime 1,20 m).

Se va avea in vedere adaptarea propunerii la cerinţele persoanelor cu handicap şi ale celor de vârsta a treia.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Soluţia propusă pentru organizarea teritoriului are in vedere schimbarea zonificarii functionale existente, cea de zona destinata locuirii si prevede, pentru terenul care a generat PUZ, functiunea de constructii comerciale.

Imobilul propus va avea functiunea de spatiu comercial, cu vanzare produse alimentare, ambalate si preambalate si produse nealimentare. Toate produsele comercializate sunt ambalate si preambalate, nu exista productie, nu se transeaza si nu se prepara niciun fel de alimente. Se vor comercializa produse de panificatie semipreparate pregatite in cuptoare electrice.

3.5.1. Principalele functiuni propuse in zona

La nivelul amplasamentului reglementat prin prezentul P.U.Z., în cadrul unităţii teritoriale de referinţă UTR7, se propune Zona de instituţii şi servicii (IS)/ subzona servicii Comerciale (ISco).

Prin prezentul Plan urbanistic zonal se propune urmatoarea zonificare functionala:

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

Zone functionale	Existent (PUG)		Propus (PUZ)	
	Mp	%	Mp	%
Zona locuinţe si funcţiuni complementare (LM)	12694,74	78,45	4576,15	28,28
Zona cai de comunicaţie rutieră şi amenajări aferente (CC)	3487,54	21,55	3487,54	21,55
Zona instituţii publice şi servicii (IS)	0,00	0,00	8118,59	50,17
TOTAL ZONA STUDIATA	**16182,28**	**100**	**16182,28**	**100**

Derogarile propuse de prezenta documentatie PUZ, fata de reglementarile PUG/ RLU in vigoare, vor fi referitoare la :

- Funcţiunea zonei;
- regimul de aliniere;
- Indicatori urbanistici;
- Reglementarea accesurilor.

Soluţia propusă pentru organizarea teritoriului are in vedere:

1. ***Funcţiuni propuse:*** Zona **IS instituţii si servicii/ subzona ISco- servicii**

comerciale cu structura de vânzare cu suprafață de vânzare mare (mai mare de 1000 mp)

2. *Funcțiuni mentinute:* CC- zona de cai de comunicație si construcții aferente/ subzona de cai de comunicație rutiere (CCr).

3. *Funcțiuni complementare admise:*

- cai de circulatie, locuri de parcare, platforme acoperite sau neacoperite, constructii si echipamente tehnice subterane sau supraterane, puncte de bransament/ conexiune, mijloace publicitare (totemuri, piloni de reclama, steaguri), conshstructii conexe cu aria construita la sol pana în 50,00 mp (cabina portar, etc), spații verzi de protecție aliniament.

4. Derogare de la prevederile RLU/ PUG în vigoare privind:

i. Funcțiunea zonei

ii. Regimul de aliniere fata de aliniament:

(1) 5,00 m retragere clădiri fata de aliniament a Strada Libertății, respectiv 6,00 m fata de carosabil;

(2) 3,00 m retragere clădiri fata de aliniament la Strada Erou Turturica.

iii. Indicatori urbanistici POT= 50%, CUT=1,5

5. Acces auto unic pentru clienți, aprovizionare, intervenție, motivat de decalarea programului de aprovizionare fata de programul de funcționare a centrului comercial propus- acces carosabil si pietonal clienti, interventie, aprovizionare (latime 9.00 m) din Strada Libertăți.

6. Menținere regim de aliniere fata de limita laterala/ posterioară reglementat de RLU/ PUG Onești.

- 3,00 m retragere clădiri fata de limitele de proprietate laterale si posterioară.

7. Asigurarea spațiilor verzi 10 % din totalul suprafetei terenului ce a generat PUZ;

8. Amenajarea frontului stradal la Str. Libertății aferentă tronsonului cuprins între cele doua treceri de pietoni existente si menținute: zona verde de protecție (lățime 2,50 m) și trotuar aferent circulațiilor pietonale (1,50 m).

9. Modificare poziționare și modificare elemente geometrice acces carosabil din Str. Libertății (9.00 m), fără modificarea poziției trecerilor de pietoni existente.

10. Amenajare trotuar 1,20 m spre Str. Erou Turturica.

11. Inaltimea maxima admisa: +12,00 m; regim de înălțime P+2E

12. Indicatori urbanistici. POTmaxim admis=50%,
CUT maxim admis=1,5 mp ADC/mp Teren

13. Parcaje la sol, in incinta: 1 loc de parcare/40 mp suprafață de vânzare ADC

14. Aspectul exterior al construcției- fațada spre Bulevardul Belvedere va fi tratată ca fațada principala;

15. Înălțime maxima mijloace publicitare=+25,00 m

Mijloacele publicitare se vor amplasa astfel încât vor respecta distanta de 6,00 m fata de limita carosabilului străzii Libertății.

16. Înălțime împrejmuire: +2,20 m.

3.5.2. Bilantul teritorial

BILANT TERITORIAL REGLEMENTARI				
Criteriu	**Existent (PUG)**		**Propus (PUZ)**	
	mp	%	mp	%
UTR/ Funcțiune	17/ LM/ LMu		17/ IS/ ISco	

Suprafata teren reglementat prin PUZ	8119,00	100	8119,00	100
Spații verzi plantate	2mp/ locuitor		10%	
Numar locuri de parcare	1loc/ 1-5 loc.indiv.		1loc/ 40mp ADC	
POT maxim	35%		50 %	
CUT maxim	1,05		1,5	
Rh maxim	P+2E		P+2E	
Înălțime maxima	-		+12,00 m	
Inălțime maxima mijloace publicitare	-		+25,00 m	

BILANT TERITORIAL MOBILARE EXEMPLICATIVA

Zona studiată		**16183,28 mp**			
Zona reglementata prin PUZ		**8119,00 mp**			
Criteriu		Reglementări în vigoare		Reglementări admise prin PUZ	
UTR/ Funcțiune		17/LM/ LMu		17/ IS/ ISco	
Arie construita la sol		1128,00 mp	13,90%	2700,00 mp	33,25%
Arie maxima construita la sol		2841,65 mp	35 %	4059,50 mp	50%
Arie desfășurată		1128,00 mp	-	2700,00 mp	-
Suprafata circulații carosabile, pietonale si alte amenajări mobilare		6991,00 mp	77,72%	4486,56	55,26 %
Suprafață spații verzi private amenajate în incinta	reglementat	-	2mp/loc	405,95 mp	10%
	mobilare	681,00 mp	8,38%	933,19	11,49 %
Regim de înălțime admis (excepție echipamente publice, publicitare, etc)	maxim	P+2E		P+2E	
	mobilare	Parter înalt		Parter înalt	
Înălțime maxima clădiri		+9,00 m		+12,00 m	
Înălțime maxima mijloace publicitare		-		+25,00 m	
Număr locuri de parcare	maxim	1loc/ 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu		1 loc/ 40 mpAdc comert	
	mobilare	71		98	
POT maxim admis		**35 %**		**50 %**	
CUT maxim admis		**1,05 ADC/ mp teren**		**1,5ADC/ mp teren**	

Indicatorii urbanistici propusi în Planșă 2.1 - Mobilare urbana exemplificativa sunt calculati strict pentru propunerea de mobilare prezentata, urmand ca la faza de obtinere a autorizatiei de construire sa se studieze dimensiunile si gabaritele imobilelor viitoare, acestea urmand a se incadra in reglementarile prezentului PUZ referitor la valorile maxim admise POT, CUT, regim de inaltime, număr locuri de parcare, procent de spații verzi, precum si distante ale limitelor edificabilului fata de limitele de proprietate.

Suprafata edificabila nu reprezinta suprafata la sol a cladirii propuse a se realiza, ci limitele in care trebuie sa se inscrie cladirea, cu respectarea indicatorului POT admis.

In afara suprafetei edificabile pot fi amenajate: cai de circulatie, locuri de parcare, platforme acoperite sau neacoperite, constructii si echipamente tehnice subterane sau supraterane, puncte de bransament/ conexiune, mijloace publicitare (totemuri, piloni de reclama, steaguri), constructii conexe cu aria construita la sol pana în 50,00 mp.

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de înaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice constructie sa atinga în mod simultan valorile maxime permise.

Imprejmuirea imobilului se va realiza cu panouri opace si transparente, H max= 2,20 m.

Amplasarea mijloacelor publicitare

Amplasarea mijloacelor publicitare va respecta prevederile Legii nr. 185/ 2013 privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate si si nu va afecta semnalizarea existenta in zona, astfel:

- mijloacele publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel incat sa nu impiedice circulatia rutiera si/ sau pietonala, ori accesul pietonal si/ sau al autovehiculelor de interventie pe proprietate.

Inaltime maxima mijloace publicitare= +25.00 m

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanţele de siguranţă între clădiri (constructii propuse) conform Normativului P 118/ 1998. Soluţia propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile construcţiilor, a căilor de comunicaţii, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă si canalizare

Amplasamentul studiat are posibilitate de racordare la toate retelele edilitare din zona. Asigurarea cu utilitățile menționate va fi rezolvată prin branșamente – racorduri la rețelele publice ale orașului.

Pentru toate branșamentele se va ține seama de condițiile și precauțiile impuse de structura geotehnică a terenului și de nivelul apelor freatice.

Imobilul propus prin proiect va fi echipat cu instalatii termice, sanitare, electrice interioare, retea de canalizare exterioara si retea electrica in incinta, instalatii care nu au un impact negativ asupra retelelor edilitare existente in zona. Apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperisul clădirii vor fi evacuate catre reteaua de canalizare exterioara, direct, fara a fi necesara o preepurare.

Apele pluviale de pe suprafaţa parcajelor necesita o preepurare si vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere si trecute printr-un separator de hidrocarburi si apoi deversate in reţeaua exterioara de canalizare.

Amplasarea grupului de pompare si a rezervei intangibile se va realiza subteran.

Alimentarea cu apă si canalizare

Alimentarea cu apa a cladirii se va realiza prin intermediul unui bransament realizat din teava de polietilena de inalta densitate PEHD, De=50mm din reteaua publica de alimentare cu apa aflata in perimetrul amplasamentului (coltul sud-estic). Bransamentul nu face obiectul prezentei documentatii.

Instalaţii de alimentare cu apă rece menajeră

Aceste instalaţii asigură alimentarea obiectelor sanitare din magazin. Parametrii debit şi presiune se vor asigura direct de la reteaua publica.

Pentru determinarea consumului de apă propriu pe branşamentul de apă de la reţeaua exterioară, urmează a se monta un contor pentru apa rece, prevăzut în caminul de apometru. In aval de caminul de apometru al furnizorului, beneficiarul va executa un camin propriu de apometre, pe proprietate, pentru monitorizarea consumurilor de apa rece, apometre cu transmitere automata de date la sistemul BMS al cladirii.

Instalatiile sanitare aferente spatiului comercial propus sunt:

a. Instalatii de apa rece si calda menajera;
b. Instalatii de stingere incendiu cu hidranti;
c. Instalatii de canalizare menajera;
d. Instalatii de canalizare pluviala.
e. instalatii de inmagazinare si pompare apă pentru stingerea incendiilor;

Apa calda se va prepara cu un boiler electric cu capacitatea de 50l si cu un preparator electric instant.

Necesarul de apa pentru nevoi menajere:

Qn zi med = 3,06 mc/zi

Qn zi max = 3,67 mc/zi

Qn orar max = 0,43 mc/h.

Debitul de calcul pentru apa rece s-a calculat pentru dotarile prevazute prin proiect astfel:

qc = 0,81 l/s (apa rece)

Instalatia de canalizare menajera si pluviala

Instalatia de canalizare menajera asigura colectarea si evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare.

Din cadrul obiectivului se vor evacua in reţeaua de canalizare exterioara de incinta, următoarele categorii de ape uzate:

1. Ape uzate menajere provenite din funcţionarea tuturor obiectelor sanitare si de pe pardoseli.
2. Ape de condens provenite din funcţionarea aparatelor de climatizare si frigorifice;
3. Ape pluviale provenite de pe cladire si din incinta/parcare.

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, sunt evacuate gravitaţional prin curgere liberă la reţeaua de canalizare menajera ce va fi proiectata.

Apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperisul clădirii sunt evacuate catre reteaua de canalizare publica, direct, fara a fi necesara o preepurare, in functie si de solutia impusa de catre RAJA SA.

Apele pluviale de pe suprafaţa parcajelor vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere si preepurate intr-un separator de hidrocarburi inainte de deversarea in reţeaua publica de canalizare.

Debitele de ape uzate menajere se considera 100% din consumul de apa, astfel:

Quzat zi med = 3,06 mc/zi

Quzat zi max = 3,67 mc/zi

Quzat orar max = 0,43 mc/h

Debitele de calcul pentru canalizare s-au calculat pentru dotarile prevazute prin proiect, astfel:

Qc = 3,26 l/s (ape uzate menajere)

Debitele de calcul pentru ape pluviale:

Qpl = 39,33 l/s (ape pluviale de pe acoperis)

Qpl = 49,6 l/s (suprafete de circulatie auto si pietonala) - deversare la canalizare prin separator de hidrocarburi prevazut in amonte de caminul de canalizare de racord.
Qpl separator = 49.6 l/s
Qpl total = 88.93 l/s

CONSUMUL DE APĂ RECE ŞI EVACUAREA APELOR MENAJERE

Conform STAS 1478-90 şi STAS 1343/1-2006:
Debitul de apă potabilă aferent consumului menajer se va asigura de la conducta de branşament.
Necesarul de apă, calculat conform STAS 1478 – 90 este calculat conform algoritmului urmator :

- *debit mediu zilnic*, notat Q_{zimed} ; acesta reprezinta media volumelor de apa utilizate zilnic in decursul unui an, in *m³/zi* :

$$Q_{zimed} = \frac{1}{1000}\sum_{k=1}^{n}\left[\sum_{i=1}^{m} N(i)\cdot q_s(i)\right]_{[m^3/zi]}$$

- *debit maxim zilnic*, notat Q_{zimax} ; acesta reprezinta volumul de apa utilizat in ziua cu consum maxim in decursul unui an, in *m³/zi* :

$$Q_{zimax} = \frac{1}{1000}\sum_{k=1}^{n}\left[\sum_{i=1}^{m} N(i)\cdot q_s(i)\cdot K_{zi}(i)\right]_{[m^3/zi]}$$

- *debit orar maxim*, notat $Q_{orarmax}$; acesta reprezinta valuarea maxima a consumului orar din ziua (zilele) de consum maxim, in *m³/h* :

$$Q_{orarmax} = \frac{1}{1000}\cdot\frac{1}{24}\sum_{k=1}^{n}\left[\sum_{i=1}^{m} N(i)\cdot q_s(i)\cdot K_{zi}(i)\cdot K_{orar}(i)\right]_{[m^3/h]}$$

in care:
$N(i)$ - este necesarul de utilizatori;
$q_s(i)$ - este debit specific. cantitatea medie zilnica de apa necesara unui consumator, in litri/consumator si zi;
$K_{zi}(i)$ - este coeficient de variatie zilnica; se exprima sub forma abaterii valorilor consumului fata de medie, adimensional:
$K_{zi}(i) = Q_{zimax}(i)/Q_{zimed}(i)$
$K_{orar}(i)$ - este coeficient de variatie orara; se exprima sub forma abaterii valorilor maxime orare ale consumului fata de media in zilele de consum maxim, adimensional.
$K_{orar}(i) = Q_{orarmax}(i)/Q_{orarmed}(i)$
$K_{orarmed}(i) = Q_{zimax}(i)\cdot K_o/24$ *[m³/h]*
Indicii de sume au semnificatia:
k - se refera la categoria de necesar de apa (nevoi gospodaresti, publice);
i - se refera la tipul de consumatori si debit specific pe tip de consumator;

Coeficienti de variatie zilnica si orara ai necesarului de apa
Coeficient de variatie zilnica (K_{zi}) – se stabileste pentru fiecare tip de consum, conform tabel:

Nr. zone i	Zone sau localitati diferentiate in functie de gradul de dotare cu instalatii de apa rece, calda si menajere	q(i) l/om.zi	K_{zi}
1	Zone in care apa se distribuie prin cismele amplasate pe strazi fara canalizare	50	1.50 2.00
2	Zone in care apa se distribuie prin cismele amplasate in curti fara canalizare	50..60	1.40 1.80
3	zone cu gospodarii avand instalatii interioare de apa rece, calda si canalizare, cu preparare individuala a apei calde	100..120	1.30 1.40
4	Zone cu apartamente in blocuri cu instalatii interioare de apa rece, calda si canalizare, cu preparare individuala a apei calde	150..180	1.20 1.35

Coeficient de variatie orara (K_o) – se stabileste pentru fiecare tip de necesar de apa, conform tabelului de mai jos :

Numarul total de locuitori ai localitatiii/zonei de presiune considerate	K_o
≤10.000	2,00...3.00
15.000	1,30...2,00
25.000	1,30...1,50
50.000	1,25...1,40
100.000	1,20...1,30
≥200.000	1,15...1,25

Valorile necesarurilor de apa rece precum si a debitelor de ape uzate menajere sunt calculate si consemnate in tabelul urmator in functie de destinatia cladirii si a numarului de persoane aferente :

ALIMENTARE CU APA

Nr Crt	Tip cladire	Nr Persoane	Debit caracteristic	Consum mediu zilnic	Consum maxim zilnic	Consum maxim orar
				$Q_{ZI\ MED}$	$Q_{ZI\ MAX}$	$Q_{ORAR\ MAX}$
			L/OM ZI	MC/ZI	MC/ZI	MC/H
1	Personal magazin	15	50	0.75	0.90	0.11
2	Clienti	150	5	0.75	0.90	0.11
3	Intretinere [mp]	1560	1	1.56	1.87	0.22
	TOTAL			**3.06**	**3.67**	**0.43**

CANALIZARE MENAJERA

Nr. Crt.	Tip cladire	Nr. Persoane	Debit caracteristic	Debit mediu zilnic	Debit maxim zilnic	Debit maxim orar
				$Q_{UZ\ ZI\ MED}$	$Q_{UZ\ ZI\ MAX}$	$Q_{UZ\ ORAR\ MAX}$
			L/OM ZI	MC/ZI	MC/ZI	MC/H
1	Personal magazin	15	50	0.75	0.90	0.11
2	Clienti	150	5	0.75	0.90	0.11
3	Intretinere [mp]	1500	1	1.56	1.87	0.22
	TOTAL			**3.06**	**3.67**	**0.43**

NOTA: Debitele de ape uzate menajere s-au considerat 100% din necesarurile de apa rece.

DIMENSIONAREA CONDUCTELOR DE CANALIZARE PLUVIALA

2.1 Debite ape pluviale de pe acoperis

Considerându-se cerinţele SR 1846-2/2007, STAS 1795-87, rezulta:
Debitul de calcul acoperis s-a stabilit cu relatia: Q P = 0.0001x I x Ø x Sc [l/s], unde

S = [m²] - suprafata de calcul
Φ = 0,95 - coeficient de scurgere aferent suprafetei S
I = 180 [l/s ha] - intensitatea normata a ploii de calcul, in functie de frecventa f ½ si durata ploii de calcul t=15min, conform STAS 9470-73.

Q_{pa} = 0.0001 x 180 x 0.95 x 2300 = 39.33 l/s

2.2 Debit ape pluviale de pe suprafete carosabile din incinta (se trec prin separator hidrocarburi)

Considerându-se cerinţele SR 1846-2/2007 vom avea:
Debitul de calcul parcare s-a stabilit cu relatia: Q_P =m x 0.0001x I x Ø x Sc [l/s], unde

m=0.8 - coeficient reducere a debitelor de calcul, datorat efectului de acumulare a apei meteorice in reteaua de canalizare intre momentul inceperii ploii si momentul in care se realizeaza debitul maxim in sectiunea de calcul;
S = [m²] - suprafata de calcul
Φ = 0,90 - coeficient de scurgere aferent suprafetei S
I = 180 [l/s ha] - intensitatea normata a ploii de calcul, in functie de frecventa f ½ si durata ploii de calcul t=15min, conform STAS 9470-73.

Q_{pSH} = 0.8 x 0.0001 x 180 x 0.85 x 4055.7 = 49.6 l/s

Separator de hidrocarburi ACO OLEOPATOR NS 6/60 cu trapa de namol integrata si dispozitiv de ocolire, clasa de sarcini B125, cu urmatoarele caracteristici:
- debitul nominal = 6,0 l/s;
- debitul total = 60 l/s;
- capacitate trapa de namol = 1600 litri;
- capacitate de stocare lichide usoare = 185 litri;
- capacitate totala separator = 2420 litri;
- diametre intrare/iesire = Dn300mm.

CONCLUZII

1) Solutiile definitive privind alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate vor fi stabilite in cadrul fazelor ulterioare de proiectare (Pth+DE), in baza planului topografic cu retelele existente, a avizelor de la detinatorii de utilitati si de la institutiile specializate ale statului : RAJA SA, Regia Apelor Romane, Agentia de Protectie a Mediului.

2) Traseul conducta Conpet SA de transport ţiţei existenţa se va dezafecta pe cheltuiala proprietarului terenului, conform aviz nr. 9146/ 15.03.2021.

3) Conductele de distribuţie apa rece PEHD, Dn400mm si Dn63mm se dezafectează conform deciziei CTE RAJA SA precizată in Adresa nr. 6322/2024;

4) Obiectivul propus nu are implicaţii asupra conductei de distribuţie apa rece PEHD Dn400mm;

5) Căminul de vane CV se dezafectează conform deciziei CTE RAJA SA precizată in Adresa nr. 6322/2024;

6) Căminul de canalizare menajera de racord existent CCM se dezafectează, urmând ca beneficiarul sa realizeze un nou racord la canalizarea publica in colectorul de 250mm.

7) Conducta de branșament apa rece PEHD Dn50mm se poate menține ca branșament pentru obiectivul propus.

8) Obiectivul propus nu va avea implicații asupra rețelei de canalizare stradale existente PVC-KG250mm.

9) Racord de canalizare PVC-KG160mm se dezafectează, realizându-se un nou racord la obiectivul propus.

3.6.2. Alimentare cu căldură

Instalatia de incalzire

Pentru Sala de vanzare, spațiul de coacere, Camera personal si Depozit, incalzirea in sezonul rece se asigura prin intermediul a trei sisteme VRF independente, functionand cu agenti frigorifici ecologici, ce asigura atat racirea cat si incalzirea spatiilor interioare vizate (pompa de caldura aer-freoni).

Pentru asigurarea conditiilor de confort termic interior in sezonul rece in restul incaperilor (birou supraveghere, birou trezorerie, grupuri sanitare personal si clienti, vestiare), au fost prevazute convectoare electrice echipate cu termostat, montate la perete.

Instalatia de climatizare

Pentru spatiile interioare care necesita climatizare (zona de vanzare, spatiu coacere, spatii destinate personalului si depozitul – indicate de beneficiar) aceasta va fi asigurata de 3 sistemel VRF, in detenta directa.

Unitatile interioare sunt de doua tipuri si anume, tip caseta cu refulare pe patru directii si tip unitate DUCT pentru montaj in reteaua de tubulatura, in sistem VRF. Unitatile exterioare vor fi montate pe o platforma betonata, adosata fatadei est.

Racirea camerei tablourilor electrice, camerei trezorerie si camerei IT se va realiza cu aparate individuale de tip split pentru montaj pe perete, functionand cu agenti frigorifici ecologici.

Legaturile dintre unitatile interioare si unitatea exterioara sunt realizate din teava din Cu moale si la bara izolata cu Armaflex de grosimea indicata de furnizorul de echipamente frigorifice/climatizare.

Instalatia de ventilare

Pentru realizarea conditiilor de confort interioare din punct de vedere al normelor igienico-sanitare s a proiectat o instalatie de ventilare pentru asigurarea debitului de aer proaspat necesar ocupantilor (cu agregat de tratare a aerului – 100% aer poaspat pentru sala de vanzare) si evacuarea mecanica a aerului viciat din grupurile sanitare si vestiare.

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Nu este cazul.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica a imobilului propus va fi asigurata prin intermediul postului Trafo propus in coltul sud-estic al amplasamentului studiat. Realizarea investitiei propuse impune obtinerea de catre beneficiar a unui nou aviz tehnic de racordare la electricitate, in conformitate cu reglementarile in vigoare din domeniul furnizarii energiei electrice la consumatori. Solutia de racordare apartine furnizorului de electricitate, in baza unui studiu de solutie comandat de beneficiar, conform reglementarilor in vigoare. Bransamentul LES 20kV/Al-150 existent pentru magazinul existent necesita refacere pe portiunea amplasamentului beneficiarului

Puterea instalata estimate pe investitie este Pi = 600 kw, Ps = 360kw, conform datelor beneficiarului.

3.6.5. Telecomunicaţii.

Furnizorii de servicii ce opereaza in zona vor intocmi, la cererea beneficiarului documentatiile tehnice de racordare la serviciile de telecomunicatii necesare acestuia.

Lucrarile prevazute in prezentul proiect nu constituie surse de poluare a apei, aerului si solului si nu sunt generatoare de noxe.

Dupa terminarea lucrarilor se vor evacua toate materialele ramase, se vor dezafecta terenurile si platformele de lucru ocupate de constructor.

Racordarea la utilitati se va realiza in baza avizelor obtinute prin grija beneficiarului.

3.6.6. Gospodărie comunală

Se propune in amenajarea incintei a unei platforme pentru păstrarea pubelelor destinate colectarii şi depozitării deşeurilor, presortate pe categorii, în vederea valorificarii prin societati abilitate. Deseurile inerte rezultate din activitatea de constructii, vor fi depozitate separate si vor fi transportate la depozitul controlat cel mai apropiat de locatie.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

In zona studiată nu există valori de patrimoniu ce necesita protecţie si nici potenţial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, iar terenul are stabilitatea asigurată.

Se va asigura in consecinţă, un balans optim intre suprafeţele ocupate de construcţii şi cele rezervate spaţiilor verzi.

Nu se impun probleme deosebite de protectia mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislatiei in vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zona activităţi poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Lucrările propuse nu influenţează seminificativ regimul apelor de suprafaţă sau subterane şi nici obiectivele existente şi programate în zonă.

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Conform HG.930/2005, privind aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, zonele de protectie sanitara cu regim sever cuprind culoarele de 10,00 m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de distributie cu apa, precum si culoarul de teren de 5,00 m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei de refulare ape uzate nu se vor betona, nu se vor realiza constructii provizorii sau definitive.

Aceste zone nu se vor betona, nu se vor realiza constructii definitive sau provizorii si vor fi acoperite numai cu materiale demontabile.

Apele descarcate in retelele de canalizare vor indeplini conditiile impuse de normativele in vigoare, de avizele operatorului local care exploteaza instalatiile de canalizare si de acordul inspectoratului judetean de protectie a mediului.

Se vor respecta distantele de protectie sanitara intre zona comercială propusa si zona rezidentiala existenta, asa cum sunt ele prevazute in Ord. M.S. nr. 119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare.

În varianta de mobilare propusă (Planşă 2.1- Mobilare urbana exemplificativa), distantele clădirii propuse fata de cladirile imediat invecinate cu functiunea de locuire sunt:

- la nord- 9,90 m -imobil proprietate privata necadastrata;
- la est- 42,35 m- proprietate nr. Cad.65479, proprietate privată- locuinţa;
- la sud- 57,82m- proprietate nr. Cad.67567 ; 46,00 m- nr. Cad. 64084, proprietati private- locuinţe şi anexe;
- la vest – 46,90 m - locuinţe colective nr. Cadastral 61031.

Distanta între platforma agregate si locuinţa cea mai apropiata, în varianta de mobilare propusă, este 34,63 m.

Amplasamentul analizat nu este situat in interiorul sau in vecinatea unor arii naturale protejate, rezervatii naturale, Situri Natura 2000.

Amplasamentul PUZ se învecinează cu raul Caşin, afluent al râului Bârlad, la o distanță de aproximativ 81,65 m est față de zona PUZ. Lucrările propuse nu se construiesc pe ape, maluri sau albii, nu au legătură cu apele, malurile sau albiile acestora și, prin acestea, nici direct și nici indirect, nu se produc modificări temporare sau definitive asupra calității apelor ori regimului de curgere a acestora, drept pentru care lucrarea de față nu se supune dispozițiilor Legii Apelor nr. 107/1996.

In cadrul amenajarilor de spatii verzi se recomanda plantarea de specii autohtone care sa asigure o buna incadrare in peisaj precum si o limitare a zgomotului generat din activitatile ce se vor desfasura in noile cladiri. Activitatile de amenajare peisagistica se vor efectua cu personal specializat pentru evitarea introducerii in zona de specii invazive.

Se va avea in vedere respectarea intocmai a procentului de spatii verzi care necesita a fi amenajate in raport cu suprafata terenului, conform anexa 6 din RGU.

Poluarea solului si apei nu este posibila deoarece:

- in zona nu se desfasoara activitati ce sa creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- sursele de apa menajera sunt deversate in canalizarea menajera publica din zonă, apele pluviale provenite de pe acoperisuri, drumuri, platforme si alei pietonale se evacueaza gravitational in canalizarea pluviala existenta. Apele pluviale de pe platforme si drumuri vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi inainte de a fi deversate in reteaua publica sau in canalul de desecare existent;
- nu se creeaza emisii de gaze sau alte substante toxice ce pot periclita – in combinatie cu precipitatiile – calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii sunt racordați la sistemul orășenesc de distribuție a apei potabile.

Poluarea aerului, fonica sau prin emisii de gaze este posibila numai in zonele cu trafic auto intens, dar se incadreaza in limitele legal admise.

3.7.2. Epurarea şi preepurarea apelor uzate

Pentru apele uzate provenite de la suprafata aferenta parcajelor si circulatiilor carosabile se vor prevedea separatoare de hidrocarburi, conform normelor in vigoare.

3.7.3. Depozitare controlată a deşeurilor

Se propune in amenajarea incintei a unei platforme pentru păstrarea pubelelor destinate colectarii şi depozitării deşeurilor, presortate pe categorii, în vederea valorificarii prin societati abilitate.

Deseurile inerte rezultate din activitatea de constructii, vor fi depozitate separate si vor fi transportate la depozitul controlat cel mai apropiat de locatie.

3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate

După realizarea investitiei, vor fi necesare măsuri permanente de intreţinere a spaţiilor plantate, a amenajărilor din incintă, astfel încât să nu se producă degradări importante ale terenului.

3.7.5. Organizarea sistemelor de spaţii verzi

Suprafetele de teren ramase libere dupa realizarea investitiei vor fi amenajate ca spatii plantate cu rol decorativ, procentul de spatii verzi in interioriul parcelei va fi de 10%.

Prin sintagma „spații verzi" se înțelege „spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice" și care nu se asimilează prevederilor Legii nr. 313/ 2009 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din zonele urbane și ale Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

3.7.6. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Cercetarea listei monumentelor şi siturilor istorice demonstrează că teritoriul restrîns,

din vecinătatea amplasamentului, nu posedă construcţii care sunt încadrate în listă ca obiective de patrimoniu ce trebuiesc protejate. De asemenea, teritoriul în cauză nu este încadrat nici el la categoria siturilor istorice protejate. Drept urmare, documentatia P.U.Z. nu conţine reglementări referitoare la aceste categorii de bunuri de patrimoniu.

3.7.7. Refacerea peisagistică şi reabilitare urbană

Soluţiile urbanistice şi de amenajare a teritoriului urban studiat vor contribui la refacerea peisagistică a zonei, abandonată şi neglijată de mai mult timp.

Amplasarea investitiei va reprezenta o contribuţie a investitorului la demararea unor acţiuni de asanare a zonei şi de reabilitare arhitecturală a acesteia.

Reglementarile PUZ prevad realizarea de noi suprafete plantate, cu respectarea unor suprafete minime, aspect care contribuie la mentinerea unui microclimat corespunzator caracterului zonei.

3.8. Obiective de utilitate publică

Listarea obiectivelor de utilitate publica

- Strada Libertăţii (NC66318)
- Strada Erou Turturica (NC67983);
- reţeaua electrică subterana LES20 KV PTCZ 74- PTAB 22 LIDL;
- reţeaua de gaze naturale OL, Dn2" presiune redusă;
- Conducta de branşament apa rece_PEHD, De=50mm
- Reţea de telecomunicaţii aeriana Orange România;
- Conducta de distribuţie apa rece PEHD De=400 mm;
- CCE- cămin de canalizare menajera stradala existent;
- Reţea de canalizare stradala PVC- KG 250mm;
- PTAB-22- post de transformare ce se va relocain colţul sud-estic al amplasamentului;
- PTCZ-74 post de transformare.

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

Conform Legii nr. 213/ 1998- privind proprietatea publica, cu modificarile si completarile ulterioare, au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor in planşa referitoare la „proprietate asupra terenurilor":

- terenuri proprietate publică de interes local (str. Libertatii, Str. Erou Turturica)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice / juridice;
- reţele de apă, canalizare, gaz, electricitate: categorie de interes local.

In vederea realizarii modificării elementelor geometrice ale amenajării accesului carosabil si pietonal publice, este necesara trecerea unei suprafete de teren proprietate privata in domeniul public, trecere ce se va realiza conform legislatiei in vigoare.

Suprafetele de terenuri care vor trece din proprietate privata in domeniul public vor fi determinate prin documentatii topografice supuse aprobarii Oficiului Judetean de Cadastru.

IDENTIFICARE IMOBILE INVECINATE POSIBIL AFECTATE DE REGLEMENTARI

	Nr.	Nr. CF	Proprietar	Adresa
	1.	60793	SC Lidl Management România SCS	Str. Libertăţii nr. 86A
	2.	66668	Ordinul Fraţilor Minori Capucini Custodia Fericitul Ieremia	
E	3.	68853	Novac Constantin Dan Novac Brandusa Mihaela	Str. Erou Turturica nr.8

E	5.	60864	Roşca Daniel	Str. Erou Turturica nr.6
V	6.	66318	Municipiul Onești- domeniul public	Str. Libertății
S	7.	67567	Belciu Vasile, Belciu Didina	Str. Libertății nr. 80

4. PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL

4.1. Etapizarea realizarii investițiilor

Dupa aprobarea fazei PUZ, investitorul va demara procedurile de realizare a investitiei, se va obține Certificat de urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investitiei. Intr-o prima etapa vor fi elaborate proiectele de executie, respectiv proiectul tehnic, faza DTAC si detaliile de executie. Acestea vor fi elaborate in conformitate cu normele tehnice si cu respectarea fazei PUZ aprobate. Lucrarile de constructii si instalatii vor fi executate in baza autorizatiei de construire de catre un antreprenor. La finalizarea lucrarilor, acestea vor fi receptionate, in conformitate cu reglementarile tehnice. In cadrul etapei de executie a lucrarilor, sub supravegherea dirigintelui de santier, se vor intocmi actele privind calitatea lucrarilor de constructii. Pentru punerea in functiune, vor fi obtinute de catre investitor toate autorizatiile necesare.

4.2. Categorii de costuri suportate de investitori privați si costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Categoriile de lucrări necesare investiţiei vor fi:

I. construcţii noi:

- construcții pentru comerț – în regim de înălțime Parter înalt- similar P+2;
- împrejmuire teren pe limitele de proprietate;
- mijloace de publicitate;
- platforme carosabile si parcaje;
- modernizare sens giratoriu existent;
- amenajări pentru protecția mediului;
- construcții tehnico-edilitare.

II. racorduri la drumurile publice pentru asigurarea acceselor carosabile separate clienți/ aprovizionare

III.alei pietonale, piste de bicicliști;

IV. amenajarea terenului, amenajarea spatiilor verzi si plantate; iluminat ;

V. racorduri la rețele tehnico-edilitare si rețele de incintă (asigurare branșamente in baza unor proiecte de specialitate conform soluție stabilită de administratorii de rețele).

Toate costurile legate de realizarea investitiei (inclusiv desființarea conductelor existente si realizarea bransamentelor la utilitati) vor fi suportate de investitor. Nu sunt necesare lucrari care sa fie realizate din fonduri publice.

In sarcina autoritatii publice locale nu exista costuri in ceea ce priveste realizarea investitiei propuse prin prezenta documentatie de urbanism.

Costul tuturor lucrarilor aferente amenajarii circulatiei auto si pietonale in zona vor fi suportate de catre beneficiar, iar executia lucrarilor se va face de catre o unitate specializata in lucrari de drumuri.

5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

5.1. Concluzii

Se impun o serie de măsuri pentru obţinerea unei zone unitare şi puternic structurate:

- rezolvarea circulaţiei carosabile şi pietonale în zonă;
- urmărirea realizării calităţii spaţiilor create, atât a celor publice, cât şi a celor private;
- tratarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate care vor contribui la realizarea unei

unităţi teritoriale cu un caracter individualizat;

- folosirea materialelor de bună calitate în vederea integrării în dominanta arhitectonică a zonei;
- respectarea regimului juridic al terenului.

5.2. Măsuri în continuare

Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU a judeţului Bacău.

• Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local a municipiului Onesti

Conform Ordinului 233 din 2016 referitor la Norme metodologice din a Legii 350 / 2001, art. 38 alin 2 durata de valabilitate a planurilor urbanistice zonale (P.U.Z.) se stabileşte prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiţii care le-au generat. Elaboratorul recomanda ca valabilitatea acestui plan urbanistic zonal sa fie de 5 ani.

• Întocmirea documentaţiilor şi obţinerea avizelor necesare autorizaţiei de construire pentru obiectivul propus, inclusiv pentru lucrările de infrastructură (drumuri interioare, reţele).

Toate costurile privind lucrările propuse (construcţii, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate în totalitate de către investitorii privaţi interesaţi.

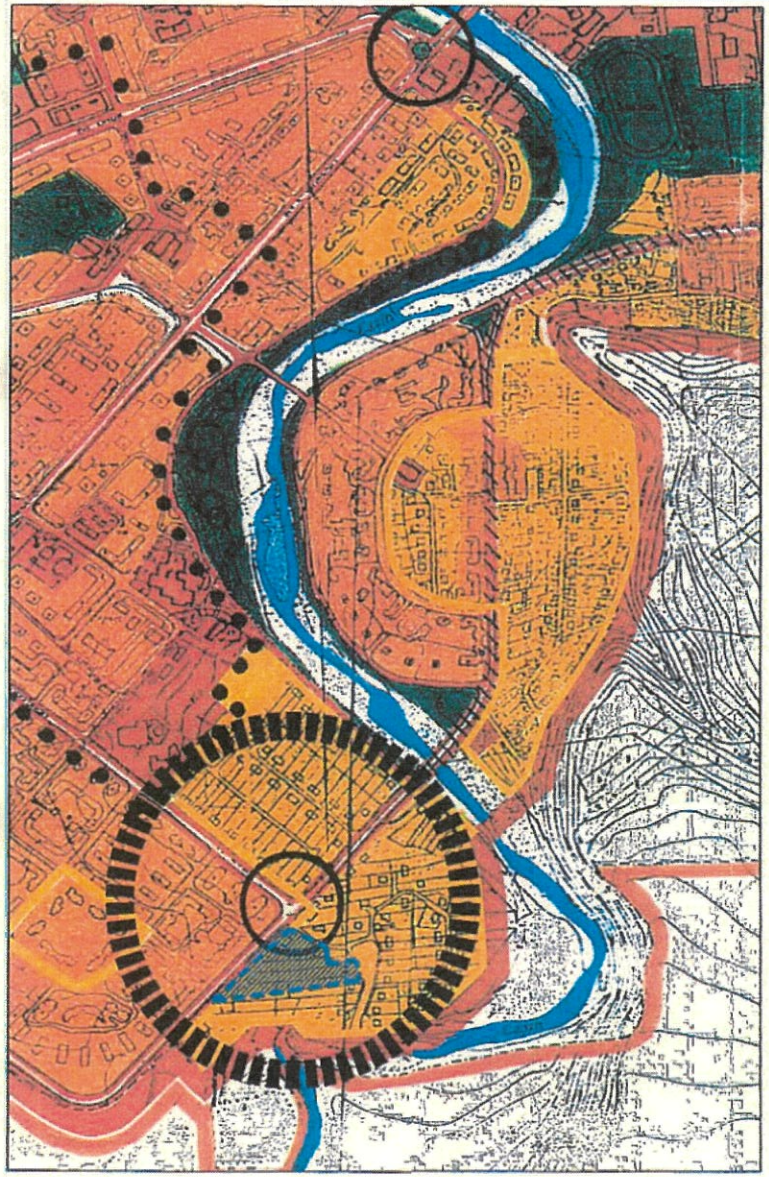
Intocmit,
Arh. Ana PALAGHIA

l Național

l Județean

EOGRAFICE
6°23'99.5" N
6°76'89.9" E

e



Extras reglementari urbanistice PUG Onesti /HCL nr. 32/2000

Imagine satelitară sursa: INSPIRE ANCPI

Extras plansa anexă R

LEGENDA GRAFICĂ

- LIMITE
  - Limită intravilan
  - Limită teritoriu admin
  - Limită zonă centrală
  - Zonă studiată prin PU
  - Amplasament ce a g
  - Limită UTR
  - Râul Caşin
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PU
  Conform PUG - HCL nr. 32
  nr. 208/ 13.12.2018, corela
  HG nr. 525/ 1996
- ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMP
  - Zonă construcții P,P+
  - Zonă construcții P+2,
  - Zonă construcții peste
  - Zonă instituții publice,
- ZONĂ AGENȚI ECONOMICI
  - Spații plantate, agrem
- ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ ȘI DI
  - Ape
- DRUMURI
  - Drumuri Naționale
  - Drumuri Județene
  - Arteră de circulație pr
- STRĂZI
  - Străzi existente
  - Străzi propuse pentru
  - Intersecții necesar de

NOTĂ: Conform PUG, amplas
zonă exclusiv rezidențiă
de tip urban (pLMu)

Denumirea investiției:	PUZ-CONSTRUIRE C...
Amplasament:	Jud. Bacău, Municipiu... str. Libertății nr. 86, N...
Beneficiar:	SC LIDL ROBIL... FRAȚILOR MINOR...
Proiect nr. :	423/2020
Faza :	P.U.Z.
Planșa :	0-INCADRARE I...
Șef de proiect :	Arh. Paul Pala...
Proiectant :	Arh. Ana Palaș...
Desenat :	Arh. Clarisa Bu...

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ-CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIEDE APĂ ȘI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂȚI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER

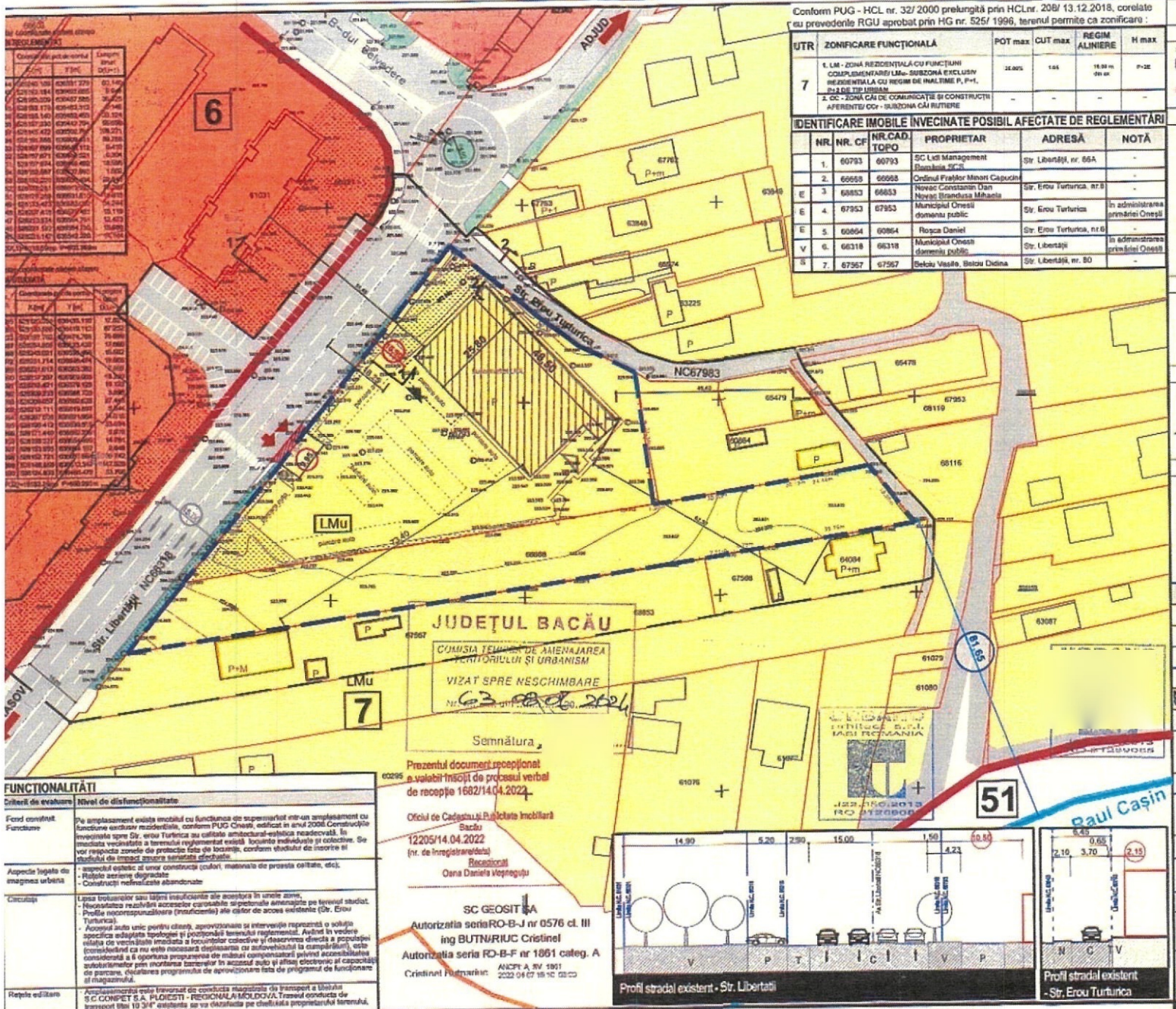
0 **ÎNCADRARE ÎN ZONĂ**

MUNICIPIUL ONEȘTI
JUDEȚUL BACĂU

STR. LIBERTĂȚII NR. 86 -UTR 7 - Cartier Belvedere
NR CAD 60793, NR. CAD. 66668

URBANO

Stradela Alexandru Ip
Tel./ Fax: 0232- 26.6



Conform PUG - HCL nr. 32/ 2000 prelungită prin HCLnr. 208/ 13.12.2018, corelate cu prevederile RGU aprobat prin HG nr. 525/ 1996, terenul permite ca zonificare :

UTR	ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ	POT max	CUT max	REGIM ALINIERE	H max
7	1. LM - ZONĂ REZIDENŢIALĂ CU FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE/ LMu- SUBZONĂ EXCLUSIV REZIDENŢIALĂ CU REGIM DE INALTIME P, P+1, P+2 DE TIP URBAN	35.00%	1.05	16.00 m din ax	P+2E
	2. CC - ZONĂ CĂI DE COMUNICAŢIE ŞI CONSTRUCŢII AFERENTE/ CCr - SUBZONA CĂI RUTIERE	-	-	-	-

IDENTIFICARE IMOBILE INVECINATE POSIBIL AFECTATE DE REGLEMENTĂRI

	NR.	NR. CF	NR.CAD. TOPO	PROPRIETAR	ADRESĂ	NOTĂ
	1.	60793	60793	SC Lidl Management Romania SCS	Str. Libertăţii, nr. 86A	-
	2.	66668	66668	Ordinul Fraţilor Minori Capucini		-
E	3.	66853	66853	Novac Constantin Dan Novac Brandusa Mihaela	Str. Erou Turturica, nr.8	-
E	4.	67953	67953	Municipiul Onesti domeniu public	Str. Erou Turturica	In administrarea primăriei Oneşti
E	5.	60864	60864	Rosca Daniel	Str. Erou Turturica, nr.6	-
V	6.	66318	66318	Municipiul Onesti domeniu public	Str. Libertăţii	In administrarea primăriei Oneşti
S	7.	67567	67567	Belciu Vasile, Belciu Didina	Str. Libertăţii, nr. 80	-

LEGENDĂ GRAFICĂ

- **LIMITE**
  - Limită zonă studiată (S= 16182,28 m²)
  - Limita amplasament ce a generat PUZ (S= 8119,00 m²)
  - 7 Unitate teritorială de referinţă
  - Limită UTR
  - Râul Caşin
- **ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ**

Conform PUG - HCL nr. 32/ 2000 prelungit prin HCL nr. 208/ 13.12.2018, corelat cu prevederile RGU aprobat prin HG nr. 525/ 1996

- LM- Zonă rezidenţială cu funcţiuni complementare/ Subzona exclusiv rezidentiala cu regim de inaltime P, P+1, P+2 de tip urban
- LI- Zonă rezidenţială cu functiuni complementare/ Subzona rezidentiala cu regim de inaltime P, P+1, P+2
- P- Zonă verde amenajata
- CC- Zonă căi de comunicaţie si construcţii aferente

- **FOND CONSTRUIT**
  - Construcţii propuse spre demolare
  - Construcţii menţinute
  - Anexe/ construcţii provizorii
- **CIRCULATII**
  - Acces auto/pietonal
  - Acces rutier (S=24,00 mp)
  - Acces aprovizionare/clădire
  - Profil stadal
  - Sens deplasare
  - Locuri parcare
- **RIDICARE TOPOGRAFICĂ**
  - Retea canalizare
  - Retea electrica
  - Retea gaze naturale
  - Limita Carte Funciara
  - Garduri existente
  - Indicatoare rutiere
  - Limita Cf imobile
  - Arbore

UTR	Denumire
UTR 7	CARTIER BELVEDERE
UTR 6	CARTIER LIBERTĂŢII, BISERICA CATOLICĂ
UTR 51	ALBIA RÂULUI TROTUŞ, CAŞIN, OITUZ.

- **SITUAŢIA CADASTRALĂ A TERENULUI**

Nr. Crt.	Nr. Cad.	S in acte (m²)	S considerat (masurat)(m²)	Proprietar	Categ
1	66668	3928	2996	Ordinul Fraţilor Minori Capucini	A
2	60793	5178	5123	SC LIDL Imobiliare Romania Management	CC
	60793- C4	1128- Supermarket	1128- Supermarket	SC LIDL Imobiliare Romania Management	CC
	S totală	8174,00	8119,00		

Denumirea investitiei :	PUZ-CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIEDE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂŢI, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ŞANTIER
Amplasament:	Jud. Bacău, Municipiul Oneşti str. Libertăţii nr. 86, Nr. Cad. 60793, Nr. Cad. 66668
Beneficiar:	SC LIDL IMOBILIARE ROMÂNIA MANAGEMENT SCS, ORDINUL FRAŢILOR MINORI CAPUCINI CUSTODIA FERICITUL IREMIA
Proiect nr. :	423/2020 — Data:12.2023
Faza :	P.U.Z. — Format: A3
Planşa :	1/ ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE — Sc. 1:1000
Şef de proiect :	Arh. Paul Palaghia (D_1E)
Proiectant :	Arh. Ana Palaghia (D_{28}E)
Desenat :	Arh. Ioan Postolache

FUNCŢIONALITĂŢI

Criterii de evaluare	Nivel de disfunctionalitate
Fond construit Functiune	Pe amplasament exista imobilul cu functiunea de supermarket intr-un amplasament cu functiune exclusiv rezidentiala, conform PUG Oneşti, edificat in anul 2006.Construcţiile invecinate spre Str. Erou Turtirica au calitate arhitectural-estetica neadecvată. In imediata vecinătate a terenului reglementat există locuinte individuale si colective. Se vor respecta zonele de protectie fata de locuinţe, conform studiilor de insorire si studiului de impact asupra sanatatii efectuate.
Aspecte legate de imagines urbana	- aspectul estetic al unor constructii (culori, materiale de proasta calitate, etc); - Reţele aeriene degradate - Constructii nefinalizate abandonate
Circulaţii	Lipsa trotuarelor sau latimi insuficiente ale acestora in unele zone, - Necesitatea rezolvării acceselor carosabile si pietonale amenajate pe terenul studiat. - Profile necorespunzătoare (insuficiente) ale căilor de acces existente (Str. Erou Turturica). - Accesul auto unic pentru clienţi, aprovizionare si intervenţie reprezintă o soluţie specifica adaptata topologiei si pozitionării terenului reglementat. Având in vedere relatia de vecinătate imediata a locuintelor colective si descarcrea directa a populaţiei (considerând ca nu este necesară deplasarea cu autovehiculul la cumpărături), este considerată o oportuna propunerea de măsuri compensatorii privind accesibilitatea autoturismelor prin montarea barierelor in accesul auto si afisaj electronic al capacităţii de parcare, declararea programului de aprovizionare fata de programul de funcţionare al magazinului.
Reţele edilitare	Amplasamentul este traversat de conducta magistrala de transport a titeiului S.C.CONPET S.A. PLOIESTI - REGIONALA MOLDOVA.Traseul conductei de transport titei 10 3/4" existenta se va delimita pe cheltuiala proprietarului terenului, conform aviz nr. 91/IV 15.03.2021

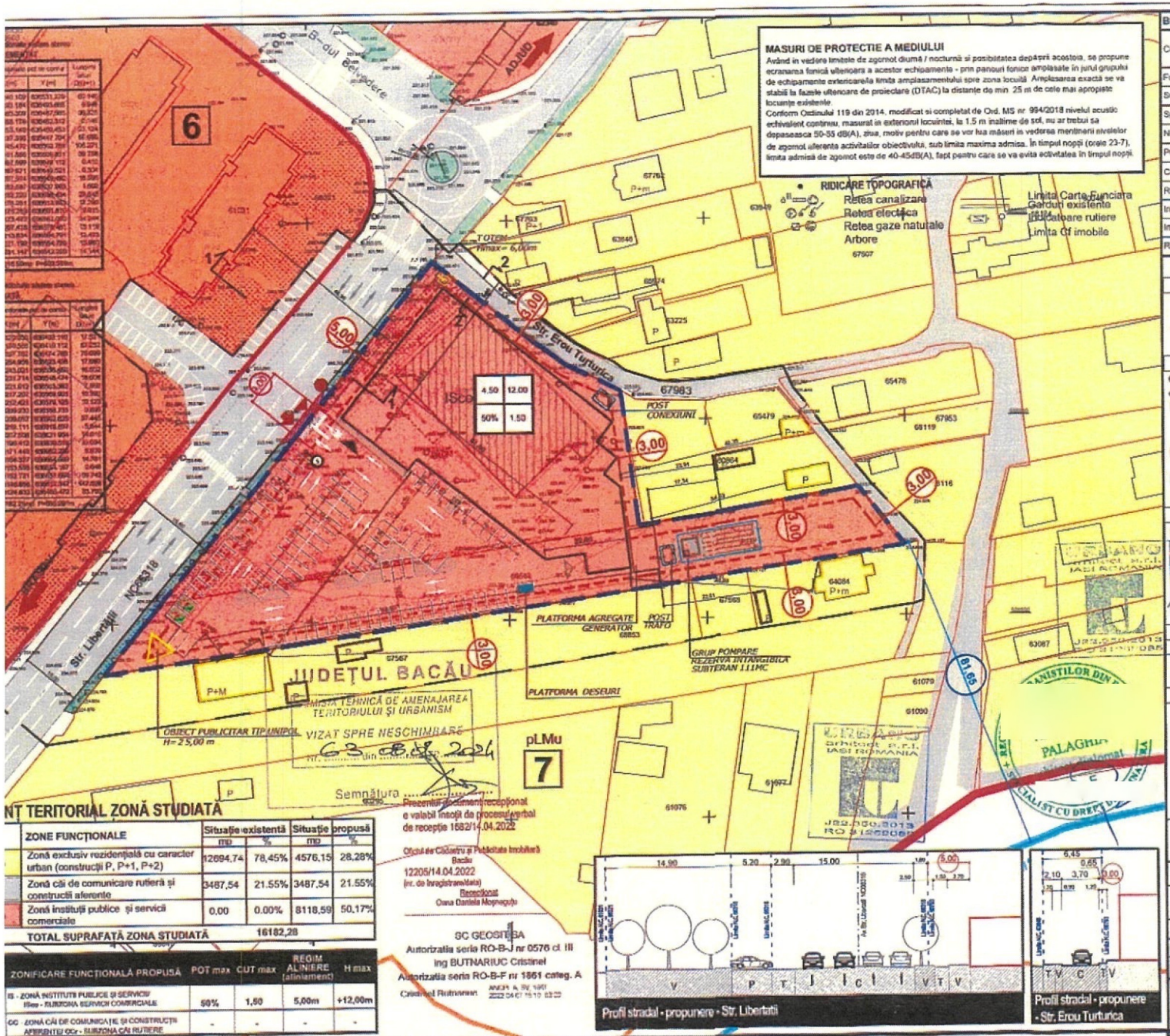
Prezentul document receptionat a valabil insoţit de procesul verbal de recepţie 1682/14.04.2022
Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Bacău
12205/14.04.2022
(nr. de înregistrare/data)
Recepţionat
Oana Daniela Vesneguţu

P.U.Z. — PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ-CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIEDE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂŢI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ŞANTIER

PLANSA 1 — ANALIZA SITUAŢIEI EXISTENTE

MUNICIPIUL ONEŞTI
JUDEŢUL BACĂU
STR. LIBERTĂŢII NR. 86-UTR 7 - Cartier Belvedere
NR CAD 60793, NR. CAD. 66668

URBANO arhitect s.r.l. IASI
Stradela Alexandru Ipsilanti Voda Nr. 2, Et. 3 - IASI
Tel./ Fax: 0232- 26.86.08, E- mail. urbano.arhitect@gmail.com



BILANT TERITORIAL REGLEMENTARI

Criteriu	Existent (PUG)		Propus (PUZ)	
	mp	%	mp	%
Functiune dominanta	LMlu		IS co	
Suprafata teren reglementat prin PUZ	8119,00	100	8119,00	100
Spatii verzi plantate	2,00 mp/ locuitor		10%	
Numar locuri de parcare	-		1loc/ 40mp ADC	
POT maxim	35%		50%	
Cut maxim	1,05		1,5	
Rh maxim	P+2E		P+2E	
Inaltime maxima	+9,00 m		+12,00 m	
Inaltime maxima mijloace publicitare	-		+25,00 m	
Regim aliniere	18,00 m din ax str. Libertatii		5,00 m aliniament	

LEGENDĂ GRAFICĂ

- LIMITE ȘI PARCELARE
  - Limită teritoriu studiat (S= 16182,28 m²)
  - Limita amplasament ce a generat PUZ (S=8119,00 m²)
  - Limită UTR
  - 7 Unitate teritorială de referință
- ZONIFICARE FUNCȚIUNI EXISTENTE SI MENTINUTE

Conform PUG - HCL nr. 32/2000 prelungite prin HCL nr. 208/ 13.12.2018, corelate cu prevederile RGU aprobat prin HG nr. 525/ 1996

- LM- Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare/ Subzona exclusiv rezidentiala cu regim de inaltime P, P+1, P+2 de tip urban
- LI- Zonă rezidențială cu functiuni complementare/ Subzona rezidentiala cu regim de inaltime P, P+1, P+2
- P- Zonă verde amenajata
- CC- Zonă căi de comunicație si constructii aferente

- ZONIFICARE FUNCȚIUNI PROPUSE . REGLEMENTARI
  - IS - zonă de instituții și servicii/ ISco-Subzonă servicii comerciale
  - Regim aliniere
  - Echipamente edilitare
  - Mijloace publicitare
  - Împrejmuire
  - Profil stradal

4,50	12,00	1	2
50%	1,50	3	4

1. H MAX. LA CORNISA
2. H MAX. LA COAMA
3. P.O.T. MAXIM
4. C.U.T. MAXIM

- FOND CONSTRUIT
  - Construcții mentinute/ propuse
  - Construcții propuse spre demolare
  - Anexe/ construcții provizorii
- CIRCULATIE
  - Zonă căi de comunicație rutieră
  - Acces auto/pietonal
  - Acces rutier(S=27,00 m²)
  - Locuri de parcare
  - Locuri de parcare masini electrice
  - Semne circulatie propuse

NT TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ

ZONE FUNCȚIONALE	Situație existentă		Situație propusă	
	mp	%	mp	%
Zonă exclusiv rezidențială cu caracter urban (construcții P, P+1, P+2)	12694,74	78,45%	4576,15	28,28%
Zonă căi de comunicare rutieră și construcții aferente	3487,54	21,55%	3487,54	21,55%
Zonă instituții publice și servicii comerciale	0,00	0,00%	8118,59	50,17%
TOTAL SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ		16182,28		

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ	POT max	CUT max	REGIM ALINIERE (aliniament)	H max
IS - ZONĂ INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII/ ISco - SUBZONA SERVICII COMERCIALE	50%	1,50	5,00m	+12,00m
CC - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE/ CCr - SUBZONA CĂI RUTIERE	-	-	-	-

Denumirea investitiei :	PUZ-CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIEDE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂȚI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER
Amplasament:	Jud. Bacău, Municipiul Onești str. Libertății nr. 86, Nr. Cad. 60793, Nr. Cad. 66668
Beneficiar:	SC LIDL IMOBILIARE ROMÂNIA MANAGEMENT SCS, ORDINUL FRAȚILOR MINORI CAPUCINI CUSTODIA FERICITUL IREMIA
Proiect nr. :	423/2020 — Data:12.2023
Faza :	P.U.Z. — Format: A3
Planșa :	2/ REGLEMENTARI URBANISTICE — SC 1:1000
Șef de proiect :	Arh. Paul Palaghia (D_{β}E)
Proiectant :	Arh. Ana Palaghia (D_{22}E)
Desenat :	Arh. Ioan Postolache

P.U.Z.

PLANSA 2

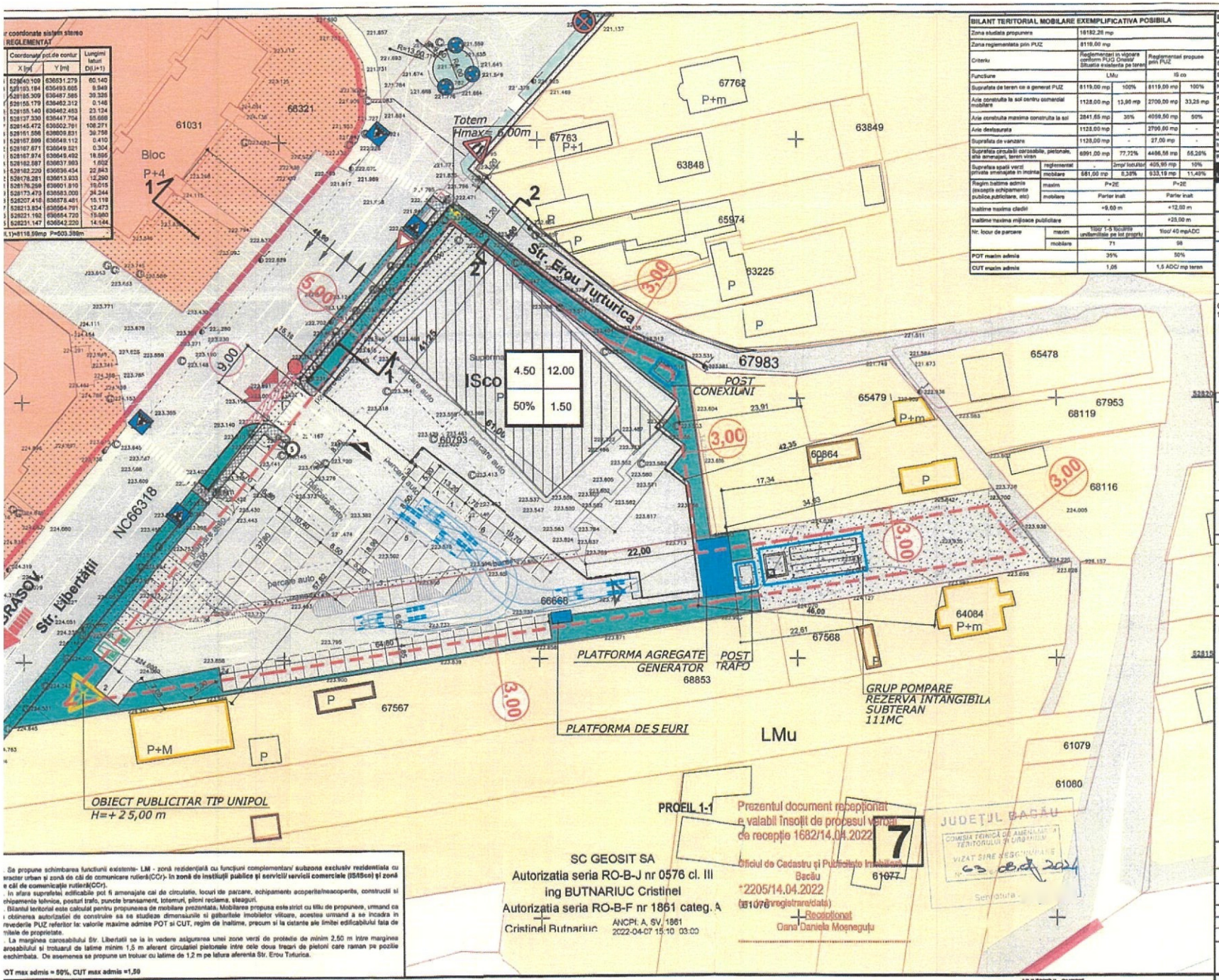
PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ-CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIEDE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂȚI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER

REGLEMENTARI URBANISTICE

MUNICIPIUL ONEȘTI
JUDEȚUL BACĂU

STR. LIBERTĂȚII NR. 86 -UTR 7 - Cartier Belvedere
NR CAD 60793, NR. CAD. 66668

URBANO arhitect s.r.l. IASI
Stradela Alexandru Ipsilanti Voda Nr. 2, Et. 3 - IASI
Tel./ Fax: 0232- 26.66.08, E- mail: urbano.arhitect@gmail.com



Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
X [m]	Y [m]	D(i,i+1)
626640.109	636631.279	60.140
626193.184	636493.665	8.949
626185.309	636487.585	39.326
626155.179	636462.312	0.146
626155.140	636462.453	23.124
626137.330	636447.704	55.668
626145.472	636502.791	108.271
626151.556	636609.831	39.758
626167.899	636648.112	0.410
626167.671	636649.521	0.304
626167.974	636649.492	18.595
626182.687	636637.983	1.602
626182.220	636636.454	22.943
626176.281	636613.933	12.290
626176.259	636601.810	19.015
626173.473	636583.009	34.344
626207.416	636578.461	15.119
626213.834	636564.791	12.473
626221.162	636554.720	13.980
626231.147	636542.220	14.144

(1)=8118.99mp P=503.386m

BILANT TERITORIAL MOBILARE EXEMPLIFICATIVA POSIBILA

Zona studiata propunere		16182,28 mp			
Zona reglementata prin PUZ		8119,00 mp			
Criteriu		Reglementari in vigoare conform PUG Orasul/ Situatia existenta pe teren		Reglementari propuse prin PUZ	
Functiune		LMu		IS co	
Suprafata de teren ce a generat PUZ		8119,00 mp	100%	8119,00 mp	100%
Arie construita la sol centru comercial mobilare		1128,00 mp	13,90 mp	2700,00 mp	33,26 mp
Arie construita maxima construita la sol		2841,65 mp	35%	4059,50 mp	50%
Arie desfasurata		1128,00 mp	-	2700,00 mp	-
Suprafata de vanzare		1128,00 mp	-	27,00 mp	-
Suprafata circulatii carosabile, pietonale, alte amenajari, teren viran		6991,00 mp	77,72%	4486,56 mp	55,26%
Suprafata spatii verzi privata amenajate in incinta	reglementat	-	2mp/ locuitor	405,95 mp	10%
	mobilare	681,00 mp	8,38%	933,19 mp	11,49%
Regim inaltime admis (exceptia echipamente publice,publicitare, etc)	maxim	P+2E		P+2E	
	mobilare	Parter inalt		Parter inalt	
Inaltime maxima cladiri		+9,00 m		+12,00 m	
Inaltime maxima mijloace publicitare		-		+25,00 m	
Nr. locuri de parcare	maxim	1loc/ 1-5 locuințe unifamiliale pe lot propriu		1loc/ 40 mpADC	
	mobilare	71		98	
POT maxim admis		35%		50%	
CUT maxim admis		1,05		1,5 ADC/ mp teren	

BILANT TERITORIAL REGLEMENTARI

Criteriu	Existent (PUG)		Propus (PUZ)	
	mp	%	mp	%
Functiune dominanta	LMu		IS.co	
Suprafata teren reglementat prin PUZ	8119,00	100	8119,00	100
Spatii verzi plantate	2,00 mp/ locuitor		10%	
Numar locuri de parcare	-		1loc/ 40mp ADC	
POT maxim	35%		50%	
Cut maxim	1,05		1,5	
Rh maxim	P+2E		P+2E	
Inaltime maxima	+9,00 m		+12,00 m	
Inaltime maxima mijloace publicitare	-		+25,00 m	
Regim aliniere	10,00 m dm ax str. Libertatii		5,00 m aliniament	

UTR	ZONIFICARI FUNCTIONALA PROPUSA	POT max	CUT max	REGIM ALINIERE/ Edificabilitate	H max
7	IS - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII / Isco - SUBZONA SERVICII COMERCIALE	50%	1,50	5,00m	+12,00m
	CC - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE/ CCr - SUBZONA CĂI RUTIERE	-	-	-	-

LEGENDĂ GRAFICĂ

- LIMITE ȘI PARCELARE
  - Amplasament ce a generat PUZ (S=8119,00 m²)
  - Limită UTR
  - 7 Unitate teritorială de referință
- ZONIFICARE FUNCȚIUNI EXISTENTE ȘI MENȚINUTE

Conform PUG - HCL nr. 32/2000 prelungite prin HCL nr. 208/ 13.12.2018, corelate cu prevederile RGU aprobat prin HG nr. 525/ 1996

- LM- Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare/ Subzona exclusiv rezidențiala cu regim de înălțime P, P+1, P+2 de tip urban
- LI- Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare/ Subzona rezidențiala cu regim de înălțime P, P+1, P+2
- P- Zonă verde amenajata
- CC- Zonă căi de comunicație și construcții aferente
- ZONIFICARE FUNCȚIUNI PROPUSE. REGLEMENTARI
  - IS - zonă de instituții și servicii/ Subzona ISco - servicii comerciale
  - Regim aliniere
  - Echipamente edilitare
  - Mijloace publicitare
  - Împrejmuire h=2,20 m
  - Spațiu verde amenajat- perdele de protecție/ incinta
  - Profil stradal

4.50	12.00	1	2
50%	1.50	3	4

1. H MAX. LA CORNISA
2. H MAX. LA COAMA
3. P.O.T. MAXIM
4. C.U.T. MAXIM

- FOND CONSTRUIT
  - Construcții menținute
  - Construcții propuse spre demolare
  - Anexe/ construcții provizorii
  - Locuințe unifamiliale
- CIRCULAȚIE
  - Zonă căi de comunicație rutieră
  - Acces auto/pietonal
  - Acces aprovizionare/clădire
  - Acces rutier(S=27,00 m²)
  - Locuri de parcare
  - Locuri de parcare mașini electrice
- RIDICARE TOPOGRAFICĂ
  - Retea canalizare
  - Retea electrica
  - Retea gaze naturale
  - Arbore
  - Limita Carte Funciara
  - Garduri existente
  - Indicatoare rutiere
  - Limita Cf imobile

. Se propune schimbarea functiunii existente- LM - zonă rezidențială cu funcțiuni complementare/ subzona exclusiv rezidentiala cu caracter urban și zonă de căi de comunicare rutieră(CCr)- în zonă de instituții publice și servicii/ servicii comerciale (ISiSco) și zonă de căi de comunicație rutieră(CCr).
. In afara suprafetei edificabile pot fi amenajate cai de circulatie, locuri de parcare, echipamente acoperite/neacoperite, constructii si echipamente tehnice, posturi trafo, puncte transanent, totemuri, piloni reclama, steaguri.
. Bilantul teritorial este calculat pentru propunerea de mobilare prezentata. Mobilarea propusa este strict cu titlu de propunere, urmand ca obtinerea autorizatiei de construire sa se studieze dimensiunile si gabaritele mobilelor vitoare, acestea urmand a se incadra in reglementarile PUZ referitor la: valorile maxime admise POT si CUT, regim de inaltime, precum si la cistante ale limitei edificabilului fata de limitele de proprietate.
. La marginea carosabilului Str. Libertatii se va in vedere asigurarea unei zone verzi de protectie de minim 2,50 m intre marginea carosabilului si trotuarul de latime minim 1,5 m aferent circulatiei pietonale intre cele doua treceri de pietoni care raman pe pozitie neschimbata. De asemenea se propune un trotuar cu latime de 1,2 m pe latura aferenta Str. Erou Turturica.

OT max admis = 50%, CUT max admis =1,50

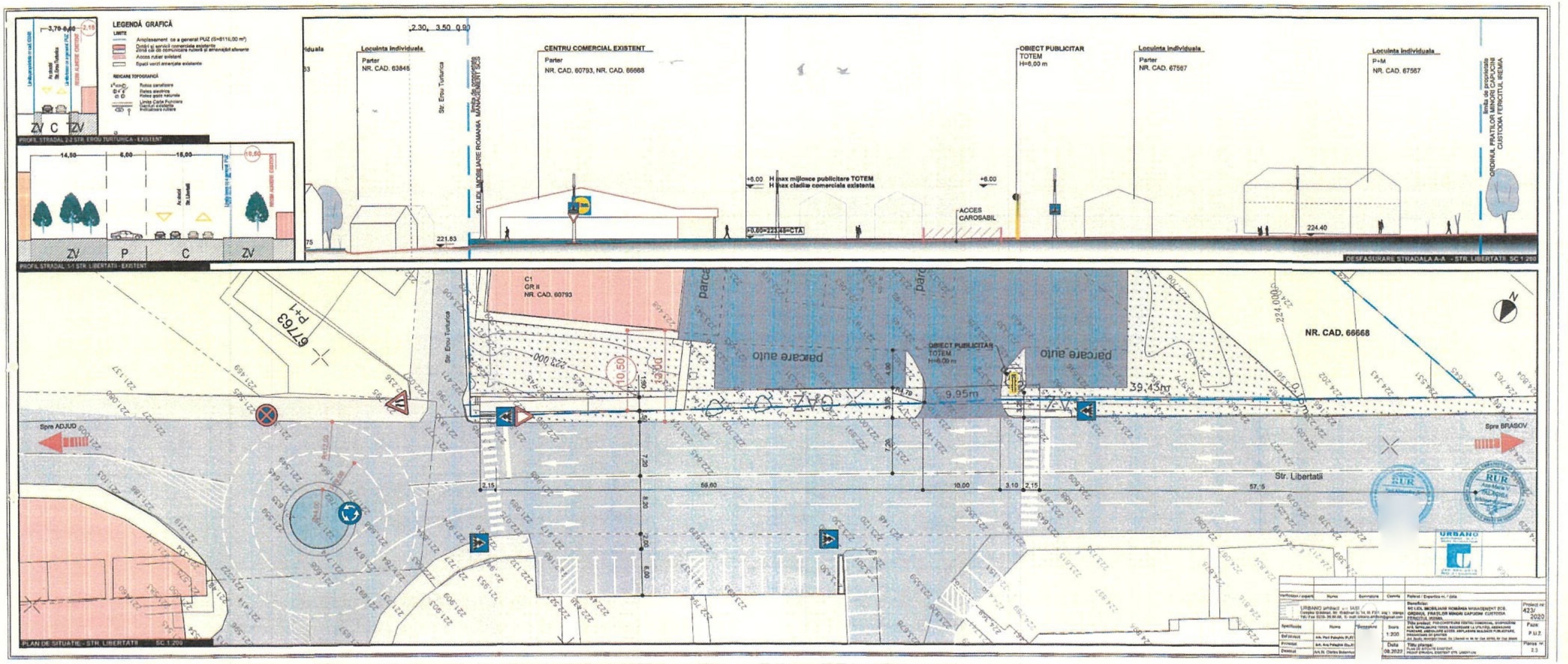
Denumirea investitiei :	PUZ-CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂȚI, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER
Amplasament:	Jud. Bacău, Municipiul Onești str. Libertății nr. 86, Nr. Cad. 60793, Nr. Cad. 66668
Beneficiar:	SC LIDL MOBILIARE ROMÂNIA MANAGEMENT SCS, ORDINUL FRAȚILOR MINORI CAPUCINI CUSTODIA FERICITUL IREMIA
Proiect nr. :	423/2020 — Data: 12.2023
Faza :	P.U.Z. — Format: A2
Planșa :	2.1/ MOBILARE URBANA EXEMPLIFICATIVA PROPUNERE — SC 1:500
Șef de proiect :	Arh. Paul Palaghia (D_{pE})
Proiectant :	Arh. Ana Palaghia (D_{pE})
Desenat :	Arh. Ioan Postolache

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ-CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂȚI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARI MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER

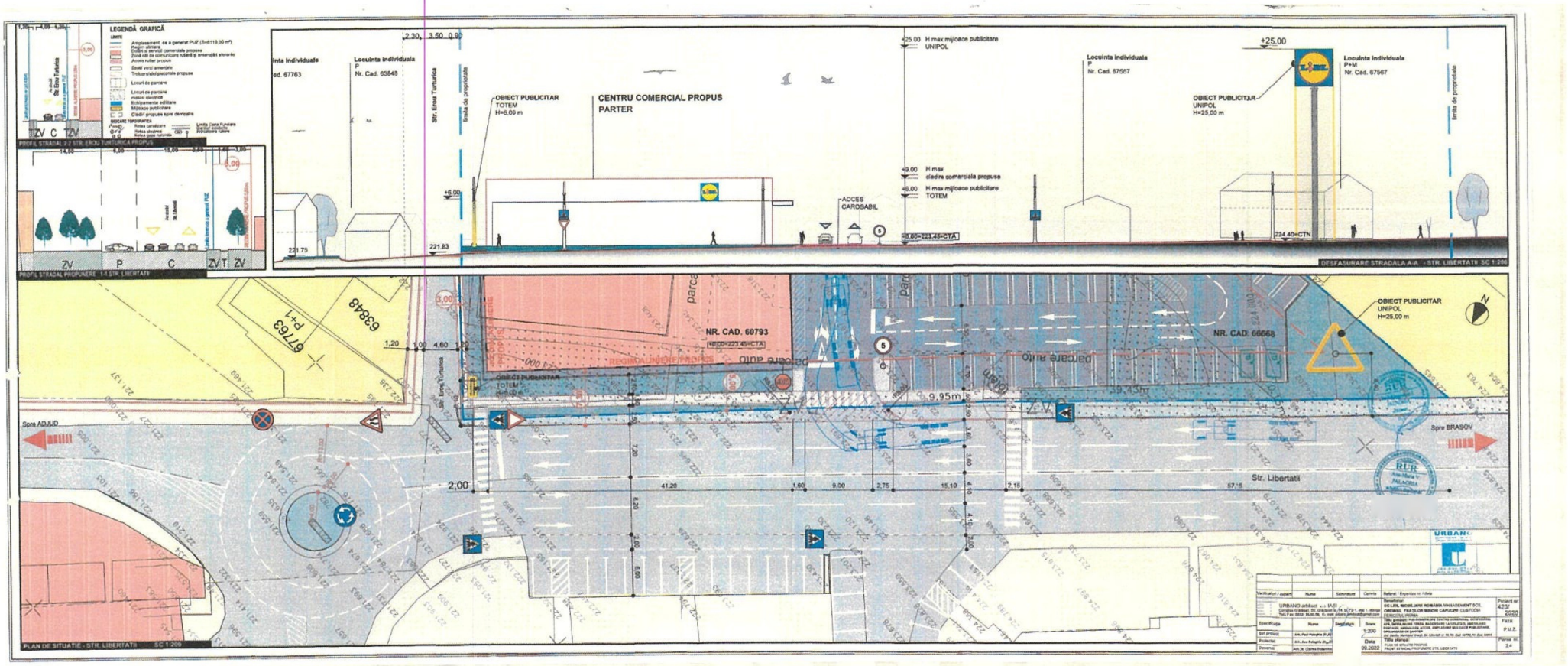
PLANSA 2.1 — MOBILARE URBANA EXEMPLIFICATIVA PROPUNERE

MUNICIPIUL ONEȘTI
JUDEȚUL BACĂU
STR. LIBERTĂȚII NR. 86-UTR 7 - Cartier Belvedere
NR CAD 60793, NR. CAD. 66668

URBANO arhitect s.r.l. IASI
Stradela Alexandru Ipsilanti Voda Nr. 2, Et. 3 - IASI
Tel./ Fax: 0232- 28.66.08, E- mail: urbano.arhitect@gmail.com



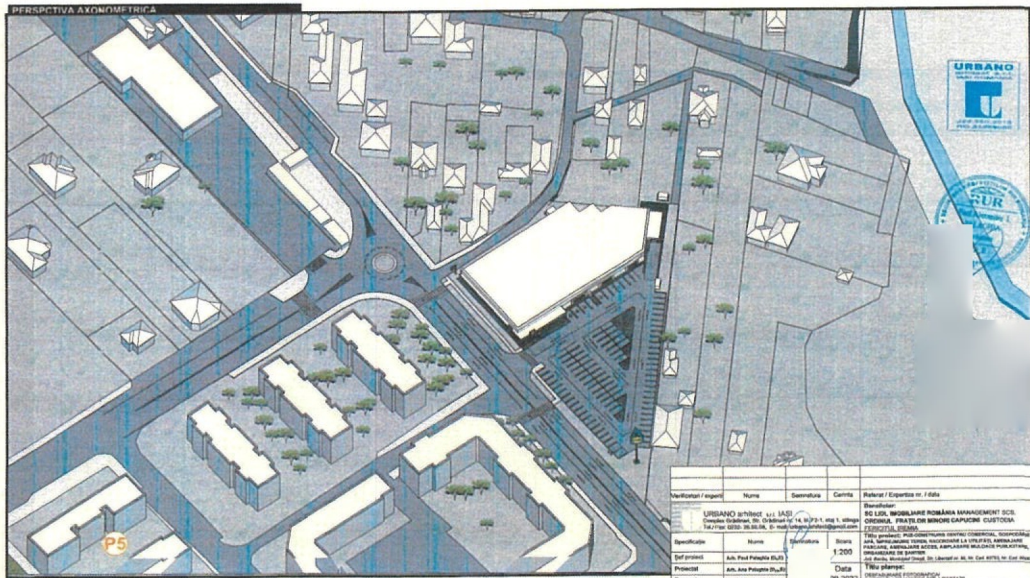
LEGENDĂ GRAFICĂ
PROFIL STRADAL 2-2 STR. EROU TURTURICA - EXISTENT
PROFIL STRADAL 1-1 STR. LIBERTATII - EXISTENT
ZV
C
P
Locuinta individuala
Parter
NR. CAD. 63845
CENTRU COMERCIAL EXISTENT
NR. CAD. 60793, NR. CAD. 66668
OBIECT PUBLICITAR
TOTEM
H=6,00 m
NR. CAD. 67567
P+M
H max mijloace publicitare TOTEM
H max cladire comerciala existenta
ACCES CAROSABIL
DESFASURARE STRADALA A-A - STR. LIBERTATII SC 1:200
C1
GR II
NR. CAD. 60793
parcare auto
NR. CAD. 66668
9.95m
39.43m
Spre ADJUD
Spre BRASOV
Str. Erou Turturica
Str. Libertatii
PLAN DE SITUATIE - STR. LIBERTATII SC 1:200
URBANO
URBANO arhitect s.r.l. IASI
Beneficiar:
SC LIDL IMOBILIARE ROMÂNIA MANAGEMENT SCS
ORDINUL FRATILOR MINORI CAPUCINI CUSTODIA FERICITUL IEREMIA
Proiect nr. 423/2020
Scara 1:200
Faza: P.U.Z.
Data 08.2022
Titlu plansa:
Plansa nr. 2.3


LEGENDĂ GRAFICĂ
PROFIL STRADAL 2-2 STR. EROU TURTURICA PROPUS
PROFIL STRADAL PROPUNERE 1-1 STR. LIBERTATII
DESFASURARE STRADALA A-A - STR. LIBERTATII SC 1:200
CENTRU COMERCIAL PROPUS
PARTER
OBIECT PUBLICITAR
TOTEM
H=6.00 m
OBIECT PUBLICITAR
UNIPOL
H=25,00 m
ACCES
CAROSABIL
Locuinta individuala
P
Nr. Cad. 63848
Locuinta individuala
P
Nr. Cad. 67567
Locuinta individuala
P+M
Nr. Cad. 67567
Str. Eroul Turturica
NR. CAD. 60793
NR. CAD. 66668
Str. Libertatii
Spre ADJUD
Spre BRASOV
PLAN DE SITUATIE - STR. LIBERTATII SC 1:200
URBANO

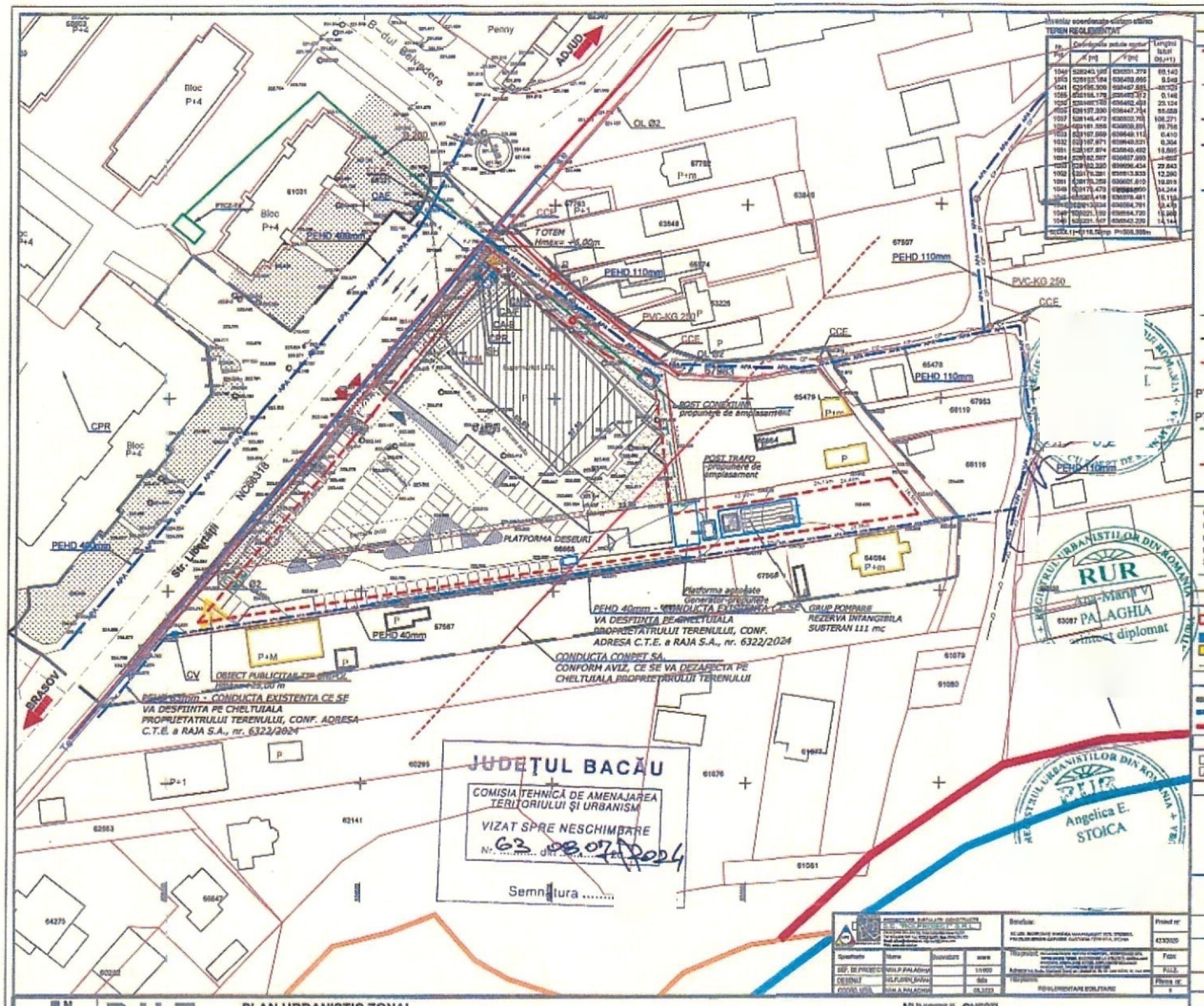
DESFASURARE FOTOGRAFICA A-A

PLAN DE SITUATIE DE REFERINTA

PERSPECTIVA AXONOMETRICA



Verificatori / experti	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza nr. / data	
URBANO arhitect s.r.l. IASI [illegible]				Beneficiar: SC LIDL IMOBILIARE ROMÂNIA MANAGEMENT SCS. ORDINUL FRAȚILOR MINORI CAPUCINI CUSTODIA FERICITUL IEREMIA	Proiect nr. 423/ 2020
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara 1:200	Titlu proiect: PUZ-CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE APĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORDARE LA UTILITĂȚI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER [illegible]	Faza P.U.Z.
Șef proiect	Arh. Paul Pelaghia				
Proiectat	Arh. Ana Pelaghia		Data 09.2022	Titlu planșa: DESFASURARE FOTOGRAFICA ILUSTRARE URBANISTICE STR. LIBERTATE	Planșa nr. 2.5
Desenat	Arh.St. Clarisa Bulamiuc				



LEGENDĂ GRAFICĂ

RETELE/UTILITATI EXISTENTE:

- Traseu conducta Conpet S.A. de transport titei Ø10 3/4" existenta, ce se va dezafecta pe cheltuiala proprietarului terenului, conform aviz 9146/15.03.2021
- Retea de telecomunicatii aeriana, a Telekom Romania, conform aviz nr. 179/26.02.2021. Obiectivul nu are implicatii asupra acestei retele
- APA — Conducta de distributie apă rece - PEHD, De=400mm. Obiectivul nu are implicatii asupra acestei retele.
- APA — Conducta de distributie apă rece - PEHD, De=63mm, respectiv PEHD, De=40mm. Aceste conducte se dezafecteaza, conform deciziei CTE a RAJA SA, precizata in adresa nr. 6322 din 2024, transmisa beneficiarului.
- Conducta de bransament apă rece - PEHD, De=50mm. Aceasta conducta se poate mentine ca bransament pentru obiectivul propus
- CV Camin de vane, conform aviz nr. 1062/2021. Acest camin se dezafecteaza, conform deciziei CTE a RAJA SA, precizata in adresa nr. 6322 din 2024, transmisa beneficiarului.
- CCE Camin de canalizare menajera, stradale, existente. Obiectivul nu va avea implicatii asupra acestor camine.
- CCM Camin de canalizare menajera, de racord, existent. Acest camin se dezafecteaza, urmand ca beneficiarul sa realizeze un nou racord la canalizarea publica in colectorul de 250mm.
- CP — Retea de canalizare stradala - PVC-KG 250mm.Obiectivul nu va avea implicatii asupra acestei retele.
- Racord de canalizare - PVC-KG 160mm. Aceasta conducta se dezafecteaza, realizandu-se un nou racord pentru obiectiv.
- Conducta de distributie gaze naturale - OL, dn2", presiune redusa, conf. aviz 21284378/09.02.2021. Obiectivul nu va avea implicatii asupra acestei retele
- PTAB-22 Post de transformare ce se va reloca in coltul sud-estic al amplasamentului
- PTCZ-74 Post de transformare, conform aviz 39/18.02.2021
- Bransament din PTCZ-74 Onesti - LES 20kv / AL-150 / L=380m, conform aviz nr. 179/26.02.2021. Obiectivul are implicatii asupra acestei retele
- Bransamente din PTCZ-74 si iluminat public-LEA 0,4kv, conform aviz nr. 179/26.02.2021. Obiectivul are implicatii asupra acestor retele

RETELE/UTILITATI PROPUSE:

- CA-F Camin de apometru al furnizorului, la limita de proprietate
- CA-B Camin de apometre ale beneficiarului, la limita de proprietate
- CMR Camin de canalizare ape uzate menajere, de racord
- CPR Camin de canalizare ape pluviale, de racord
- SH Separator de hidrocarburi "ACO OLEOPATOR NG 6/50
- Bransament din PTCZ-74 Onesti - LES 20kv - traseu nou, impus odata cu locatia propusa a Postului Trafo nou

REGLEMENTARI

- Limită edificabil admis
- Echipamente edilitare
- Mijloace publicitare
- Împrejmuire

LIMITE ȘI PARCELARE

- Limită teritoriu studiat (S= 16182,25 m²)
- Limita amplasament ce a generat PUZ (S=8119,00 m²)
- Limită UTR

FOND CONSTRUIT

- Construcții mentinute/ propuse
- Construcții propuse spre demolare

RIDICARE TOPOGRAFICĂ

- Retea canalizare
- Retea electrica
- Retea gaze naturale
- Arbore
- Limita Carte Funciara
- Garduri existente
- Indicatoare rutiere
- Limita Cf imobile

Denumirea investitiei :	PUZ-CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIEDE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂȚI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER
Amplasament:	Jud. Bacău, Municipiul Onești str. Libertății nr. 86 , Nr. Cad. 60793, Nr. Cad. 66669
Beneficiar:	SC LIDL IMOBILIARE ROMÂNIA MANAGEMENT SCS, ORDINUL FRAȚILOR MINORI CAPUCINI CUSTODIA FERICITUL IREMIA
Proiect nr. :	423/2020 — Data:05.2024
Faza :	P.U.Z. — Format: A3
Planșa :	3/ REGLEMENTARI EDILITARE — SC 1:1000
Șef de proiect :	Arh. Paul Palaghia (D.E)
Proiectant :	Arh. Ana Palaghia (D.E)
Desenat :	Ing. Florin Baran

P.U.Z.

PLANSA 3

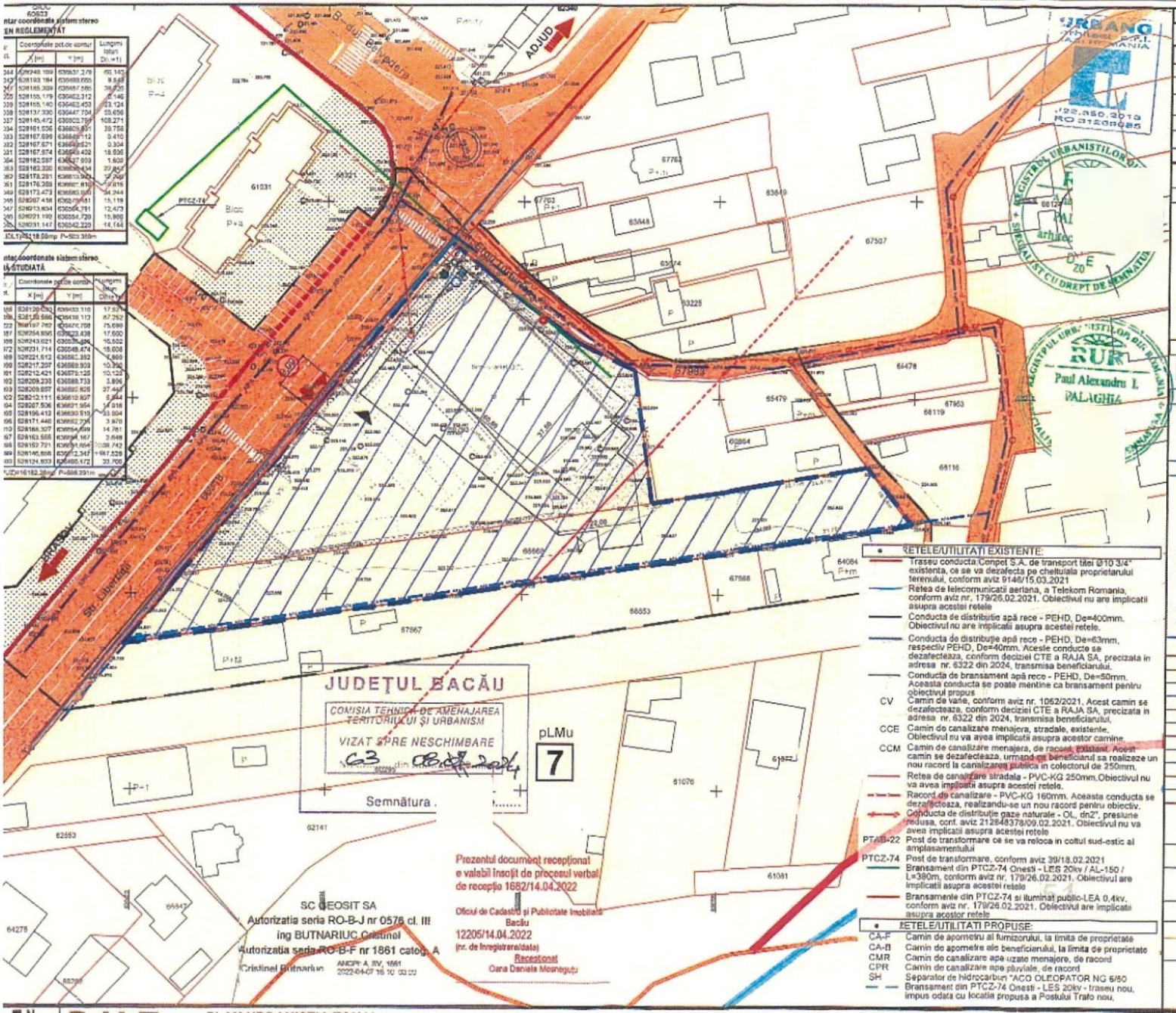
PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ-CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIEDE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂȚI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER

REGLEMENTARI EDILITARE

MUNICIPIUL ONEȘTI
JUDEȚUL BACĂU

STR. LIBERTĂȚII NR. 86 -UTR 7 - Cartier Belvedere
NR CAD 60793, NR. CAD. 66669



IDENTIFICARE IMOBILE INVECINATE POSIBIL AFECTATE DE REGLEMENTĂRI

	NR.	NR. CF	NR.CAD. TOPO	PROPRIETAR	ADRESĂ	NOTĂ
	1.	60793	60793	SC Lidl Management România SCS	Str. Libertății, nr. 86A	-
	2.	66668	66668	Ordinul Fraților Minori Capucini		-
E	3.	68853	68853	Novac Constantin Dan Novac Brandusa Mihaela	Str. Erou Turturică, nr.8	-
E	4.	67953	67953	Municipiul Onești domeniu public	Str. Erou Turturica	In administrarea primăriei Onești
E	5.	60864	60864	Rosca Daniel	Str. Erou Turturica, nr.6	-
V	6.	66318	66318	Municipiul Onești domeniu public	Str. Libertății	In administrarea primăriei Onești
S	7	67567	67567	Belciu Vasile, Belciu Dalina	Str. Libertății, nr. 80	-

LEGENDĂ GRAFICĂ

- **LIMITE ȘI PARCELARE**
  - Limită teritoriu administrativ
  - Limită teritoriu studiat (S= 16182,28m²)
  - Amplasament ce a generat PUZ (S=8119,00 m²)
  - Limită UTR
  - 7 Unitate teritorială de referință
  - Acces auto/pietonal
  - Acces aprovizionare/clădire
  - Acces rutier (S=27,00 m²)
- **FOND CONSTRUIT**
  - Construcții mentinute/ propuse
  - Construcții propuse spre demolare
- **SITUATIA JURIDICĂ A TERENURILOR**
  - Proprietate privată a persoanelor juridice sau fizice
  - Proprietate publică de interes local - Primăria Onești
  - Proprietate privata ce a generat PUZ
- **RIDICARE TOPOGRAFICĂ**
  - Retea canalizare
  - Retea electrica
  - Retea gaze naturale
  - Limita Carte Funciara
  - Garduri existente
  - Indicatoare rutiere
  - Limita Cf imobile

NOTA: In vederea realizarii modificării elementelor geometrice ale amenajării accesului carosabil si pietonal publice, este necesara trecerea unei suprafete de teren proprietate privata in domeniul public, trecere ce se va realiza conform legislatiei in vigoare.

Suprafetele de terenuri care vor trece din proprietate privata in domeniul public vor fi determinate prin documentatii topografice supuse aprobarii Oficiului Judetean de Cadastru.

- **RETELE/UTILITATI EXISTENTE:**
  - Traseu conducta Conpet S.A. de transport titei Ø10 3/4" existenta, ce se va dezafecta pe cheltuiala proprietarului terenului, conform aviz 9146/15.03.2021
  - Retea de telecomunicatii aeriana, a Telekom Romania, conform aviz nr. 179/26.02.2021. Obiectivul nu are implicatii asupra acestei retele
  - Conducta de distributie apă rece - PEHD, De=400mm. Obiectivul nu are implicatii asupra acestei retele.
  - Conducta de distributie apă rece - PEHD, De=63mm, respectiv PEHD, De=40mm. Acesle conducte se dezafecteaza, conform deciziei CTE a RAJA SA, precizata in adresa nr. 6322 din 2024, transmisa beneficiarului.
  - Conducta de bransament apă rece - PEHD, De=50mm. Aceasta conducta se poate mentine ca bransament pentru obiectivul propus
  - CV Camin de vane, conform aviz nr. 1062/2021. Acest camin se dezafecteaza, conform deciziei CTE a RAJA SA, precizata in adresa nr. 6322 din 2024, transmisa beneficiarului.
  - CCE Camin de canalizare menajera, stradale, existente. Obiectivul nu va avea implicatii asupra acestor camine.
  - CCM Camin de canalizare menajera, de racord, existent. Acest camin se dezafecteaza, urmand ca beneficiarul sa realizeze un nou racord la canalizarea publica in colectorul de 250mm.
  - Retea de canalizare stradala - PVC-KG 250mm.Obiectivul nu va avea implicatii asupra acestei retele.
  - Racord de canalizare - PVC-KG 160mm. Aceasta conducta se dezafecteaza, realizandu-se un nou racord pentru obiectiv.
  - Conducta de distributie gaze naturale - OL, dn2", presiune redusa, conf. aviz 212848378/09.02.2021. Obiectivul nu va avea implicatii asupra acestei retele
  - PTAB-22 Post de transformare ce se va reloca in coltul sud-estic al amplasamentului
  - PTCZ-74 Post de transformare, conform aviz 39/18.02.2021
  - Bransament din PTCZ-74 Onesti - LES 20kv / AL-150 / L=380m, conform aviz nr. 179/26.02.2021. Obiectivul are implicatii asupra acestei retele
  - Bransamente din PTCZ-74 si iluminat public-LEA 0,4kv, conform aviz nr. 179/26.02.2021. Obiectivul are implicatii asupra acestor retele
- **RETELE/UTILITATI PROPUSE:**
  - CA-F Camin de apometru al furnizorului, la limita de proprietate
  - CA-B Camin de apometre ale beneficiarului, la limita de proprietate
  - CMR Camin de canalizare apă uzate menajere, de racord
  - CPR Camin de canalizare ape pluviale, de racord
  - SH Separator de hidrocarburi "ACO OLEOPATOR NG 6/50
  - Bransament din PTCZ-74 Onesti - LES 20kv - traseu nou, impus odata cu locatia propusa a Postului Trafo nou.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA

- Strada Libertății (NC66318)
- Strada Erou Turturica (NC67983);
- rețeaua electrică subterana LES20 KV PTCZ 74- PTAB 22 LIDL;
- rețeaua de gaze naturale OL, Dn2" presiune redusă;
- Conducta de bransament apa rece_PEHD, De=50mm
- Rețea de telecomunicații aeriana Orange România;
- Conducta de distributie apa rece PEHD De=400 mm;
- CCE- camin de canalizare menajera stradala existent;
- Rețea de canalizare stradala PVC- KG 250mm;
- PTAB-22- post de transformare ce se va relocain coltul sud-estic al amplasamentului;
- PTCZ-74 post de transformare.

Denumirea investitiei :	PUZ-CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIEDE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂȚI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER	
Amplasament:	Jud. Bacău, Municipiul Onești str. Libertății nr. 86, Nr. Cad. 60793, Nr. Cad. 66668	
Beneficiar:	SC LIDL IMOBILIARE ROMÂNIA MANAGEMENT SCS. ORDINUL FRAȚILOR MINORI CAPUCINI CUSTODIA FERICITUL IREMIA	
Proiect nr. :	423/2020	Data:05.2024
Faza :	P.U.Z.	Format: A3
Planșa :	4/ CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	SCV:1000
Șef de proiect :	Arh. Paul Palaghia (D_b,E)	
Proiectant :	Arh. Ana Palaghia (D_{zo},E)	
Desenat :	Arh. Ioan Postolache	

P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ-CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIEDE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂȚI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER

PLANSA 4

CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

MUNICIPIUL ONEȘTI

JUDEȚUL BACĂU

STR. LIBERTĂȚII NR. 86 -UTR 7 - Cartier Belvedere

NR CAD60793, NR. CAD. 66668

URBANO arhitect s.r.l. IASI

Stradela Alexandru Ipsilanti Voda Nr. 2, Et. 3 - IASI

Tel./ Fax. 0232- 26.68.08, E- mail. urbano.arhitect@gmail.com

Volumul II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) aferent P.U.Z.

Date de recunoaștere

Denumirea lucrarii:
CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODARIRE DE APA SI IMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITATI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE SANTIER
Amplasament: Jud. Bacau, Mun. Onesti, Str. Libertății, Nr. Cad. 60793, 66668.
Beneficiarul lucrarilor / titularul proiectului: SC LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT S.C.S.,
ORDINUL FRAȚILOR MINORI CAPUCINI CUSTODIA FERICITUL IEREMIA

Proiectantul general: SC URBANO arhitect SRL IASI
Subproiectanti, colaboratori
Proiectant retele edilitare: **S.C. ROLPROIECT SRL IASI**
Studiu geotehnic: **S.C. GEOTECH SA IASI**
Ridicare topografica: **SC GEOSIT SA SUCEAVA**
Data elaborarii: **mai 2024**

CUPRINS

CAP.1. GENERALITATI

1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
1.2. INTOCMIREA SI STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
1.3. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
1.4. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

CAP.2. PRECIZARI, DETALIERI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL SI LA AUTORIZAREA EXECUTARII CONSTRUCTIILOR
2.1. DISPOZITII GENERALE

ARTICOLUL 1 Rolul RLU
ARTICOLUL 2 Domeniul de aplicare

2.2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR
2.2.1. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea mediului construit
ARTICOLUL 3 Terenuri agricole în extravilan
ARTICOLUL 4 Terenuri agricole în intravilan
ARTICOLUL 5 Terenuri împădurite
ARTICOLUL 6 Resursele subsolului
ARTICOLUL 7 Resursele de apa si platforme meteorologice
ARTICOLUL 8 Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate
ARTICOLUL 9 Zone construite protejate

2.2.2. Reguli cu privire la siguranță construcțiilor și la apărarea interesului public
ARTICOLUL 10 Expunerea la riscuri naturale
ARTICOLUL 11 Expunerea la riscuri tehnologice
ARTICOLUL 12 Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice
ARTICOLUL 13 Asigurarea echipării edilitare
ARTICOLUL 14 Asigurarea compatibilitatii functiunilor
ARTICOLUL 15 Procentul de ocupare al terenului
ARTICOLUL 16 Lucrări de utilitate publica

2.3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 17 Orientarea faţă de punctele cardinale

ARTICOLUL 16 Amplasarea faţă de drumurile publice
ARTICOLUL 16 Amplasarea față de căi navigabil existente și cursuri de apă potential navigabile
ARTICOLUL 16 Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.
ARTICOLUL 16 Amplasarea față de aeroporturi
ARTICOLUL 16 Retrageri fata de fâșia de protecție a frontierei de stat
ARTICOLUL 23 Amplasarea faţă de aliniament
ARTICOLUL 16 Amplasarea în interiorul parcelei

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
ARTICOLUL 25 Accese carosabile
ARTICOLUL 16 Accese pietonale

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara
ARTICOLUL 27 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente
ARTICOLUL 16 Realizarea de retele edilitare
ARTICOLUL 16 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcției
ARTICOLUL 30 Parcelarea
ARTICOLUL 16 Inaltimea constructiilor
ARTICOLUL 16 Aspectul exterior

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spațll verzi și împrejmuiri
ARTICOLUL 33 Parcaje
ARTICOLUL 16 Spatii verzi si plantate
ARTICOLUL 16 Imprejmuiri

2.4. DISPOZITII FINALE
ARTICOLUL 36 Autorizarea directa
ARTICOLUL 37 Destinația unui teren sau a unei construcții
ARTICOLUL 38 Organele administrației publice competente
ARTICOLUL 39 Litigiile

CAP. 3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 40 Unități și subunități funcționale

ARTICOLUL 41 Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunitatilor

CAP. 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE
CAP.5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărîrea Guvernului României nr. 525/1996;
- Prevederile documentatiei de urbanism „Plan Urbanistic General a orașului Onești", aprobata prin HCL nr. 194/ 2008;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, modificata si completata;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III-a - zone protejate;
- Ordin nr.176/N/2000 al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului Ghid privind metodologia de elaborare a continutului cadru a PUZ;
- Ordin MLPAT 176/ N/ 2000- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.);
- OMS nr. 994/ 2018 pentru modificarea si completarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobate prin OMS nr. 119/ 2014.
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism";
- Planul de amenajare a teritoriului national_sectiunile :I- Cai de comunicație, II- Apa, III- zone protejate, IV- Rețeaua de localități, V- Zone cu risc natural.
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii – cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 265/ 2006- privind protectia mediului;
- Legea nr. 114/1996, a locuinţei, republicată cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea apelor - nr.107/1996, cu modificările si completarile ulterioare;
- Legea nr. 54/ 1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 33/ 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 481/2004- privind protectia civila;
- Hotărâre Nr. 862/2016 din 16 noiembrie 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum şi a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 307/ 2006 privind apararea impotriva incendiilor;
- P118-1999- Normativ de siguranță la foc a construcțiilor;
- HG nr. 571/2016 privind aprobarea categoriilor de construcții şi amenajări care se supun avizării şi/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;
- Normele speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 930/2005,

- Legea nr. 213/ 1998- privind proprietatea publica, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 215/ 2001 privind administratia publica locala, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Legii nr.138/ 2004 republicata – legea imbunatatirilor funciare;
- Ordinul nr. 227/ 2006 privind amplasarea si dimensiunile zonelor de protectie adiacente infrastructurii de imbunatatiri funciare.
- Ordinul MDRT nr. 2701 / 30 decembrie 2010, privind Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si de urbanism;
- NP24-1997- Normativ pentru proiectare și execuția parcajelor pentru autoturisme;
- Legea nr. 43/27.12.1975 pentru stabilirea normelor privind proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor;
- O.U.G. 7/2010 pentru modificarea și completarea O.U.G. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 313/ 2009 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din zonele urbane
- Legea nr. 197 din 26 iunie 2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 22/2012 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață și pentru abrogarea Hotărârii Guvernului nr. 1.454/2004 pentru aprobarea criteriilor de implantare a structurilor de vânzare cu amănuntul cu suprafață mare și definirea tipologiei structurilor de vânzare. Alte acte de autoritate publică naţională sau locală, precum şi alte acte normative specifice sau complementare domeniului.
- Ordinul nr. 1587 din 25 iulie 1997- Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice;
- Alte acte de autoritate publică naţională sau locală, precum şi alte acte normative specifice sau complementare domeniului.

1.2. INTOCMIREA SI STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism pentru Zona de studiu, întăreşte şi detaliază reglementările Planului Urbanistic Zonal şi se bazează pe prevederile Regulamentului general de urbanism (aprobat prin HG 525/1996 republicată în 2002 cu modificările şi completările ulterioare), pe prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG Municipiul Onesti aprobat.

Structurarea regulamentului local de urbanism s-a realizat pe capitole şi articole, în conformitate cu Ordinul MLPAT 21/N/2000- pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism" Indicativ: GM-007-2000.

1.3. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul RLU se aprobă conform Art. 56 şi Anexei nr. 1 din Legea 350/2001, cu modificările şi completările ulterioare cu privire la „Categorii de documentaţii de amenajare a teritoriului şi de urbanism- Competenţele de avizare şi aprobare a acestora" din care se extrage numărul curent aferent zonelor de interes pentru localitate. Lista completă a avizelor şi acordurilor solicitate prin Certificatul de Urbanism emis de către Primăria Municipiului Onesti, în vederea aprobării PUZ şi a RLU aferent se găseşte în borderoul de volum.

1.4. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Pentru domeniul de aplicare al prezentului RLU se extrag prevederile principalelor acte legislative şi normative în vigoare cu privire la acesta, într-o manieră cronologică şi relaţionată.

În aplicarea prezentului RLU se va ţine cont de cele mai noi acte legislative şi normative în vigoare.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt aplicabile pentru intregul teritoriu ce face obiectul prezentului studiu P.U.Z. si odata aprobat impreuna cu planul urbanistic zonal P.U.Z. constituie act de autoritate al administratiei locale.

Teritoriul studiat are o suprafaţă de **16183,28 mp.**

Descrierea limitelor zonei de studiu se prezintă în cele ce urmează- a se consulta Planşa nr. 1- Analiza situației existente, Planșă 2- Reglementări urbanistice:

- la nord vest si vest Strada Libertatii,
- la nord- est, nord – Strada Erou Turturica;
- la sud– limita cadastrala a parcelelor identificate cu nr. Cad. 67567, 67568, 64084.
- la est- limita cadastrala a parcelei identificate cu nr. Cad. 60864.

Descrierea limitelor terenului reglementat (suprafață totala= 8119,00 mp) se prezintă în cele ce urmează- a se consulta şi Planşa nr. 2- Reglementări urbanistice:

- la nord, nord- est — str. Erou Turturica (nr. Cad. 67953);
- la est- proprietate nr. Cad.6086, proprietate privată- locuința și anexe;
- la sud - proprietate nr. Cad.67567, nr. Cad. 67563, proprietati private- locuințe și anexe;
- la vest, nord-vest– str. Libertății (nr.cad. 66318)

Terenul reglementat prin prezenta documentație este constituit din parcelele identificate cu nr. Cad. 60793, proprietate SC LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT SCS și parcela identificată cu nr. cad. 66668, proprietate Ordinul Fraților Minori Capucini Custodia Fericitul Ieremia, însumând suprafața totala de 61783,57 mp, iar terenul studiat prin PUZ este în suprafață totala de 8174,00 mp.

Menționăm ca terenul proprietate are suprafata totala inițială de 8174.00 mp, suprafața totala a terenului rectificata conform actualizare carte funciara fiind de 8119.00 mp.

Zona studiată se afla UTR7- Cartier Belvedere, terenul care a generat PUZ se afla în se afla în zona de locuit si functiuni complementare, Subzona exclusiv rezidențială cu caracter urban, cu clădiri cu regim de înălțime P + 1, P + 2 (pLMu).

Investiția propusă se va realiza pe un amplasament compus din parcele aparținând SC Lidl Imobiliare România Management SCS și Ordinul Fraților Minori Capucin, prin demolarea totala a imobilului cu funcțiunea de supermarket aparținând SC Lidl Imobiliare România Management SCS.

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă din zonă (zona rezidențială) și este prezentată în Planșa 2- Reglementări urbanistice, având în vedere faptul ca în prezent pe amplasamentul reglementat exista un imobil cu funcțiunea de supermarket.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

La nivelul amplasamentului reglementat prin prezentul P.U.Z., se propune în unitatea teritoriala de referință UTR7 zona de instituții și servicii (IS)/ Subzona servicii comerciale (ISco). Se propune menținerea functiunii de zona de cai de comunicație rutieră și amenajări aferente.

Pe terenul care a generat PUZ se propune construirea unui magazin si funcțiuni conexe, platforme pentru parcaje auto neacoperite, respectiv amplasare de panouri publicitare și mijloace tehnico edilitare, prin demolarea construcției existente având funcțiunea de supermarket.

CAPITOLUL 2. PRECIZARI, DETALIERI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL SI LA AUTORIZAREA EXECUTARII CONSTRUCTIILOR

2.1 DISPOZITII GENERALE

ART. 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

(1) Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ reprezinta piesa de baza in aplicarea P.U.Z., care intareste si detaliaza reglementarile P.U.Z. Prescriptiile cuprinse in Regulamentul Local de Urbanism (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

(2)Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restrictii, sunt obligatorii pe intreg teritoriul aferent planului Urbanistic Zonal.

(3) Prezentul Regulament este elaborat in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situatia specifica a zonei incluse in studiu. Prezentul Regulament de Urbanism preia si mentine partial prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent "Plan Urbanistic General al Municipiului Onesti" aprobat prin HCL nr. 32/ 26.03.2000, prelungit prin HCL nr. 208/ 13.12.2018, operand modificari datorate evolutiei situatiei existente ca urmare a dinamicii dezvoltarii teritoriului.

Acolo unde nu sunt facute precizari distincte prin prezentul Regulament, vor fi aplicate prevederile regulamentului General de Urbanism, aprobat cu H.G. nr. 525/ 1996.

(4) Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism, devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, odata cu aprobarea lor, in baza carora se pot elibera Certificate de Urbanism si Autorizatii de Construire.

(5) Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai in conditiile in care modificarile nu contravin reglementarilor propuse la nivel functional pentru zona studiata.

(6) Prevederile prezentului Regulament permit autorizarea directa, cu exceptia situatiilor in care se solicita derogari si situatiilor speciale in care se impune elaborarea unor documentatii de urbanism, PUD sau PUZ.

(7) Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor şi acordurilor prevăzute de lege şi devine ACT DE AUTORITATE al administraţiei publice locale.

(8) Prezentul Regulament Local de Urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal - „ CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODARIRE DE APA SI IMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITATI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE SANTIER"- Jud. Bacau, Municipiul Onesti, Str. Libertății, Nr. Cad. 60793, 66668.

ART.2. Domeniul de aplicare:

(1) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal aprobat pentru toate parcelele din interiorul amplasamentului care a generat prezentul PUZ.

(2) Pentru celelalte parcele existente in limita zonei studiate, autorizatiile de construire pot fi emise direct in conditiile Legii 50/1991, cu modificarile si completarile ulterior sau in conditiile intocmirii si aprobarii unei documentatii de urbanism de tip PUZ, daca legea nu dispune altfel. Documentatia PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile în afara celui menționat în Certificatul de urbanism care a stat la baza întocmirii PUZ. Pentru restul imobilelor aflate în zona studiată și care nu fac obiectul Certificatul de urbanism se vor aplica prevederile urbanistice în vigoare la momentul respectiv

(PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare.

(3) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile la nivelul parcelelor cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire. Prezentul Regulament Local de Urbanism impreuna cu P.U.Z. vor sta la baza autorizarii constructiilor in zona delimitata prin prezentul P.U.Z..

(4) Prevederile PUZ se aplică supra imobilului care a generat Certificatul de urbanism, respectiv imobilul identificat cu nr. cad. Cad. 60793, proprietate SC Lidl Imobiliare România Management SCS și parcela identificată cu nr. cad. 66668, proprietate Ordinul Fraților Minori Capucini Custodia Fericitul Ieremia, însumând suprafața totala rectificata de 8119,00 mp

2.2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.2.1. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea mediului construit

ART. 3. Terenuri agricole din extravilan

(1) Zona studiata nu face parte din teritoriul extravilan a Municipiului Onesti, conform P.U.G. Onesti.

ART. 4. Terenuri agricole din intravilan

(1) In limita zonei studiate prin PUZ se afla terenuri agricole situate in intravilan.

(2) Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţilor, cu respectarea condiţiilor impuse de legea si normele in vigoare şi de prezentul regulament, precum şi cu respectarea conditiilor stabilite pentru ocuparea raţională a terenurilor, valorificarea terenurilor din zonele echipate cu reţele tehnico-edilitare, amplasarea construcţiilor, amenajărilor şi lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

ART. 5. Suprafețe împădurite

(1) Nu este cazul, in limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla suprafete impadurite.

ART. 6. Resursele subsolului

(1) Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarii si prelucrarii resurselor în zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.

(2) Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarii si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

ART. 7. Resurse de apa si platforme meteorologice

(1) In limita zonei studiate nu se afla cursuri de apa, lucrari de gospodarire si de captare a apelor.

Amplasamentul PUZ se învecinează cu raul Caşin, afluent al râului Bârlad, la o distanţă de aproximativ 81,65 m est față de zona PUZ. Lucrările propuse nu se construiesc pe ape, maluri sau albii, nu au legătură cu apele, malurile sau albiile acestora și, prin acestea, nici direct și nici indirect, nu se produc modificări temporare sau definitive asupra calității apelor ori regimului de curgere a acestora, drept pentru care lucrarea de față nu se supune dispozițiilor Legii Apelor nr. 107/1996.

(2) In limita zonei studiate nu se afla platforme meterorologice.

(3) În conformitate cu HG nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigenţele minime de conţinut ale documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism pentru zonele de riscuri naturale, prezentul PUZ nu se încadrează în prevederile HG nr. 382/2003, întrucât nu este o documentație de urbanism pentru zone de riscuri naturale așa cum este definită prin lege ale cărei exigențe minime de conținut se fac pe baza Studiului județean sau local al factorilor de risc natural, pe baza schemei prevăzute în anexele și utilizând termenii și matricele-cadru specifice, în raport cu tipul factorilor de riscuri naturale. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în art. 1 din HG nr. 382/2003 și nu se supune prevederilor actului normativ respectiv.

(4) Pentru păstrarea integrităţii mediului se va avea în vedere:

- respectarea prevederilor din Actul administrative al Agentiei pentru Protectia Mediului obtinut pentru lucrarea respectivă;
- realizarea de suprafete verzi amenajate cu rol de protecţie şi de ameliorare a calitatii aerului;
- stabilirea unor soluţii de evacuare a apelor uzate care sa asigure evitarea poluării factorilor de mediu;
- respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei reactualizat.

ART. 8. Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate

(1) Terenul reglementat prin PUZ nu face parte din parcuri nationale, rezervaţii naturale, sau din alte zone naturale protejate, de interes naţional, delimitate potrivit legii, nu oferă condiţii deosebite de peisaj care să necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare.

(2) Amplasamentul reglementat și zona studiată prin PUZ nu se afla în aria de protecţie a zonelor naturale de interes naţional.

ART. 9. Zone construite protejate

(1) In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla zone construite protejate.

(2) Terenul reglementat prin PUZ nu se află în zona de protecţie a monumentelor istorice cuprinse în Lista monumentelor istorice actualizata 2016 sau în zona de protecţie a siturilor arheologice, intravilan (100 m) sau extravilan (500m). De asemenea, teritoriul în cauză nu este încadrat nici el la categoria siturilor istorice protejate. Drept urmare, documentatia P.U.Z. nu conţine reglementări referitoare la aceste categorii de bunuri de patrimoniu.

2.2.2. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public

(1) Acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este conditionată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice şi a echipamentelor tehnice necesare functionării coerente a zonei.

(2) Se interzice amplasarea unităţilor noi generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanţe periculoase (unităţi tip „Seveso").

(3) Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii utilizărilor, prin încadrarea în funcţiunea dominantă şi funcţiunile complementare permise, dar şi în utilizările permise şi permise cu condiţii aferente.

(4) Autorizaţiile de construire în vederea executării lucrărilor se emit numai cu condiţia obţinerii în prealabil a avizelor si acordurilor necesare.

ART.10. Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcţiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepţia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înţelege: alunecări de teren, nisipuri mişcătoare, terenuri mlăştinoase, scurgeri de torenţi, eroziuni, zone inundabile şi altele asemenea.

(3) Se vor respecta Planurile de analiza si acoperire a riscurilor in vigoare.

(4) Pentru fazele urmatoare de proiectare, se vor efectua lucrari de teren amanuntite (foraje si sondaje) pentru a stabilii cu exactitate solutia optima de fundare.

(5) La urmatoarele faze de proiectare se vor respecta normele de proiectarea antiseismică a construcțiilor.

ART.11. Expunerea la riscuri tehnologice şi zone de protecţie cu regim special

(1) Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiaţii, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului. Fac excepţie construcţiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

(3) Construcțiile propuse prin prezentul PUZ nu generează riscuri tehnologice în zona, domeniul de activitate fiind acela de comercializare produse alimentare si non- alimentare, drept pentru care natura activităților prestate în imobil va fi de natură să nu producă riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice, iritante. Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren conform Planșei 2- Reglementări urbanistice.

(4) Pe traseul viitoarelor retelele din zona reglementata prin PUZ este interzisa amplasarea de constructii provizorii sau definitive.

(5) Zonele de protectie sanitara si hidrogeologica pentru constructii si instalatii destinate alimentarii cu apa vor fi reglementate conform prevederilor H.G. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară şi hidrogeologică, astfel:

a) staţii de pompare, 10,00 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;

b) instalaţii de tratare, 20,00 m de la zidurile exterioare ale instalaţiei;

c) rezervoare îngropate, 20,00 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;

d) aducţiuni, 10,00 m de la generatoarele exterioare ale acestora;

e) alte conducte din reţelele de distribuţie, 3,00 m.

In aceste zone terenul va fi acoperit cu material demontabil (dale, pavele).

(6) Mărimea zonei de protecţie sanitară cu regim sever pentru captările din surse de suprafaţă şi pentru lacurile şi nămolurile terapeutice, pentru captările din cursurile de apă zona de protecţie sanitară cu regim sever va fi determinată după caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunile minime ale acesteia vor fi de 100,00 m, pe direcţia amonte de priză. Pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si la lucrările hidrotehnice, pentru efectuarea intervențiilor operative si menținerea integrității albiilor, se instituie o zona de protecție de 15,00 m de la limita albiei minore.

(7) Amplasamentul este traversat de conducta magistrala de transport a titeiului S.C.CONPET S.A. PLOIESTI - REGIONALA MOLDOVA.Traseul conducta de transport țiței 10 3/4" existenta se va dezafecta pe cheltuiala proprietarului terenului, conform aviz nr. 9146/ 15.03.2021.

(8) Se va respecta normativul de proiectare a rețelelor de distribuție a energiei electrice PE132.

Utilizări permise

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (lucrări de marcare și reperare a rețelelor de conducte și cabluri în localități, accese pentru intervenția rapida în caz de incendii, explozii).

ART.12. Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

(4) Autorizarea executării construcţiilor care, prin natura şi destinaţia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat şi aprobat conform prevederilor legale.

(5) Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobata prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997.

(6) Conform G.M - 007 – 2000: Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activitatilor umane.

(7) In limita zonei reglementate prin PUZ nu se propun constructii generatoare de riscuri tehnologice.

ART.13. Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

(3) Sunt permise orice construcţii şi amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanţare asigurate de administraţia publică, de investitorii interesaţi sau care beneficiază de surse de finanţare atrase potrivit legii.

(4) Sunt interzise orice construcţii care, prin dimensiuni, destinaţie sau amplasare faţă de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial şi capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesaţi.

(5) Parcela va dispune de platforma sau de spațiu interior destinate colectării deșeurilor, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deșeurilor si accesibile dintr-un drum

public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădirii, in funcție de dimensiuni si de funcțiune.

ART.14. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

(1) Acordul vecinilor, prevazut la punctul 2.5.6. al secțiunii "Piese scrise" a cap. A "Documentația tehnica pentru autorizarea lucrărilor de construire- DTAC" din Anexa nr. 1 a Legii nr. 50/ 1991 este necesar:

(a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata vecinătate și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora,

(b) pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinatiei în clădiri existente.

(c) in cazul amplasării de construcții cu alta destinație decât cea a clădirilor învecinate.

(2) Situațiile prevăzute la aliniatul (1) corespund cazurilor in care, prin ridicarea unei construcții noi in vecinătatea imediata a unei construcții existente, pot fi cauzate acesteia prejudicii privind rezistenta mecanica si stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea si mediul ori siguranță in exploatare. Cauzele acestor situații pot fi, de exemplu, alipirea la calcan, fondarea la o cota mai adâncă decât a tălpii de fundație construcției existente, afectarea gradului de insorire.

(3) Situațiile prevăzute la aliniatul (1) lit. b) si c) corespund situațiilor in care, urmare investiției noi pot fi create situații de disconfort generate de incompatibilități între funcțiunea preexistentă si cea propusă, atât in situația in care se aduc modificări de destinație a spațiilor in interiorul unei clădiri, cât si in situația in care funcționalitatea zonei in care urmează sa se integreze. Cauzele cele mai frecvente sunt cele legate de afectarea functiunii de locuit prin implementarea unor funcțiuni incompatibile datorită zgomotului, circulației, degajarii de noxe.

(4) Acordul vecinilor se va da condiționat de asigurarea, prin proiectul PTH si autorizația de construire/ desființare, a măsurilor de punere in siguranță a construcției preexistente, rezultate in urma raportului de expertiza tehnica întocmit la comanda investitorului noii construcții.

(5) Acordul vecinilor este valabil numai in forma autentica.

(6) Refuzul nejustificat de a-și da acordul se constata de către instanță de judecata competenta, hotărârea acesteia urmând sa fie acceptata de către emitentul autorizației de construire/ desființare in locul acordului vecinilor.

(7) Utilizarile admise, utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise sunt precizate si detaliate în cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse în prezentul Regulament - Sectiunea I Utilizarea functionala.

(8) După punerea în funcțiune a obiectivului, dacă vor exista sesizări din partea populației si se vor constata, prin măsurători, depășiri ale nivelului de zgomot, zona obiectivului se va amenaja cu panouri fonoabsorbante pe laturile dinspre vecinătățile locuite, care să asigure protecție împotriva propagării zgomotelor.

(9) Se va asigura însorirea clădirilor din zonă și din vecinătăți, corespunzătoare funcțiunilor, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, precum și normativelor specifice.

ART.15. Procentul de ocupare al terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului regulament.

Procentul maxim de ocupare al terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția, astfel:

- Zona IS – Zonă instituții și servicii/ subzona ISco- servicii comerciale,
- P.O.T. maxim 50%,
- C.U.T. maxim 1,5 pentru regimul maxim de înălțime P+2E

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de construibilitate și zona edificabilă marcate pe Planșa 2- Mobilare urbana exemplificativa, limite care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z./ Reglementări urbanistice.

(2) Calculul parametrilor urbanistici se face în conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, Anexa Nr 2 „Definirea termenilor utilizați în lege", punctul „indicatori urbanistici". Calculul indicilor urbanistici va respecta urmatoarele reguli:

a) Procentul de ocupare a terenului POT reprezinta raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrelor etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a teraselor a caror cota de nivel este sub 3.00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita. (Legea 350/2001)

b) Coeficientul de utilzare a terenului CUT este raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera pana la 1.80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.(Legea 350/2001)

(3) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de înaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice constructie sa atinga în mod simultan valorile maxime permise. Constrangerea data de catre cei doi indici urbanistici împreuna cu regimul de înaltime si inaltimea maxima este una rezultanta prin restrictionarea simultana si comuna conform valorilor maxim admise.

(4) Excepții de calcul al indicatorilor POT si CUT

- dacă o construcție noua este edificata pe un teren care conține o clădire care nu este destinata demolării, indicatorii urbanistici POT si CUT se calculează adaugandu-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcției noi;
- Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adaugandu-se suprafață planșeelor existente la cele ale noii construcții.

ART.16. Lucrări de utilitate publica

(1) Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică este interzisă.

(2) Prin excepție de la alin. (1), pentru imobilele existente grevate de o servitute de utilitate publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclama.

(3) Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în cartea funciara cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

(4) Emiterea Autorizației de construire pentru parcelele rezultate în urma dezmembrărilor terenului afectat de servitutea de utilitate publică și înscris în cartea funciara cu această destinație va fi făcută cu respectarea prevederilor Regulamentul P.U.G.

2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Se păstrează în totalitate reglementarile RLU aferent PUG, astfel:

ART.17. Orientarea faţă de punctele cardinale

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic), conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

(2) Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea față de punctele cardinale astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, birourilor.

(3) Amplasarea construcţiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor sanitare cuprinse în OMS nr. 994/ 2018 pentru modificarea si completarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobate prin OMS nr. 119/ 2014.

ART.18. Amplasarea faţă de drumurile publice

(1) La limita nord, nord-vest a terenului reglementat se afla Strada Libertății. *Limita de proprietate spre strada Libertății, conform ridicării topografice, nu este paralela cu aceasta pe toată lungimea proprietatii.*

(2) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(3) Construcțiile se vor amplasa la o distanta de minim 5,00 m fata de aliniamentul la Strada Libertății, respectiv la 6,00 m fata de partea carosabila a acesteia;

(4) Construcțiile se vor amplasa la o distanta de minim 3,00 m fata de aliniamentul la Strada Erou Turturica;

(5) Caracteristicile accesurilor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si execuţia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protecţie civila etc. Pentru orice obiectiv ce urmează sa se amplaseze in zona drumurilor publice (conf. HGR nr.36/29.01.1996 si Legea nr 82/1998) este necesar acordul consiliului local, respectiv avizului Poliției Rutiere.

(6) Sistematizarea pe verticala a zonei se va realiza astfel încât apele meteorice sa nu fie deversate înspre drumurile publice, iar elementele de colectare și evacuare a apelor pluviale din zona drumului sa nu fie afectate.

(7) În scopul asigurării calităţii spaţiului public, a protecţiei mediului şi siguranţei şi sănătăţii locuitorilor, precum şi pentru creşterea gradului de securitate a reţelelor edilitare, în

zona drumurilor publice situate în intravilanul localităţilor, lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

(8) Autorizarea executarii constructiilor fata de drumurile existente se va face cu respectarea retragerilor prevazute fata de limitele de proprietate precizate in cadrul reglementarilor privind subzonele de reglementare cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială, cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

Utilizări permise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise.

Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si execuţia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protecţie civila etc.

ART. 19. Amplasarea față de căi navigabil existente și cursuri de apă potential navigabile

(1) Nu este cazul, in limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla căi navigabile existente și cursuri de apă potential navigabile.

ART. 20. Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

(1)Nu este cazul, in limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla cai ferate.

ART. 21. Amplasarea față de aeroporturi

(1) Nu este cazul, in limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla aeroporturi.

ART. 22. Retrageri fata de fâșia de protecție a frontierei de stat

(1) Nu este cazul, zona studiata nu se afla in vecinatatea fasiei de protectie a frontierei de stat.

ART.23. Amplasarea față de aliniament

(1) Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

(2) In sensul prezentului regulament, *aliniamentul* este linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat.

(3) Se considera aliniament:- limita de proprietate către Str. Libertății si limita de prorietate către str. Erou Turturica

(4) Clădirile propuse pot fi realizate, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă, cu retragerile minime fata de aliniament, mentionate in plansa 2-Reglementari Urbanistice.

(5) *Regimul de aliniere* este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmuiri, etc).

(6) Se reglementeaza următoarea retragere minima a clădirilor fata de aliniament: 5,00 m fata de limita de proprietate către Str. Libertății, respectiv 3,00 m fata de limita de proprietate la Strada Erou Turturica.

(7) *Regimul de aliniere* este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmuiri, etc).

- 5,00 m retragere clădiri fata de aliniament existent la Strada Libertății, respectiv 6,00 m fata de carosabil;
- 3,00 m retragere clădiri fata de aliniament existent la Strada Erou Turturica;
- 3,00 m retragere fata de limita de proprietate laterala/ posterioară

(8) In afara suprafetei edificabile pot fi amenajate: cai de circulatie, locuri de parcare, platforme acoperite sau neacoperite, constructii si echipamente tehnice subterane sau supraterane, puncte de bransament/ conexiune, mijloace publicitare (totemuri, piloni de reclama, steaguri), constructii conexe cu aria construita la sol pana în 50,00 mp.(4) Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut. Pentru zona studiata regimul de aliniere este stabilit in partea scrisa, precum si in plansa de Reglementari urbanistice (Plansa 2).

ART.24. Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Conditiile de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul parcelei sunt precizate in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

(2) Se vor respecta prevederile Normativului P118/ 1999- Normativ de siguranță la foc a construcțiilor care condiționează proiectarea de urbanism, referitoare la amplasare, conformare si la căile de acces, intervenție si salvare, prevederile comune tuturor construcțiilor

Tabel 2.2.2.

Distante de siguranta

Grad de rezistenta la foc	Distante minime de siguranta (m) fata de constructii avand gradul de rezistenta la foc		
	I - II	III	IV - V
I - II	6	8	10
III	8	10	12
IV - V	10	12	15

NOTA: 1. Pentru constructiile de productie sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distantele de siguranta fata de cladiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, se majoreaza cu 50l, fara a fi mai mici de 15,00 m.

2. In cazuri justificate tehnic, in cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distante mai mici pe proprie raspundere, prin hotariri scrise ale consiliilor de conducere respective, daca adopta masuri de protectie compensatorii, stabilite prin proiect si scenarii de siguranta la foc.

(tabel 2.2.2.)

(3) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri, accesul uşor al mijloacelor şi forţelor de intervenţie, la cel puţin o suprafaţă vitrată , precum şi accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalţi, parcaje auto).

c) accesul uşor al mijloacelor şi forţelor de intervenţie, la cel puţin o suprafaţa vitrata (doua pentru cladiri aglomerate) precum şi accesul autocisternelor la intrarile existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalţi, parcaje auto). In cazul în care accesul mijloacelor de intervenţie la a doua faţada nu este posibil, se asigura trecerea forţelor (personalului de intervenţie prin treceri pietonale cu laţime minima de 1,50 m şi înaltime de 1,90 m).

d) amplasarea construcţiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în OMS nr. 994/ 2018 pentru modificarea si completarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobate prin OMS nr. 119/ 2014.

e) amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela - distanţa minima între construcţiile de pe aceeasi parcela se admite sa fie egala cu 1/4 din înaltimea constructiei cele mai înalte numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

f) se vor respecta conditiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de retele edilitare.

(4) Suprafata edificabila nu reprezinta suprafata construita la sol a cladirii propuse a se realiza, ci limitele in care trebuie sa se inscrie cladirea, cu respectarea indicatorului POT admis. In afara suprafetei edificabile pot fi amenajate: cai de circulatie, locuri de parcare, platforme acoperite sau neacoperite, constructii si echipamente tehnico-edilitare, posturi trafo, puncte de bransament/ conexiune, totemuri, piloni de reclama, steaguri.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART. 25. Accese carosabile

(1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate.

(2) Parcela este construibila numai daca are asigurate acces carosabil pentru consumatori si personal, aprovizionare/ interventie, dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. Se vor asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor dimensionate corespunzator si a persoanelor cu handicap locomotor sau cu dificultati de deplasare.

(3) Se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permananent sau numai in timpul programului de functionare.

(4) Capacitatea de transport admisa a arterelor din zona de studiu este pentru transport auto peste 40 tone.

(5) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(6) Accesul carosabil se va proiecta cu raze de curbura generoase astfel încât sa nu se afecteze circulaţia traficului greu, iar circulaţia carosabila sa nu afecteze accesul pietonal în centrul comercial.

(7) Se permit accesuri din sau la loturile învecinate, indiferent de forma de dobândire a acestui drept. Este posibila amenajarea si a altor accese dacă la fazele ulterioare de proiectare se constata posibilitatea sau necesitatea suplimentării numărului de accese.

(8) Se permite realizarea un singur acces comun pentru clienți, personal propriu, aprovizionare și mijloace de intervenție, dacă aprovizionarea se realizează în afara programului de funcționare al centrului comercial cu respectarea capacității de transport admisă a arterelor din zona.

(9) Profilele transversale ale circulatiilor de incinta vor fi stabilite in functie de solutia tehnica.

(10) Accesul carosabil se va proiecta cu raze de curbura generoase astfel încât sa nu se afecteze circulația traficului greu, iar circulația carosabila sa nu afecteze accesul pietonal în centrul comercial.

ART. 26. Accesuri pietonale

(1) Parcela este construibila numai daca are asigurate acces pietonal din circulațiile publice in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. În sensul prezentului articol , prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni , dintr-un drum public , care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică , potrivit legii sau obiceiului.

(2) Este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

(3) Accesurile pietonale trotuarele – vor fi dispuse in paralel cu carosabilul strazii.

(4) In incinta studiata, dimensionarea trotuarelor se va realiza in functie de fluxul pietonal si va asigura deplasarea acestora in conditii de confort si de siguranta.

(5) Este obligatorie amenajarea frontului stradal la Str. Libertății aferentă tronsonului cuprins între cele doua treceri de pietoni existente si menținute: zona verde de protecție (lățime 2,50 m) și trotuar aferent circulațiilor pietonale (1,50 m).

(6) Este obligatorie amenajarea trotuarului dinspre Str. Erou Turturica (1,20m).

Utilizari permise- Construcţiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranţă şi fluenţă a traficului.

Utilizări admise cu condiţii - Construcţiile fără posibilităţi de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiţia obţinerii avizului unităţii teritoriale de pompieri.

- Utilizări interzise - Se interzice autorizarea construcţiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

Se va solicita de catre administratia locala, in cadrul documentatiilor de eliberare a autorizatiilor de construire, planul de sistematizare verticala, urmarindu-se in special:

- accesul se va face cu trepte, rampe pentru asigurarea accesului persoanelor cu handicap;
- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platforme si circulatii pietonale sau carosabile si canalizarea acestora;
- amenajarea terenului pentru asigurarea colectarii si canalizarii apelor pluviale.
- interzicerea dirijarii apelor pluviale catre parcelele invecinate;
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ART.27. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de

energie electrică.

(2) Se poate deroga de la prevederile aliniatului anterior, cu avizul organelor administraţiei publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele. Aceste prevederi se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcţiilor în localităţile sau zonele unde nu există reţele publice de apă şi de canalizare.

(3) In vecinatatea zonei studiate exista retele de alimentare cu apa, canalizare si retele de alimentare cu energie electrica, iar racordarea noilor obiective la acestea se va realiza cu acordul detinatorilor de utilitati. Se vor respecta zonele de protecţie ale acestora, conform legislaţiei în vigoare. Dacă prin avizele/acordurile obţinute se va permite amplasarea şi amenajarea construcţiilor şi instalaţiilor la distanţe mai mici decât cele stabilite prin prezentul PUZ, acestea din urmă se pot deroga de la prevederile respective fără aprobarea unei alte documentaţii de urbanism, cu condiţia respectării condiţiilor stabilite prin respectivele avize/ acorduri.

(4) Se interzice scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele învecinate.

(5) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică, sau dacă beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele.

(6) Asigurarea echipării edilitare se realizează conform planşei de specialitate din P.U.Z. (Planşa 3- Reglementări – echipare edilitară).

ART.28. Realizarea de retele edilitare

(1) Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Extinderea sau marirea capacitatilor retelelor edilitare publice apartin domeniului public si se administreaza potrivit legii.

(2)Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spaţiului urban din intravilanul localităţilor se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră şi altele de această natură.

(4) Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcţiilor şi fără afectarea circulaţiei publice. Reţelele de comunicaţii electronice şi infrastructura asociată acestora pot fi amplasate şi în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente.

(5) Lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a reţelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităţilor administraţiei publice, aprobate în condiţiile legii.

(6) Se va acorda o atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

(7) Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor meteorice de pe acoperisuri, copertine si de pe terenul amenajat sa se faca catre un sistem de canalizare fara sa afecteze proprietatile invecinate.

(8) Construcțiile vor beneficia de racorduri la utilitati, apa rece pentru consum, canalizare, gaze naturale, energie electrica și telefonizare.

(9) In conformitate cu Directivele Europene, in zonele in care exista sistem de alimentare centralizata cu energie termica se recomanda ca si noile imobile sa fie racordate la acest sistem sau sa foloseasca surse de incalzire regenerabile.

ART.29. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a oraşului, dacă legea nu dispune altfel

(2) Beneficiarii constructiilor pot fi obligati, pe baza de contract, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa prelungeasca retelele existente (daca acestea au capacitatea necesara), sa mareasca daca e necesar, capacitatea retelelor publice existente sau sa construiasca noi retele.

2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcției

ART.30. Parcelarea

(1) Parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi.

(2) Reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica.

(3)Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)
- Asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare

(4) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului RLU, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ toate regulile RLU şi următoarele condiţii minimale prevăzute în Regulamentul General de Urbanism:

a) front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafaţa minimă a parcelei de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncimea mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei, după caz.

(5) La fazele de proiectare ulterioare aprobării PUZ se permite ca zona reglementată să suporte operațiuni cadastrale (dezmembrări, dezlipiri, comasări, alipiri, etc.).

(6) La fazele de proiectare ulterioare aprobării PUZ se permite dezmembrarea sau parcelarea ulterioară a loturilor de teren aferente celor două etape, cu condiția menținerii funcțiunilor stabilite prin documentațiile de urbanism în vigoare la momentul respectiv.

ART.31. Inaltimea constructiilor

(1) Regimul maxim de inaltime si inaltimea maxima admise sunt precizate in cadrul reglementarilor privind subzonele de reglementare, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

(2) In sensul prezentului Regulament, inaltimea maxima admisa la atic exprimata in metri si numar de niveluri este inaltimea maxima admisa in planul fatadei, pe mijlocul acesteia si se masoara de la cota terenului amenajat pana la aticul ultimului nivel (parapetul terasei).

(3) In sensul prezentului Regulament, inaltimea maxima admisa a constructiilor exprimata in metri, se masoara de la cota terenului amenajat pana la punctul cel mai inalt al

constructiei.

(4) Atic - Parte a unei constructii situata deasupra cornisei si menita sa mascheze acoperisul (*DEX 1998*). In cazul cladirilor acoperis terasa, se considera atic elementul superior al fatadei, care depaseste cota ultimului planseu si are rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale invelitorii si rol in ghidarea apelor meteorice.

(5) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(6) Regimul de inaltime maxim propus a constructiilor pe parcela reglementata este P+2E.

H Minim = +4,50 m;

H Maxim = +12.00 m.

Se admit accente pentru mijloacele publicitare- Inaltime maxima = +25.00 m

ART.32. Aspectul exterior

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei, asa cum este descrisa in Sectiunea 1 a zonei de reglementare, si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

(3) Aspectul general al zonei este determinat de conformarea constructiilor, volumetrie si compozitie urbana etc.

(a) Compozitia urbana este acordul dintre functiune, mod de construire, economie si expresie plastica, realizat prin aplicarea regulilor specifice urbanismului si arhitecturii.

(b) Volumetria este un paramentru urbanistic si arhitectural de baza care determina aspectul general al zonei si silueta urbana in ansamblul ei.

(c) Conformarea constructiei este forma de ansamblu a acesteia ce deriva din modelarea si dimensionarea partilor care o alcatuiesc, intre care se creaza relatii functionale de plastica arhitecturala.

(4) Fațada laterala spre Str Libertății/ Bulevardul Belvedere a clădirii propuse trebuie tratate la același nivel calitativ cu fațada principala și în armonie cu aceasta.

(5) Acoperirea cladirilor va fi plata (acoperisuri terasa sau cu pante mai mici de 10%) sau cu sarpanta.

(6) Raportul plin – gol a fațadei laterale spre Str. Libertății/ Bulevardul Belvedere va fi in concordanta cu caracterul arhitectural impus de profilul functional si cu fațada principala.

(7) Pentru a determina un imagine urbană unitară se interzice folosirea culorilor stridente. Sunt interzise imitațiile de materiale.

(8) Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor și /sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu energie electrică, gaze naturale și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare.

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

ART.33. Parcaje

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

(2) Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul prezentului regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

(3) Amplasarea locurilor de parcare in vecinatatea locuintelor va respecta distanta de minimum 5.00 m de ferestrele camerelor de locuit, conform art.4 OMS nr. 119/ 2014 privind Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei actualizat.

(4) Stationarea autovehiculelor este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*

(5) Numărul minim de locuri de parcare se determină conform NP24-1997- Normativ pentru proiectare și execuția parcajelor pentru autoturisme; în funcţie de destinaţia zonei şi construcţiilor, în spețe în funcție de suprafață de vânzare a spațiilor comerciale (spațiile destinate publicului).

Având în vedere Ordonanța nr. 99/ 2000 actualizata privind comercializarea produselor și serviciilor de pe piața, se vor prevedea locuri de parcare in funcție de mărimea structurii de vânzare propuse, respectiv:

Supermagazinul reprezintă o structura de vânzare cu suprafață medie/ mare între 1000-2500,00 mp.

Nota: Parcajele si amenajarea spațiilor verzi ilustrate în Planșa 2.1- Mobilare urbana exemplificativa nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare sau construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare de proiectare aceasta să fie respectată întocmai cum a fost prezentată, este strict cu titlu de propunere, urmând ca la obținerea autorizației de construire sa se studieze dimensiunile si gabaritele imobilelor viitoare, acestea urmând a se încadra în prevederile prezentei documentații de urbanism PUZ referitor la funcțiunea zonei, valorile maxim admise POT, CUT, reglementarea înălțimii maxim admise, precum si distante ale limitei edificabilului fata de limitele de proprietate, respectiv asigurarea accesurilor carosabile si pietonale, asigurarea spațiilor verzi.

Acestea se pot reorganiza la faza de documentație tehnică în funcție de tema finală de proiectare, cu respectarea condițiilor avizelor obținute, respectând metoda de calcul raportata la suprafață structurii de vânzare și legislația în vigoare.

Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (directe sau prin servitute) respectă normele de siguranță și
fluență a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

Construcția va beneficia de spatii de parcare in functie de numarul de utilizatori, de suprafața structurii de vânzare, pe platforme, in interiorul terenului propus.

Pentru construcțiile comerciale pentru complexuri comerciale de peste 2000,00 mp, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienti- 1 loc de parcare la 40.00 mp suprafata construita desfășurată.

Se vor asigura locuri de parcare pentru personal si pentru vehiculele destinate desfasurarii activitatii, separate fata de locurile de parcare rezervate clientilor.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Stationarea autovehiculelor se permite numai in interiorul incintei, in afara circulatiilor publice.

ART.34. Spatii verzi si plantate

(1) Suprafata minima de spatii plantate este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.* Se vor asigura spaţii verzi amenajate cu respectarea unor suprafete prevăzute pentru clădiri comerciale, în suprafață de 10% din suprafață terenului.

(2) În accepțiunea prezentului RLU, prin sintagma „spații verzi" se înțelege „spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate

privată a persoanelor fizice sau juridice" și care nu se asimilează prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și ale Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

(3) Spațiile verzi aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice își pot schimba încadrarea funcțională fără întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism sau documentații tehnice, cu respectarea prevederilor prezentului RLU și nu vor fi inventariate sau declarate ca spații verzi în sensul Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și al Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu și doar cu acordul autentificat al beneficiarului, proprietarului sau investitorului.

(4) Spațiile verzi din incinta se pot cuantifica si se pot amenaja astfel:

- perimetral, cu rol de protectie fata de vecinatati;
- în jurul zonelor de parcare;
- în zona parcajelor si pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate/ ecologice sau alte asemenea, care sa permită infiltrarea apelor pluviale în sol, degrevand din sarcina la care se supune sistemul de colectare a apelor- o soluție ij contextul "efectului de insula termică" pe perioada zilelor cu temperaturi ridicate;
- prin amenajarea pe terasele sau pereții clădirilor a unor zone verzi- "Green roof/ Wall"

(5) Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

(6) Curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantatii decorative.

(7) Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

(8) Elementele fixe de mobilier urban din spatiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitand aceleasi avize de specialitate ca si constructiile.

(9) În cadrul prezentei documentații de urbanism PUZ, în planșa 2.1- Mobilare urbana exemplificativa, este detaliat, în cadrul unei variante posibile de mobilare, dispunerea spațiilor verzi amenajate, urmând a fi detaliate la faza ulterioară de avizare: perdele de protecție în zona de protecție a Străzii Libertății (lățime 2,50 m).

ART.35. Imprejmuiri

(1) Imprejmuirile reprezinta constructiiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a delimita domeniul public de proprietatea privata.

(2) Autorizarea imprejmuirilor este precizata in cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.* Imprejmuirile pot fi retrase de la aliniament si pot fi lipsite de gard, putand fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc..

(3) Imprejmuirile spre limitele laterale si posterioare pot fi opace si transparente, cu inaltimea maxim de 2,20 m. Se vor prevedea panouri fonoabsorbante în dreptul rampei de încărcare a magazinului, respectiv în dreptul locuintelor. Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor.

(4) Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba în cazul santierelor de construcții. Se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și sa fie vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant. Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

ART.36. Autorizarea directa

(1) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal aprobat pentru parcelele situate in interiorul amplasamentului care a generat prezentul PUZ.

(2) În vederea emiterii autorizației de construire, autoritățile administratiei publice locale vor preciza prin certificatul de urbanism avizele și acordurile legale ale organelor administrației publice specializate, centrale și locale, necesar a fi respectate în elaborarea documentațiilor tehnice și prezentate odată cu acestea.

(3) La emiterea autorizației de construire se va verifica încadrarea documentației tehnice prezentei limitele comunicate prin certificatul de urbanism și în condițiile impuse de avizele și acordurile legale.

(4) Autorizația de construire se emite în termenul și în condițiile stabilite de lege și constituie act de autoritate al admninistratiei publice locale.

(5) Autorizația de construire se emite în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, pe baza documentației tehnice prevăzută de lege.

ART.37. Destinația unui teren sau a unei construcții

(1) În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a un ei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevăzute în Secțiunea utilizare funcțională.

(2) Destinația unui teren sau a unei construcții dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

ART. 38. Organele administrației publice competente

(1) Emitentul certificatului de urbanism este responsabil pentru coordonarea și actualizarea listei avizelor, acordurilor și studiilor necesare pentru întocmirea documentației tehnice ce sta la baza emiterii autorizației de construire.

ART. 39. Litigiile

(1) Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

CAP. 3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

JUDEŢUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ŞI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 63 din 08.02.
Semnătura .....

ART.40. Unități și subunități funcționale
Funcțiuni propuse:

(1) Zona de instituții și servicii (IS)

Tipuri de subunități funcționale:

(1) Subzona servicii Comerciale (ISco)

Funcțiuni menținute: zona de cai de comunicație rutieră și construcții aferente (CCr).

Funcțiunea dominanta este de zona servicii comerciale.

Functiuni complementare admise zonei sunt:

(1) Cai de comunicație

(2) Spații de protecție și aliniament
(3) Spații verzi amenajate
(4) Platforme circulații auto și pietonale
(5) Construcții, echipamente, instalații, amenajări tehnico- edilitare, platforme depozitare
- cai de circulatie, locuri de parcare, platforme acoperite sau neacoperite, constructii si echipamente tehnice subterane sau supraterane, puncte de bransament/ conexiune, mijloace publicitare (totemuri, piloni de reclama, steaguri), constructii conexe cu aria construita la sol pana în 50,00 mp.

3. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Art.41. Reglementări pentru zonele și subzonele funcționale

(1) Zona funcțională admis este: -Zona IS- de instituții sociale și servicii/Subzona servicii comerciale (ISco)

(2) Se menține zonificarea funcțională existenta conform PUG Onesti pentru Zona CC- zona de cai de comunicație si construcții aferente/ subzona de cai de comunicație rutiere (CCr).

(3) Prescripțiile pentru zona funcțională existenta și menținută aferentă zonei de cai de comunicație si construcții aferente/ subzona de cai de comunicație rutiere (CCr)- vor fi preluate integral din Planul Urbanistic General al Municipiului Onesti.

(4) Prescripțiile pentru zona funcțională propusă IS- de instituții sociale și servicii/ Subzona servicii comerciale (ISco)- vor fi preluate partial din Planul Urbanistic General al Municipiului Onesti.

Zona IS- instituții si servicii, subzona ISco- servicii comerciale

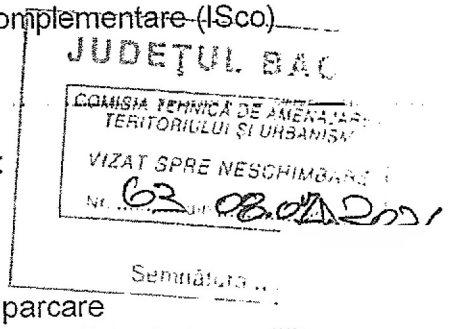
GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI

1. In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, amplasamentul reglementat este cuprins în UTR 7, iar zonele reglementate au fost denumite

(1) ZONA IS- Zona de instituții și servicii

(2) Zona CC- zona cai de comunicație si construcții aferente

Tipuri de subunități funcționale:
(1) Subzona servicii comerciale și funcțiuni complementare (ISco)
(2) Subzona cai de comunicație rutiere (CCr)



2. Funcțiunea dominanta: servicii comerciale
3. Functiuni complementare admise zonei sunt:
(1) Comerț si servicii:
(2) Cai de comunicație;
(2) Spații de protecție și aliniament;
(3) Platforme circulații auto și pietonale, parcare
(4) Construcții, echipamente, instalații, amenajări tehnico- edilitare
- cai de circulatie, locuri de parcare, platforme acoperite sau neacoperite, constructii si echipamente tehnice subterane sau supraterane, puncte de bransament/ conexiune, mijloace publicitare (totemuri, piloni de reclama, steaguri), conshstructii conexe cu aria construita la sol pana în 50,00 mp (cabina portar, etc).

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

Se preiau din RLU aferent PUG celelelate reglementări aferente zonei de servicii comerciale.

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

Pentru UTR 7, zona IS- zona pentru instituții și servicii/ subzona ISco- servicii comerciale, construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

A.I. Construcții comerciale

1) funcțiuni comerciale cu caracter urban
2) servicii aferente zonelor de locuințe

A.II. Dotări ale incintelor propuse aferente functiunii de comerț:

1). Spații plantate de protecție și aliniament, spații verzi amenajate în incinte
2). Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri
3). Construcții, echipamente, instalații, amenajări tehnico- edilitare, construcții anexe, inclusiv clădiri cu suprafață construita la sol maxim 50,00 mp
4) Imprejmuiri;
5) Mijloace publicitare

JUDEȚUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 63 din 08.07.2024
Semnătura .....

ARTICOLUL 2- UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

(1) se pot asocia constructii si amenajari care apartin unor subzone diferite, dar care nu se jenează reciproc- servicii, comerț si alte activitati compatibile cu functia dominanta;

(2) se pot asocia construcții si amenajari care apartin unor functiuni complementare, dar care nu se jenează reciproc.

ARTICOLUL 3-UTILIZARI INTERZISE

- unități de producție poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
- Orice fel de constructie sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei.

SECTIUNEA II- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 5- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forma, dimensiuni)

Se admit operatiuni de comasare, reconfigurare a parcelelor, cu respectarea legislatiei in vigoare.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

(1) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public existent sau prevazut pe Planșă 4 – Circulația juridica a terenurilor și obiecte de utilitate publica.

(2) Amplasarea clădirilor fata de aliniamentul la Strada Libertății va fi de minim 5,00 m, respectiv 6,00 m fata de partea carosabila a acesteia.

(3) Amplasarea clădirilor fata de aliniamentul la Strada Erou Turturica va fi de minim 3,00 m.

(4) In afara suprafetei edificabile pot fi amenajate: cai de circulatie, locuri de parcare, platforme acoperite sau neacoperite, constructii si echipamente tehnice subterane sau supraterane, puncte de bransament/ conexiune, mijloace publicitare (totemuri, piloni de reclama, steaguri), constructii conexe cu aria construita la sol pana în 50,00 mp.

(5) Amplasarea mijloacelor publicitare (totem, unipol, panourilor publicitare, panouri directoare si directionale, precum si a tuturor elementelor de publicitate) va respecta prevederile Legii nr. 185/ 2013 privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate si nu va afecta semnalizarea existenta in zona. Mijloacele publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel incat sa nu impiedice circulatia rutiera si/ sau pietonala, ori accesul pietonal si/ sau al autovehiculelor de interventie pe proprietate.

(6) Amplasarea mijloacelor publicitare se va realiza la strada Libertății în extremitățile acesteia, respectiv spre str. Erou Turturica, cu respectarea inaltimii maxime reglementate (+25,00 m). Mijloacele publicitare se vor amplasa astfel încât vor respecta distanta de 6,00 m fata de limita carosabilului străzii Libertății.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Construcţiile propuse se vor amplasa pe parcela in regim de construire izolat.

(2) Se vor respecta retrageri fata de limitele laterale si posterioare de minim 3,00 m fata de limitele de proprietate.

(3) Se vor respecta distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei , conform Codului Civil.

(4) Este permisă şi construirea la limita parcelei, în baza acordurilor notariale între părți, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

(5) Se vor respecta distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu , stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

(6) Accesul uşor al mijloacelor şi forţelor de intervenţie, la cel puţin o suprafaţă vitrată (doua pentru clădiri aglomerate) precum şi accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalţi, parcaje auto). In cazul în care accesul mijloacelor de intervenţie la a doua faţadă nu este posibil, se asigură trecerea forţelor (personalului de intervenţie prin treceri pietonale cu lăţime minimă de 1,50 m şi înăltime de 1,90 m).

(7) Se vor respecta conditiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de retele edilitare, din avizele anexate.

(8) Este permisă şi construirea la limita parcelei, în baza acordurilor notariale între părți, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

(9) Se vor respecta distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

(10) Forma si pozitia cladirilor in incinta amplasamentului se vor definitiva la faza D.T.A.C.

JUDEȚUL BRĂILA
CONSILIUL JUDEȚEAN
COMISIA TERITORIALĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
AVIZ FAVORABIL CU CONDIȚIONĂRI SPRE NESCHIMBARE
Nr. 63 din 08.05.2024
Secretar

ARTICOLUL 8- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

(1) Distanţa minimă între construcţiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte. Distanţa se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcţiilor inclusiv cornişă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcţiile sunt paralele şi neparalele între ele.

ARTICOLUL 9- CIRCULATII SI ACCESURI

(1) Se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Conditii de conformare si amplasare a constructiilor – Sectiunea 2-Art.25 si Art.26.

(2) Caracteristicile accesurilor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si execuţia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, este necesar obținerea avizului Inspectoratului Județean de Poliție Bacau- Serviciul Rutier, respectiv obținerea avizului Comisiei de Circulație.

(3) Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor/ intervenție dimensionate corespunzator si a persoanelor cu handicap locomotor sau cu dificultati de deplasare, accesul uşor al mijloacelor şi forţelor de intervenţie, la cel puţin o suprafaţă vitrată , precum şi accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalţi, parcaje auto). In cazul în care accesul mijloacelor de intervenţie la a doua

fațada nu este posibil, se asigura trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lațime minima de 1,50 m și înaltime de 1,90 m).

(4) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

(5) Se poate realiza un singur acces comun pentru clienți, personal propriu, aprovizionare și mijloace de intervenție, dacă aprovizionarea se realizează în afara programului de funcționare al centrului comercial.

(6) Se va asigura accesul in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

(7) Se permit accesuri din loturile învecinate, indiferent de forma de dobândire a acestui drept. Este posibila amenajarea si a altor accesuri dacă la fazele ulterioare de proiectare se constata posibilitatea sau necesitatea suplimentării numărului de accesuri.

(8) Profilele transversale ale circulatiilor de incinta vor fi stabilite in functie de solutia tehnica.

(9) Se va asigura continuitatea traseelor de piste de biciclete.

ARTICOLUL 10- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice existente sau propuse

(2) Autorizarea executarii de constructii se emite numai daca se asigura realizarea numarului necesar de locuri de parcare conform prevederilor prezentului regulament.

(3) Se pot realiza parcaje neacoperite sau acoperite de copertine/ parasolare.

(4) Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia, de capacitatea constructiei, raportat la mărimea structurii de vânzare propuse/ suprafața de vanzare, conform specificatiilor din cadrul Regulamentului General de Urbanism, în corelare cu Ordonanța nr. 99/ 2000 actualizata privind comercializarea produselor și serviciilor de pe piața.

(5) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienti, pentru complexuri comerciale de peste 2000,00 mp ADC, vor fi prevăzute 1 loc de parcare la 40.00 mp suprafata construita desfășurată, aferentă suprafetei de vânzare. Se vor asigura locuri de parcare pentru personal si pentru vehiculele destinate desfasurarii activitatii, separate fata de locurile de parcare rezervate clientilor.

(6) Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

(7) Stationarea autovehiculelor se permite numai in interiorul incintei, in afara circulatiilor publice.

JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL TERITORIAL AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 63 din 08.07.2024
Semnătura ..

ARTICOLUL 11- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

(1) Regimul de înălțime este maxim P+2E

(2) Înălțimea maxima admisă la atic este H max=+12.00 m.

(3) Se va respecta regula inaltimii maxime in raport cu distanta fata de orice punct al fatadei de pe aliniamentul opus pentru respectarea normelor de igiena, respectarea inaltimii medii a clădirilor invecinate si caracterul zonei.

ARTICOLUL 12- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

(1) Cladirile vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetica arhitecturala: compozitie, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de constructie, finisaje, culori, etc. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

(2) Arhitectura cladirilor va exprima caracterul programului si se va subordona nevoii de incadrare in peisajul format de cadrul natural si structuri urbane existente adiacent. Raportul plin – gol va fi in concordanta cu caracterul arhitectural impus de profilul functional. Pentru a determina o imagine urbană unitară se interzice folosirea culorilor stridente.

(3) Fațada laterala spre Str. Libertății/ Bulevardul Belvedere a clădirii propuse trebuie tratată la același nivel calitativ cu fațada principala și în armonie cu aceasta.

(4) Acoperirea cladirilor va fi plata (acoperisuri terasa sau cu pante mai mici de 10%) sau cu sarpanta.

(5) Raportul plin – gol a fațadei laterale spre Str. Libertății/ Bulevardul Belvedere va fi in concordanta cu caracterul arhitectural impus de profilul functional si cu fațada principala.

(6) Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor și /sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu energie electrică, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare.

ARTICOLUL 13- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

(1) Se vor respecta conditiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de retele edilitare, din avizele anexate.

(2) Racordarea la retele publice de echipare edilitare existente – va fi asigurata cu racorduri la retele publice de echipare edilitara din zona.

(3) Realizarea de retele edilitare – se va amplasa cu conditia conectarii la retelele edilitare, odata cu realizarea lor, suportate in intregime de investitori sau beneficiari.

(4) Proprietatea publica asupra retelelor edilitare – construcțiile se vor amplasa cu respectarea dreptului de proprietate asupra retelelor edilitare, publica sau privata, dupa caz.

ARTICOLUL 14- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

(1) Se vor asigura spații verzi amenajate în suprafață de 10% din suprafață terenului.

(2) Suprafata minima de spatiile verzi poate fi repartizata astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoperisului. Spațiile verzi din incintă se vor cuantifica și se pot amenaja astfel:

- perimetral, cu rol de protectie fata de vecinatati;
- în jurul zonelor de parcare;
- în zona parcajelor si pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate/ ecologice sau alte asemenea, care sa permită infiltrarea apelor pluviale în sol, degrevand din sarcina la care se supune sistemul de colectare a apelor- o soluție ij contextul "efectului de insula termică" pe perioada zilelor cu temperaturi ridicate;
- prin amenajarea pe terasele sau pereții clădirilor a unor zone verzi- "Green roof/ Wall"

ARTICOLUL 15- AMPLASAREA MIJLOACELOR PUBLICITARE

(1) Amplasarea mijloacelor publicitare (totem, unipol, panourilor publicitare, panouri directoare si directionale, precum si a tuturor elementelor de publicitate) va respecta prevederile Legii nr. 185/ 2013 privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate si nu va afecta semnalizarea existenta in zona. Mijloacele publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel incat sa nu impiedice circulatia rutiera si/ sau pietonala, ori accesul pietonal si/ sau al autovehiculelor de interventie pe proprietate.

(2) Înălțimea maxima mijloace publicitare H max =+25,00 m.

(3) Mijloacele publicitare se vor amplasa astfel încât vor respecta distanta de 6,00 m fata de limita carosabilului străzii Libertății.

JUDEȚUL BRĂILA
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
63 08.07.2026

ARTICOLUL 16- IMPREJMUIRI

(1) Construcțiile retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, putand fi separate cu borduri sau cu garduri vii

(2) Înălțimea maxima imprejmuire H max= +2,20 m

(3) Imprejmuirile spre limitele laterale si posterioare vor fi opace si transparente.

(4) Se vor prevedea panouri fonoabsorbante în dreptul rampei de încărcare a magazinului, respectiv în dreptul locuintelor, se impune adoptarea imprejmuirii transparente , dublate de gard viu. Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor. Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor

(5) Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba în cazul santierelor de construcții. Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

ARTICOLUL 17- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim=50%

ARTICOLUL 18- COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

CUT maxim=1,5 mp/ ADC

CAPITOLUL V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

UTR 7- Unitate teritoriala menținută.

UTR-urile reprezintă instrumente operaționale în sprijinul reglementarilor specifice PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a realizat în cadrul PUG.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

JUDEȚUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 63 din 08.07.2021
Semnătura ...

Intocmit,
Arh. Ana PALAGHIA

UAT MUNICIPIUL ONESTI
JUDETUL BACAU
INTRARE/IESIRE
NR. 12703
DIN 03.11.2023

URBANO arhitect S.R.L. IAŞI
J 22/350/2013 RO 31269085
Tel. / Fax: 0232- 26.66.08
E-mail: urbano.arhitect@gmail.com

Nr. Înreg. 1270/ 03.11.2023

Proiect nr. 423/2020
Beneficiar SC LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT SCS,
ORDINUL FRATILOR MINORI CAPUCINI CUSTODIA FERICITUL IREMIA
Obiectiv: PUZ- CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODARIE APA, IMPREJMUIRE TEREN, RACORDARE LA UTILITATI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE SANTIER.
Jud. Bacau, Mun. Onesti, Str. Libertatii nr. 86, nr. Cad. 60793,nr. Cad. 66668
Faza: P.U.Z.

Către:Primăria Municipiului Onești/ Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Referitor: Petiție/ referitor la anunțul de informare si consultare publica nr. 65828/ 16.10.2023

ADRESĂ DE ÎNAINTARE

Ca urmare a notificării dumneavoastră nr. 70935/ 30.10.2023, referitor la petiția inregistrata la Primăria Municipiului Onești cu nr. 68930/24.10.2023privind documentația de urbanism PUZ- Construire centru comercial, gospodărire de apa, împrejmuire teren, racordare la utilitati, amenajare parcare, amenajare acces, amplasare mijloace publicitare, organizare de santier, în municipiul Onesti, Str. Libertății nr. 86, jud. Bacau, va răspundem punctual la aspectele tehnice legate de prezentul proiect.

Referitor la punctul 4) aliniat 1:

procentul de spații verzi a fost propus spre reglementare conform HGR nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa 6, punct 6.2. in procent de 5% din suprafață totala a terenului, in lipsa altor reglementări locale la nivelul municipiului Onești.

Conform Deciziei etapei de încadrare nr. 34/27.06.2022 emisă de către Agenția pentru Protecția Mediului Bacău, pag.3:

"Pe suprafața de teren reglementată de 8119 mp se vor realiza următoarele lucrări:

1. Lucrări de demolare clădire supermarket existenta in suprafață de 1128 mp;
2. 2. Lucrări de construire, vor consta in:

- construcție spatie comercial, in suprafață de 2700 mp, cu regim de înălțime parter;
- *Spații verzi amenajate in suprafață de 933,19 mp.*
- Spațiu acces pietonal/ auto in suprafață de 3614,58 mp, spațiu parcare, va avea o capacitate de cca 96 locuri, acestea se vor amplasa la o distanta de cel putin 5,00 m fata de ferestrele camerelor de locuit.
- Spațiul amenajat cu pietriș, in suprafață de 871,23 mp, unde vor fi pozitionate rezervorul de stocare a rezervei de apa pentru stingerea incendiului si grupurile de pompare;
- Amenajare gospodarire comunala- pentru amplasare containere destinate depozitarii deșeurilor. Acestea se vor amplasa la o distanta de cel putin 5 m de ferestrele camerelor de locuit."

Documentația PUZ înaintată spre consultare publica va fi corelata cu prevederile Deciziei etapei de încadrare nr. 34/27.06.2022 emisă de către Agenția pentru Protecția Mediului Bacău, suprafață spațiilor verzi va fi cel putin egala cu 933,19 mp, in prezent aceasta fiind menționată in bilanțul de mobilare exemplificativa la valoarea de 901,40 m

Referitor la punctul 9):

documentația tehnica PUZ a fost întocmită si respecta condițiile Aviz de oportunitate nr.12/ 18.08. 2023. Avizul de oportunitate nr. 4/ 24.11.2021 a fost menționat in documentația tehnica supusa avizării cu scopul de a evidenția pastrarea soluției tehnice propuse anterior (amplasarea clădirii intr-o parcela cu o forma neregulată, regimul de înălțime, regimul de aliniere).

ROMÂNIA
JUDEŢUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEŞTI

B-dul Oituz nr. 17, cod 601032, Tel: 0234.324.243, 0243.312.340, Fax: 0234.313.911, 0234.321.869

Nr. 6/292 din 26.09.2023.

DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL URBANISM
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
ETAPA I – INTENȚIA DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂŢI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ŞANTIER
str. Libertății , mun. Onești, jud. Bacău

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRL nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodolgiei de informare și și consultare a publicului cu privire la elaborarea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a HCL nr.99/30.11.2011 privind Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Municipiul Onești s-a întocmit prezentul raport privind realizarea obiectivului de investiții

CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂŢI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ŞANTIER
str. Libertății , mun. Onești, jud. Bacău

Informarea și consultarea publicului este obligatorie în toate fazele proceselor de elaborare sau actualizare a Planurilor de urbanism și este parte integrantă a procedurii de inițiere, elaborare, avizare și aprobare a documentațiilor de urbanism.

DATE GENERALE

OBIECTIV:	CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂŢI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ŞANTIER str. Libertății , mun. Onești, jud. Bacău
AMPLASAMENT:	Zona reglementată are o suprafaţă totală de 8 119,00 mp, situaţi în intravilanul mun. Oneşti jud. Bacău, str. Libertăţii, nr.86 A fiind alcătuită din următoarele două parcele: - parcela cu numărul cadastral 60793 , suprafaţă de 5.123 mp aflată în proprietatea privată a persoanei juridice S.C. LIDL Imobiliare România Management SOCIETATE ÎN COMANDITĂ SAT NEDELEA , COMUNA ARICEŞTI RAHTIVANI , JUDEŢUL PRAHOVA conform actualizare CF; - parcela cu numărul, cadastral 66668 , suprafaţa de 2.996 mp, aflată în proprietatea privată a persoanei juridice Ordinul Fraţilor Minori Capucini CUSTODIA FERICITULUI IEREMIA pentru care a fost emis Certificatul de urbanism nr. 103/27.04.2023.

Zona studiată are o suprafaţă totală de 16.182,00 mp şi este constituită din teritoriul reglementat şi parcelele adiacente.

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

Nord - str. Libertăţii, imobil cu nr. cad . 66318 şi nr. cad . 67954, domeniul public al mun. Oneşti, aflat în administrarea DPP S.A. Oneşti;

- str. Erou Turturică, nr. cad. 67953, domeniul public al mun. Oneşti, aflat în administrarea SC D.P.P. SA, Oneşti;

- imobil teren nr. cad . 60864, Str. Erou Turturica nr.6, proprietate privată Roşca Daniel;

Sud - Imobil teren nr. cad. 67567, Str. Libertăţii, nr. 80, proprietate privată Belciu Vasile şi Belciu Elena ;

- Imobil teren nr. cad. 68853, Str. Erou Turturică, nr.8, proprietate privată Novac Constantin Dan şi Novac Brânduşa Mihaela;

Est - Str. Erou Turturică, nr. cad. 67953, domeniul public al mun. Oneşti, aflat în administrarea D.P.P. S.A. Oneşti;

- imobil teren nr. cad. 60864, Str. Erou Turturică nr.6, proprietate privată Roşca Daniel

Vest -Str. Libertăţii, imobil cu nr. cad. 66318, domeniul public al mun. Oneşti, aflat în administrarea D.P.P. S.A. Oneşti

INIŢIATOR: titularul certificatului de urbanism nr. 103/27.04.2023, Moroşanu Bogdan Andrei în calitate de reprezentant al S.C. LIDL Imobiliare România Management SOCIETATE ÎN COMANDITĂ SAT NEDELEA , COMUNA ARICEŞTI RAHTIVANI , JUDEŢUL PRAHOVA (CIF 2368405) şi Ordinul Fraţilor Minori Capucini CUSTODIA FERICITULUI IEREMIA

PROIECTANT: S.C. URBANO ARHITECT S.R.L, stradela Alexandru Ipsilanti Vodă nr.2, et.3 Iaşi, tel/fax 0232 26 66 08, urbano.arhitect@gmail.com, Şef Proiect Arh. PAUL PALAGHIA

COMPETENŢE DE APROBARE: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ONEŞTI

RESPONSABIL INFORMARE ŞI CONSULTARE PUBLIC din partea Primăriei Municipiului Oneşti

consilier superior Cristina Şapcă cu înlocuitor cons.sup.Carmen Belceanu email: urbanism@onesti.ro

PROCEDURA DE INFORMARE

Implicarea publicului în etapa INIŢIERII elaborării documentaţiei PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂŢI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ŞANTIER str. Libertăţii , mun. Oneşti, jud. Bacău s-a desfăşurat potrivit documentului de planificare nr. 55825/30.08.2023 în perioada 05.09.2023-19.09.2023 şi a constat în următoarele activităţi

1. Prin cererea nr.47824/20.07.2023 , Moroşanu Bogdan Andrei în calitate de reprezentant al S.C. LIDL Imobiliare România Management SOCIETATE ÎN COMANDITĂ SAT NEDELEA , COMUNA ARICEŞTI RAHTIVANI , JUDEŢUL PRAHOVA (CIF 2368405) şi Ordinul Fraţilor Minori Capucini CUSTODIA FERICITULUI IEREMIA solicită eliberarea Avizului de oportunitate al Arhitectului Şef pentru întocmire Plan urbanistic zonal pentru CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂŢI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ŞANTIER str. Libertăţii , mun. Oneşti, jud. Bacău .

Comisa Tehnică de Amenjare a Teritoriului şi Urbanism din cadrul Consililului Judeţea Bacău, ca urmare a şedinţei din 29.06.2023 a emis Punctul de vedere favorabil nr.13814/11.07.2023 pentru studiul de oportunitate aferent PUZ ;

2. Arhitectul Şef al Municipiului Onești, arh.Cosmin Brumă a emis AVIZUL DE OPORTUNITATE nr.12/18.08.2023 valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 103/27.04.2023;
3. Prin adresa nr. 56248/01.09.2023 Moroşanu Bogdan Andrei în calitate de reprezentant al S.C. LIDL Imobiliare România Management SOCIETATE ÎN COMANDITĂ SAT NEDELEA , COMUNA ARICEŞTI RAHTIVANI , JUDEŢUL PRAHOVA (CIF 2368405) şi Ordinul Fraţilor Minori Capucini CUSTODIA FERICITULUI IFREMIA solicită declanşarea procedurii de consultare publică privind intenţia de elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂŢI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ŞANTIER str. Libertăţii , mun. Onești, jud. Bacău .
   Persoana responsabilă cu informarea şi consultarea populaţiei a afişat pe site-ul primăriei Municipiului Onești în data de 05.09.2023 Anunţul et I înregistrat sub nr.56280/01.09.2023 şi documentaţia aferentă studiului de oportunitate pentru PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂŢI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ŞANTIER str. Libertăţii , mun. Onești, jud. Bacău.
   Persoana responsabilă cu informarea şi consultarea populaţiei a afişat la avizierul primăriei Municipiului Onești ,în alte 2 locaţii pe panouri stradale de afişaj ale municipiului Onești anunţul et I de intenţie de elaborare şi panoul pentru PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂŢI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ŞANTIER str. Libertăţii , mun. Onești, jud. Bacău.
4. Investitorul privat iniţiator al PUZ a afişat panoul rezistent la intemperii întocmit în conformitate cu legislaţia în vigoare în loc vizibil la amplasamentul care a generat intenţia elaborării PUZ
5. S-a trimis vecinilor direcţi cu confirmare de primire adresa nr.56281/01.09.2023 cu anunţul privind intenţia de elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂŢI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ŞANTIER str. Libertăţii , mun. Onești, jud. Bacău şi anume: Belciu Vasile, Belciu Elena, Roşca Daniel şi Novac Constantin-Dan şi Brânduşa Mihaela.
   Publicul a fost notificat ca în perioada **05.09.2023-19.09.2023 :**

- să consulte documentaţia pe site-ul sau la sediul Primăriei Municipiului Onești, Bdul Oituz , nr.17, Serviciul Urbanism, et.6, cam. 603;
- să trimită observaţii, propuneri despre documentaţia depusă spre analiză, în scris la Registratura, Primăriei Municipiului Onești, Bdul Oituz, nr.17
- să facă comentarii pe pagina de internet a autorităţii publice, www.onesti.ro sau adresa de e-mail primarie@onesti.ro, urbanism@onesti.ro .
- să trimită scrisori prin poştă pe adresa Primăriei municipiului Onești, cu sediul în : bd. Oituz, nr.17, mun. Onești , jud. Bacău , cod 601032 (cu data de trimitere în perioada indicată).

REZULTATELE INFORMARII

În perioada specificată nu au fost formulate observaţii, propuneri cu privire intenţia de elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂŢI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ŞANTIER str. Libertăţii , mun. Onești, jud. Bacău.

ROMÂNIA
JUDEŢUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEŞTI

B-dul Oituz nr. 17, cod 601032, Tel: 0234.324.243, 0243.312.340, Fax: 0234.313.911, 0234.321.869

Nr. 81458 din 14.12.2023.

ROMÂNIA
JUDEŢUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEŞTI

RAPORTUL INFORMARII ŞI CONSULTĂRII PUBLICULUI

ETAPA II : ELABORARE PROPUNERI

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂŢI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ŞANTIER, str. Libertății , mun. Onești, jud. Bacău

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRL nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a HCL nr.99/30.11.2011 privind Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Municipiul Onești s-a întocmit prezentul raport privind realizarea obiectivului de investiții:

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂŢI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ŞANTIER, str. Libertății , mun. Onești, jud. Bacău

Informarea și consultarea publicului este obligatorie în toate fazele proceselor de elaborare sau actualizare a Planurilor de urbanism și este parte integrantă a procedurii de inițiere, elaborare, avizare și aprobare a documentațiilor de urbanism.

DATE GENERALE

OBIECTIV:	PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂŢI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ŞANTIER, str. Libertății , mun. Onești, jud. Bacău
AMPLASAMENT:	Zona reglementată are o suprafaţă totală de 8 119,00 mp, situaţi în intravilanul mun. Oneşti jud. Bacău, str. Libertății, nr.86 A fiind alcătuită din următoarele două parcele: • parcela cu numărul cadastral 60793 , suprafaţă de 5.123 mp aflată în proprietatea privată a persoanei juridice S.C. LIDL Imobiliare România Management SOCIETATE ÎN COMANDITĂ SAT NEDELEA , COMUNA ARICEŞTI RAHTIVANI , JUDEŢUL PRAHOVA conform actualizare CF; • parcela cu numărul, cadastral 66668 , suprafaţa de 2.996 mp, aflată în proprietatea privată a persoanei juridice Ordinul Fraţilor Minori Capucini CUSTODIA FERICITULUI IEREMIA

pentru care a fost emis Certificatul de urbanism nr. 103/27.04.2023.

Zona studiată are o suprafaţă totală de 16.182,00 mp şi este constituită din teritoriul reglementat şi parcelele adiacente.

Vecinătăţile imediate ale amplasamentului sunt terenuri proprietate publica si privata a persoanelor fizice si juridice, după cum urmează:

Nord - str. Libertăţii, imobil cu nr. cad . 66318 şi nr. cad . 67954, domeniul public al mun. Oneşti, aflat în administrarea DPP S.A. Oneşti;

- str. Erou Turturică, nr. cad. 67953, domeniul public al mun. Oneşti, aflat în administrarea SC D.P.P. SA, Oneşti;

- imobil teren nr. cad . 60864, Str. Erou Turturica nr.6, proprietate privată Roşca Daniel;

Sud - Imobil teren nr. cad. 67567, Str. Libertăţii, nr. 80, proprietate privată Belciu Vasile şi Belciu Elena ;

- Imobil teren nr. cad. 68853, Str. Erou Turturică, nr.8, proprietate privată Novac Constantin Dan şi Novac Brânduşa Mihaela;

Est - Str. Erou Turturică, nr. cad. 67953, domeniul public al mun. Oneşti, aflat în administrarea D.P.P. S.A. Oneşti;

- Imobil teren nr. cad. 60864, Str. Erou Turturică nr.6, proprietate privată Roşca Daniel

Vest -Str. Libertăţii, imobil cu nr. cad. 66318, domeniul public al mun. Oneşti, aflat în administrarea D.P.P. S.A. Oneşti

INIŢIATOR: S.C. "LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT SOCIETATE ÎN COMANDITĂ" şi "ORDINUL FRAŢILOR MINORI CAPUCINI CUSTODIA FERICITUL EREMIA" – reprezentată de Moroşanu Bogdan Andrei

PROIECTANT: S.C. URBANO ARHITECT S.R.L, stradela Alexandru Ipsilanti Vodă nr.2, et.3 Iaşi, tel/fax 0232 26 66 08, urbano.arhitect@gmail.com, Şef Proiect Arh. PAUL PALAGHIA

COMPETENŢE DE APROBARE: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ONEŞTI

RESPONSABIL INFORMARE ŞI CONSULTARE PUBLIC din partea Primăriei Municipiului Oneşti consilier superior Cristina Şapcă cu înlocuitor cons. sup. Carmen Belceanu email: urbanism@onesti.ro

PROCEDURA DE INFORMARE

Implicarea publicului în etapa II - ELABORARE PROPUNERI pentru documentaţia PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂŢI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ŞANTIER, str. Libertăţii , mun. Oneşti, jud. Bacău s-a desfăşurat potrivit documentului de planificare nr. 55825/30.08.2023, şi a constat în următoarele activităţi :

*

Prin adresa nr. 65377/13.10.2023 (IS 4249) Moroşanu Bogdan Andrei în calitate de reprezentant al S.C. "LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT SOCIETATE ÎN COMANDITĂ" (CIF 15139385) solicită în perioada 17.10.2023-31.10.2023 desfăşurarea procedurii de informare şi consultare a publicului Etapa II Elaborare propuneri - PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂŢI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ŞANTIER,

str. Libertății , mun. Onești, jud. Bacău și transmite documentația PUZ și modelul de panou (conform legislației în vigoare) ;

*

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației elaborează ANUNTUL nr.65828/16.10.2023 privind consultarea asupra propunerilor pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂŢI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ŞANTIER, str. Libertății , mun. Onești, jud. Bacău;

*

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației a afișat pe site-ul primăriei Municipiului Onești în data de 17.10.2023, anunțul privind consultarea publicului etapa II-ELABORARE PROPUNERI privind documentația PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂŢI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ŞANTIER, str. Libertății , mun. Onești, jud. Bacău și documentația aferentă ;

*

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației a afișat la avizierul Primăriei Municipiului Onești, în alte două locații - pe panouri stradale de afișaj ale municipiului Onești - anunțul și panoul întocmite în conformitate cu legislația în vigoare privind consultarea publică – et. II Elaborare propuneri pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂŢI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ŞANTIER, str. Libertății , mun. Onești, jud. Bacău;

*

Investitorul privat, inițiator al PUZ a afișat panoul rezistent la intemperii întocmit în conformitate cu legislația în vigoare în loc vizibil la amplasamentul care a generat intenția elaborării PUZ

*

S-a trimis vecinilor direcți cu confirmare de primire adresa nr.65826/16.10.2023 cu anunțul privind propunerile pentru PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂŢI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ŞANTIER, str. Libertății , mun. Onești, jud. Bacău și anume: Belciu Vasile, Belciu Elena, Roșca Daniel și Novac Constantin-Dan și Brândușa Mihaela.
Ca urmare a solicitării telefonice a dnei Belciu Elena s-a transmis și în format electronic adresa nr.65826/16.10.2023 dumneaei și fratelui, respectiv dnul Belciu Vasile. Anuntul et II nr. 65828/16.10.2023 a fost transmis cu confirmare de primire și Asociației Companiilor de Distribuție de Bunuri din România ACDBR.

*

Prin intermediul anunțurilor publice realizate prin afișaj stradal și publicare online, al notificărilor transmise proprietarilor direct afectați, publicul interesat a fost anunțat asupra posibilității consultării propunerilor de P.U.Z. la sediul Primăriei municipiului Onești, cu sediul în bd. Oituz, nr.17, Serviciul Urbanism, et. VI, camera 603 și pe site-ul Primăriei mun. Onești, onesti.ro în perioada 17.10.2023-31.10.2023 și a dezbaterii programate a avea loc în data de 03.11.2023 la ora 12.00
Publicul interesat a fost invitat să transmită comentarii, observații și propuneri referitoare la documentația de urbanism PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂŢI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ŞANTIER, str. Libertății , mun. Onești, jud. Bacău începând cu data afișării, prin :

- scrisori depuse la registratura autorității locale (în perioada indicată)
- comentarii pe pagina de internet a autorității publice, www.onesti.ro sau adresa de e-mail primarie@onesti.ro, urbanism@onesti.ro .
- scrisori prin poștă pe adresa Primăriei Municipiului Onești, cu sediul în : bd. Oituz,

nr.17, mun. Onești, jud. Bacău, cod 601032 (cu data de trimitere în perioada indicată).

*

La data de 03.11.2023, ora 12.00 a avut loc dezbaterea publică programată, la sediul Primăriei mun. Onești , sala mare a Consiliului Local Onești la care au participat:

- arh.Cosmin Brumă - Arhitect-șef;
- ing. Cristina Șapcă - consilier Serviciul Urbanism
- ing. Carmen Belceanu - consilier Serviciul Urbanism
- arh.Urb. Paul Palaghia - S.C. "URBANO ARHITECT" S.R.L.
- arh.Urb. Ana Palaghia - S.C. "URBANO ARHITECT" S.R.L.

Din partea publicului interesat și a proprietarilor vecini cu parcela care a generat intenția PUZ, la dezbaterea publică din 03.11.2023 nu s-a prezentat nimeni.

*

În perioada consultării și informării publicului corespunzătoare ET II- elaborare propuneri s-au depus observații prin Petiția formulată de către domnul LIXANDRU DAN RĂZVAN, înregistrată la Primărai municipiului Onești cu nr. 68930/24.10.2023 după cum urmează :

"In temeiul

- *prevederilor art. 31 alin. (2) din Constituţia României, potrivit cărora „**Autorităţile publice, potrivit competentelor ce le revin, sunt obligate sa asigure informarea corecta a cetăţenilor asupra treburilor publice şi asupra problemelor de interes personal** ";*
- *prevederilor Legii nr. 350/2001 privind dreptul publicului de a participa la activitatea de urbanism şi la **procesul de luare a deciziilor**, Ordonanţei Guvernului nr. 27/2002 şi art. 51 din Constituţia României prin care se garantează dreptul la petiţionare;*
- *prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 privind metodologia de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea/ revizuirea planurilor de urbanism;*

subsemnatul LIXANDRU DAN RĂZVAN, domiciliat în strada G-ral Radu R. Rosetti, bl.I, sc. 1, ap. 7, mun. Onești, jud. Bacău, vă adresez prezenta

PETIŢIE

Având în vedere

1.) dispoziţiile art. 65 alin. (2) din Legea nr. 350/2001 potrivit cărora

*"Documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism **modificate** fără respectarea prevederilor legale privitoare la **avizarea** şi aprobarea acestora sunt **nule**."*

*2.) anunţul public nr. 65828/16.10.2023 aferent informării/ consultării publicului cu privire la **propunerile** documentaţiei de urbanism de tip PUZ pentru realizarea investiţiei „construire centru comercial, gospodărie de apă şi împrejmuire, racordare la utilităţi, amenajare parcare, amenajare acces, amplasare mijloace publicitare, organizare de şantier" pe imobilele cu nr.cad.60793 si 66668, situate în str. Libertăţii, mun. Oneşti, jud. Bacău "*

3.) încălcarea dispoziţiilor art. 37 din Ordinul nr. 2701/2010 potrivit căruia

*„**Informarea şi consultarea publicului cu privire la propunerile de PUZ se fac înainte de transmiterea documentaţiei pe circuitul tehnic de avizare** ", la data prezentei informarea/consultarea publicului ce face obiectul anunţului nr. 65828/16.10.2023 şi propunerilor de PUZ, realizându-se **ulterior transmiterii documentaţiei pe circuitul tehnic de avizare** şi chiar ulterior obţinerii unor avize, conform precizărilor de la pag. 6 a pieselor scrise (memoriu general şi regulament de urbanism aferent PUZ), citez: „Documentaţia PUZ a fost elaborată având la bază avizele şi acordurile obţinute **conform** Certificatului de Urbanism nr. 242/17.12,2020 eliberat de Primăria Municipiului Oneşti, şi **Avizul de Oportunitate nr. 4/24.11.2022**."*

(în fapt, avizul de oportunitate are nr. 4/24.11.2021, menţionat inclusiv la pag. 5 a aceluiaşi memoriu general supus informării/consultării publice).

4.) refuzul nejustificat de a răspunde petiţiilor pe care subsemnatul le-am formulat în anul 2022, în legătura cu ***propunerile*** *aceleiaşi documentaţii de urbanism de tip PUZ, comunicate prin e-mail în cadrul aceluiaşi proces de informare/consultare publică iniţiat prin anunţurile nr. 5586/26.01.2022, nr. 35905/14.05.2022, nr. 39473/29.06.2022, exercitându-mi drepturile garantate prin art. 31 şi 51 din Constituţia României, Ordinul nr. 2701/2010, Legea nr. 350/200 şi OG nr. 27/2002, de a petiţiona şi a primi informaţii în legătură cu*

. ***încălcarea prescripţiilor urbanistice*** *impuse în avizul de oportunitate nr. 4 din 24.11.2021, nerespectarea suprafeţei spaţiilor verzi amenajate de* ***minim 10%*** *impusă pentru a ocroti interesul public al zonei rezidenţiale în care se realizează operaţiunea urbanistică, încălcarea altor elemente tehnice ce fac obiectul avizului de oportunitate;*

. ***vicierea procesului de afişare publică,*** *afişele destinate PUZ fiind acoperite cu afişe de spectacol în perioada destinată informării publicului, raportul consultării publicului nr. 42377/13.07.2022 omiţând a clarifica aspectele sesizate.*

5.) nerespectarea asigurărilor oferite la pag. 2 din cuprinsul ***PV nr. 40847/05.07.2022*** *al şedinţei publice la aceeaşi dată, dl. Brumă C. împreună cu proiectantul şi beneficiarul, făcând următoarea referire la* ***petiţiile subsemnatului comunicate prin e-mail*** *şi la respectarea avizului de oportunitate nr. 4/24.11.2021, citez :*

„Având în vedere observaţiile comunicate prin e-mailuri de către domnul arhitect Dan Lixandru, referitoare la condiţiile impuse prin avizul de oportunitate, proiectantul împreună cu beneficiarul şi cu Şeful Serviciului Urbanism şi Amenajării Teritoriului din cadrul UAT Oneşti au convenit asupra următoarelor aspecte: ... e) ***se va asigura suprafaţa minimă de spaţiu verde amenajat de min 10%*** *şi...."*

6.) nerespectarea asigurărilor oferite în cuprinsul raportului informării şi consultării publicului nr. 42377/13.07.2022, dl. Brumă C. împreună cu proiectantul şi beneficiarul, făcând următoarea referire la ***petiţiile subsemnatului comunicate prin e-mail,*** *în temeiul anunţurilor publice şi prevederilor OG 27/2002, citez:*

„S-au discutat observaţiile ***comunicate prin e-mailuri de dnul Arh. Dan Lixandru din cadrul UAT Oneşti*** ***referitor la condiţiile impuse prin Avizul de Oportunitate,*** *iar proiectantul împreună cu beneficiarul şi dnul* ***Arh. Cosmin Brumă-pentru Arhitect Şef al mun. Oneşti*** *au convenit asupra aspectelor menţionate."*

fără a indica legătura între petiţiile subsemnatului şi persoana juridică ***UAT Oneşti*** *in numele căruia subsemnatul nu am formulat propuneri, sugestii, sesizări.*

7.) nerespectarea procesului verbal nr. 40847/05.07.2022, raportului nr. 42377/13.07.2022 şi avizului de oportunitate nr. 4/24.11.2021 ale cărui ***prescripţii urbanistice*** *(permisivităţi şi restricţii) stabilesc procentul spaţiilor spaţii verzi amenajate de* ***minim 10%*** *, la data prezentei acesta fiind modificat la* ***maxim 5%*** *din suprafaţă incintei, astfel cum rezultă la pag. 26 a pieselor scrise (memoriu general şi regulament de urbanism aferent PUZ) aferente* ***propunerilor*** *de PUZ şi anunţului nr. 65828 din 16.10.2023.*

8.) nerespectarea prevederilor de la pag. 8 a avizului de oportunitate nr. 4/24.11.2021, potrivit cărora „ ***Soluţia urbanistică*** *în baza căreia a fot emis prezentul aviz poate suferi modificări pe parcursul proceduri de avizare şi aprobare a P. U.Z.* ***dar fără a intra în contradicţie cu elementele stabilite în prezentul aviz."***

condiţia de ***maxim de 5%*** *spatii verzi din suprafaţa incintei menţionată în actuala propunere de PUZ fiind respectată şi în situaţia a* ***0%*** *spaţii verzi,*

fiind dovedită încălcarea

- *avizului nr. 4/24.11.2021 prin care a fost impusă prescripţia urbanistică de asigurare a* ***minim 10%*** *spaţii verzi, pentru a ocroti cu prioritate interesul public ai zonei rezidenţiale în care sc realizează operaţiunea urbanistica;*
- *asigurărilor de la pag. 6 a documentaţiei scrisă cu propunerile de PUZ potrivit cărora „Documentaţia PUZ a fost elaborată* ***având la baza avizele*** *şi acordurile obţinute conform Certificatului de Urbanism nr. 242/17.12.2020 eliberat de Primăria Municipiului Oneşti, si* ***Avizul de Oportunitate nr. 4/24.11.2022****. "*

9.) precizările de la pag. 6 a pieselor scrise (memoriu general şi regulament de urbanism aferent PUZ) din ***propunerile*** *PUZ ce fac obiectul anunţului nr. 65828/2023, citez „Prezenta documentaţie PUZ este* ***actualizată*** *conform Certificatului de Urbanism nr. 103/ 27.04.2023*

*eliberat de Primăria Municipiului Onești, si Avizului de Oportunitate nr. 12/18.08.2023, prin menținerea condițiilor avizelor obținute anterior, **fără modificarea soluției propuse anterior**", contrare precizărilor de la pag. 26 in care se încalcă suprafața minimă de spatii verzi **10%** ce face obiectul avizului de oportunitate nr. 4/24.11.2021, asigurărilor din procesul verbal nr. 40847/05.07.2022 și din raportul nr. 42377/13.07.2022.*
În fapt, certificatul de urbanism nr. 103/27.04.2023

- *nu a fost emis în scopul* actualizării *unei documentați PUZ, în condițiile prevăzute de Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.*
- *a fost emis în temeiul art. 32 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, respectiv pentru realizarea **aceloraşi investiții** amplasate **pe aceleași imobile** prevăzute în certificatul de urbanism nr. 242/17.12.2020, documentația de urbanism în vigoare la data emiterii ambelor certificate de urbanism, fiind PUG al municipiului Onești aprobat prin HCL nr.32/2000, care nu poate fi actualizat la inițiativa unui investitor privat.*

10.) dispozițiile art. 30 din Legea nr. 350/2001, potrivit cărora
*„Pentru aceeași parcelă se pot elibera mai multe certificate de urbanism, dar conținutul acestora, bazat pe documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, **și celelalte reglementări în domeniu trebuie să fie aceleași pentru toți solicitanții.**"*
***Ulterior** emiterii certificatului de urbanism nr. 242/17.12.2020, avizului de oportunitate nr. 4/24.11.2021 și **anterior** emiterii certificatului de urbanism nr. 103/ 27.04.2023, avizului de oportunitate nr. 12/18.08.2023, nu a fost aprobată o documentație de urbanism de tip PUZ care să facă obiectul **actualizării** în condițiile Ordinului nr. 233/2016.*

prin prezenta solicit a primi un răspuns scris, referitor la următoarele aspecte:

a) [..] ;
b) [..];
c) precizarea instituției emitente, numărului de înregistrare și datei emiterii avizelor menționate la pag. 6 a pieselor scrise (memoriu general și regulament de urbanism aferent PUZ) ce fac obiectul propunerilor documentației PUZ și anunțului nr. 65828/16.10.2023, raportat la dispozițiile art. 37 din Ordinul nr. 2701/2010
***d)** precizarea suprafeței minime de spații verzi exprimată procentual în cuprinsul documentațiilor de avizare pe baza cărora au fost obținute avizele menționate la pag. 6 a documentației scrise cu privire la propunerile de PUZ, citez „Documentația PUZ a fost elaborată **având la bază avizele** și acordurile obținute conform Certificatului de Urbanism nr. 242/17.12.2020 eliberat de Primăria Municipiului Onești, și **Avizul de Oportunitate nr. 4/24.11.2022.** "*

*

În conformitate cu documentul planificării nr.55825/30.08.2023 observațiile au fost transmise prin email proiectantului și inițiatorului PUZ prin adresa nr. 70935/30.10.2023.
La dezbaterea publică proiectantul a prezentat răspunsul la petiție care ulterior a fost înregistrat la Primăria municipiului Onești cu nr. 72403/03.11.2023 după cum urmează :

Ca urmare a notificării dumneavoastră nr. 70935/ 30.10.2023, referitor la petiția înregistrata la Primăria Municipiului Onești cu nr. 68930/24.10.2023 privind documentația de urbanism PUZ-Construire centru comercial, gospodărire de apa, împrejmuire teren, racordare la utilități, amenajare parcare, amenajare acces, amplasare mijloace publicitare, organizare de șantier, în municipiul Onești, Str. Libertății nr. 86, jud. Bacău, va răspundem punctual la aspectele tehnice legate de prezentul proiect.
Referitor la punctul 4) alineat 1:
procentul de spații verzi a fost propus spre reglementare conform HGR nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa 6, punct 6.2. in procent de 5% din suprafață totala a terenului, in lipsa altor reglementări locale la nivelul municipiului Onești.

Conform Deciziei etapei de încadrare nr. 34/27.06.2022 emisă de către Agenţia pentru Protecţia Mediului Bacău, pag.3:
"Pe suprafaţa de teren reglementată de 8119 mp se vor realiza următoarele lucrări:
1. Lucrări de demolare clădire supermarket existenta in suprafaţă de 1128 mp;
2. 2. Lucrări de construire, vor consta in:
- construcţie spatie comercial, in suprafaţă de 2700 mp, cu regim de înălţime parter;
- Spaţii verzi amenajate in suprafaţă de 933,19 mp.
- Spaţiu acces pietonal/ auto in suprafaţă de 3614,58 mp, spaţiu parcare, va avea o capacitate de cea 96 locuri, acestea se vor amplasa la o distanta de cel puţin 5,00 m fata de ferestrele camerelor de locuit.
- Spaţiul amenajat cu pietriş, in suprafaţă de 871,23 mp, unde vor fi poziţionate rezervorul de stocare a rezervei de apa pentru stingerea incendiului si grupurile de pompare;
- Amenajare gospodărire comunală - pentru amplasare containere destinate depozitarii deşeurilor. Acestea se vor amplasa la o distanta de cel puţin 5 m de ferestrele camerelor de locuit."

Documentaţia PUZ înaintată spre consultare publica va fi corelata cu prevederile Deciziei etapei de încadrare in. 34/27.0G.2022 emisă de către Agenţia pentru Protecţia Mediului Bacău, suprafaţă spaţiilor verzi va fi cel puţin egala cu 933,19 mp, in prezent aceasta fiind menţionată In bilanţul de mobilare exemplificativă la valoarea de 901,40 m

Referitor la punctul 9):
documentaţia tehnica PUZ a fost întocmită si respecta condiţiile Aviz de oportunitate nr.12/18.08. 2023. Avizul de oportunitate nr. 4/24.11.2021 a fost menţionat in documentaţia tehnica supusa avizării cu scopul de a evidenţia păstrarea soluţiei tehnice propuse anterior (amplasarea clădirii intr-o parcela cu o forma neregulată, regimul de înălţime, regimul de aliniere)."

Răspunsul nr. 72403/03.11.2023 al elaboratorului PUZ, potrivit Documentului de planificare a fost transmis cu confirmare de primire prin adresa nr. 73178/08.11.2023 persoanei fizice care a depus petiția.

*

Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism în Municipiul Oneşti, aprobat prin HCL nr.99/30.11.2011, care fundamentează decizia Consiliului Local Oneşti responsabil cu aprobarea sau respingerea planului PUZ propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă.

Raportul va fi afişat pe pagina de internet a autorităţii publice, www.onesti.ro.

Raportul de informare şi consultare a publicului a fost întocmit în două exemplare, unul pentru autoritatea publică locală şi unul pentru investitor.

ROMÂNIA
JUDEŢUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEŞTI

B-dul Oituz nr. 17, cod 601032, Tel: 0234.324.243, 0243.312.340, Fax: 0234.313.911, 0234.321.869

Nr. 77160 din 23.11.2023.

Direcţia Urbanism
Compartiment Urbanism și Amenjarea Teritoriului

Nr. din

PROCES VERBAL AL SEDINTEI

aferentă dezbaterii publice organizată in data de 03.11.2023 la sala mare a Consiliului Local Onești cu privire la elaborarea propunerilor documentației de urbanism

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂŢI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ŞANTIER
str. Libertății , mun. Onești, jud. Bacău

Inițiator: titularul certificatului de urbanism nr. 103/27.04.2023, Moroșanu Bogdan Andrei în calitate de reprezentant al S.C. LIDL Imobiliare România Management SOCIETATE ÎN COMANDITĂ SAT NEDELEA , COMUNA ARICEŞTI RAHTIVANI , JUDEŢUL PRAHOVA (CIF 2368405) și Ordinul Fraţilor Minori Capucini CUSTODIA FERICITULUI IEREMIA

Proiectant: S.C. URBANO ARHITECT S.R.L, stradela Alexandru Ipsilanti Vodă nr.2, et.3 Iași, tel/fax 0232 26 66 08, urbano.arhitect@gmail.com, Șef Proiect Arh. PAUL PALAGHIA

Prin intermediul anunțurilor publice realizate prin afișaj stradal și publicare online, a notificărilor transmise proprietarilor direct afectați, publicul interesat a fost informat asupra posibilității consultării propunerilor de PUZ la sediul Municipiului Onești, bd. Oituz nr.17, Compartimentul Urbanism, et. VI, cam.603 și pe site-ul primăriei mun. Onești onesti.ro în perioada 17.10.2023-31.10.2023 și dezbaterii programată a avea loc în data de 03.11.2023.

Conform documentului planificării, publicul interesat a fost invitat să participe la dezbaterea PUZ pentru a consulta documentația de urbanism la sediul Primăriei mun. Onești, a formula întrebări, observații și sugestii asupra acestor documente care au fost disponibile.
Au fost transmise notificări scrise următoarelor persoanelor fizice ce dețin terenuri învecinate zonei reglementate : Belciu Vasile, Belciu Elena, Roșca Daniel și Novac Constantin-Dan și Brândușa Mihaela.
Ca urmare a solicitării telefonice a dnei Belciu Elena s-a transmis și în format electronic Notificarea nr.65826/16.10.2023 dumneaei și fratelui respectiv dnul Belciu Vasile. Anuntul et II nr. 65828/16.10.2023 a fost transmise cu confirmare de primire și Asociației Companiilor de Distribuție de Bunuri din România ACDBR.

La dezbaterea publică din data 03.11.2023 au participat următoarele persoane:

din partea Primăriei Municipiului Onești:	• arh.Cosmin Brumă- Arhitect Șefi • ing. Cristina Șapcă -consilier Compartiment Urbanism • ing. Carmen Belceanu-consilier Compartiment Urbanism

din partea proiectantului PUZ:	• D-nul Arh. Paul Palaghia - S.C.URBANO ARHITECT S.R.L. • D-na Arh. Ana Palaghia- S.C.URBANO ARHITECT S.R.L.
din partea publicului interesat :	-
din partea proprietarilor parcelelor învecinate cu zona reglementată	-

Din partea publicului interesat și a proprietarilor vecini cu parcela care a generat inițiația PUZ, în perioada de consultare stabilită nu au fost observații , nici în timpul dezbaterii publice și nici adresate în scris.

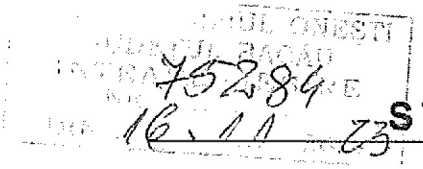
Singurele observații formulate în perioada consultării publice corespunzătoare etapei II- Elaborare propunerii, au fost adresate prin Petiția formulată de către domnul LIXANDRU DAN RĂZVAN, înregistrată în cadrul instituției sub nr.68930/24.10.2023. În conformitate cu documentul planificării nr.55825/30.08.2023 observațiile au fost transmise prin email proiectantului și inițiatorului PUZ prin adresa nr. 70935/30.10.2023. La dezbaterea publică proiectantul a prezentat răspunsul la petiție care ulterior a fost înregistrat la Primăria municipiului Onești cu nr. 72403/03.11.2023. Răspunsul nr. 72403/03.11.2023 al elaboratorului PUZ, potrivit Documentului de planificare va fi transmis persoanei fizice care a depus petiția.

Drept pentru care, am procedat la încheierea prezentului proces-verbal.

reprezentanții inițiatorului documentației de urbanism :		
Calitatea	**Numele**	**Semnătura**
Reprezentant proiectant	Paul Palaghia	
	Ana Palaghia	
reprezentanții structurii de urbanism a municipiului Onesti		
Calitatea	**Numele**	**Semnătura**
Arhitect-Șef	Cosmin Brumă	
consilier superior urbanism	Cristina Șapcă	
consilier superior urbanism	Carmen Belceanu	

Către: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ONEȘTI**

B-dul Oituz, Nr. 17, Municipiul Onești, Județul Bacău , cod 601032



STIMATE DOMNULE PRIMAR

În temeiul art. 31 alin. (2) și art. 51 alin. (4) din Constituția României, potrivit cărora aveți obligația de a asigura informarea corectă a cetățenilor asupra treburilor publice și asupra problemelor de interes personal, a răspunde petițiilor în termenele și în condițiile stabilite potrivit legii, art. 4 din OG nr. 27/2002 potrivit căruia

„Conducătorii autorităților și instituțiilor publice prevăzute la art. 2 sunt direct răspunzători de buna organizare și desfășurare a activității de primire, evidențiere și rezolvare a petițiilor ce le sunt adresate, precum și de legalitatea soluțiilor și comunicarea acestora în termenul legal."

subsemnatul LIXANDRU DAN RĂZVAN, domiciliat în municipiul Onești, strada G-ral Radu R. Rosetti, bloc.1, sc. 1, apartament 7, județ Bacău, cod 60101, vă adresez prezenta petiție.

Văzând adresa nr. 72403/2023 prin care elaboratorul PUZ omite a preciza care sunt avizele obținute anterior emiterii avizului de oportunitate nr.12/18.08.2023, adresa nr. 73178/08.11.2023 prin care omiteți a răspunde întrebărilor din cuprinsul petiției nr. 68930/2023, referitoare la încălcarea dreptului la petiționare prin poștă electronică, încălcarea obligațiilor ce revin autorităților administrației publice locale în procesul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, prevăzute de Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 2701/2010, Ordinul nr. 233/2016 și OG nr. 27/2002

vă solicit a-mi comunica răspunsul dumneavoastră, motivat explicit în fapt și în drept, pentru fiecare dintre următoarele 5 întrebări:

1.) Care este temeiul de drept în baza căruia, petițiile pe care subsemnatul vi le-am adresat prin email în anul 2022, exercitându-mi dreptul de a participa la procesul de informare și consultare publică aferent documentației de urbanism ce face obiectul anunțurilor nr. 5596/29.01.2022 și 35905/14.06.2022, au fost înaintate comisiei de cercetare disciplinară constituită prin Dispoziția nr. 678/09.07.2021;

2.) Care este numărul de înregistrare a petițiilor în format electronic pe care vi le-am adresat în anul 2022, pe baza cărora funcționarul public Brumă Cosmin a precizat în procesul verbal nr. 40847/05.07.2022, următoarele:

„Având în vedere observațiile comunicate prin ***e-mailuri de către domnul arhitect Dan Lixandru,*** *referitoare la condițiile impuse prin avizul de oportunitate, proiectantul împreună cu beneficiarul și cu Șeful Serviciului Urbanism și Amenajării Teritoriului din cadrul UAT Onești au convenit asupra următoarelor aspecte:*

*E) - se va asigura suprafața minimă de **spațiu verde amenajat de min 10%** și un număr de 96 locuri de parcare (un loc / 40 mp);"?*

3.) Care este temeiul de drept în baza căruia anunțul nr. 65828/16.10.2023 informează publicul ***ulterior*** obținerii avizelor menționate în propunerile de PUZ, contrar dispozițiilor art. 37 din Anexa la Ordinul nr. 2701/2010, potrivit căruia autoritățile administrației publice locale informează publicul cu privire la propunerile de PUZ ***înainte*** de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare ?

4.) Care este numărul, data și emitentul avizelor documentației de urbanism obținute ***anterior*** avizului de oportunitate modificator nr. 12/18.08.2023 și ***ulterior*** avizului de oportunitate inițial nr. 4/24.11 2021, necontestat în condițiile și termenele Legii nr. 554/2004, prin care s-a stabilit interdicția elaboratorului/beneficiarului de a modifica „elementele stabilite în prezentul aviz"?

5.) Care este procentul minim de spațiu verde amenajat, prevăzut în propunerile de PUZ care au fost introduse pe circuitul de avizare ***anterior*** emiterii avizului de oportunitate modificator nr. 12/18.08.2023?

Solicit ca răspunsul dumneavoastră, formulat explicit pentru fiecare dintre cele 5 întrebări, să-mi fie comunicat la adresa de domiciliu din strada G-ral Radu R. Rosetti, bl.1, sc. 1, ap. 7, mun. Onești, jud. Bacău, cod 601011, în termenul legal prevăzut de OG nr. 27/2002.

Cu stimă

Lixandru Dan Răzvan

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI
P R I M A R

Nr. 21623 din data de 22.03.2023, completat cu nr. 27471 din data de 12.04.2023

C E R T I F I C A T D E U R B A N I S M

Nr. 103 **din:** 27.04.2023

ÎN SCOPUL:

ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ ȘI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂȚI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER

Ca urmare a Cererii adresate de **MOROȘANU BOGDAN ANDREI, în calitate de reprezentant al S.C. LIDL IMOBILIARE ROMÂNIA MANAGEMENT SOCIETATE ÎN COMANDITĂ (C.I.F. 2368405) ȘI ORDINUL FRAȚILOR MINORI CAPUCINI CUSTODIA FERICITUL IEREMIA** cu domiciliul în județul **IAȘI**, municipiul **IAȘI**, sectorul - , cod poștal , str. **Ion Creangă**, nr. **99**, bl. **1**, sc. **1**, et. **1**, ap. **1**, telefon/fax **0759 209 383**, e-mail iasi@lidl.ro, înregistrată la nr. **21623 din 22.03.2023, completat cu nr. 27471 din 12.04.2023,**
pentru imobilul teren și/sau construcții , situat în județul **Bacău**, municipiul **Onești**, cod poștal -, str. **Libertății**, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, .
sau identificat prin **nr. cad. 60793; 60793-C4; 66668**, C.F. nr. **60793; 66668**, Plan de încadrare în zonă scara 1:5.000, emis de OCPI Bacău, nr. 10023/30.03.2023,
în temeiul : - reglementărilor Documentației de urbanism nr. 16 / 1998 , faza PUG,
aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 32 / 2000, prelungită prin HCL nr. 208/13.12.2018,
corelate cu prevederile RGU aprobat prin HG nr. 525/1996 (r1),
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

S E C E R T I F I C Ă :

1. REGIMUL JURIDIC :

Imobilul, teren în suprafață de 8.174 mp, figurat în planul de încadrare în zonă scara 1:5.000, emis de OCPI Bacău este situat în intravilanul municipiului Onești.

Regimul juridic și tehnic al imobilului – teren, cu suprafață de 2.996 mp nu a fost probat cu documente.

Imobilul, teren în suprafață de 5.178 mp împreună cu clădirea C4-supermarket Lidl este proprietate a persoanei juridice S.C. Lidl Imobiliare România Management societate în comandită sat Nedelea, com. Aricești Rahtivani, jud. Prahova, conform extras de carte funciară nr. 60793 din 04.04.2023, emis de OCPI Bacău-BCPI Onești.

Pe terenul cu nr. cad. 60793 există o clădire C4-construcții industriale și edilitare (Supermarket Lidl) înscris în cartea funciară cu mențiunea "cu acte".

Deși prin cerere, solicitantul se declară reprezentant al persoanei juridice Ordinul Fraților Minori Capucini Custodia Fericitul Ieremia, acesta nu face dovada deținerii, de către aceasta din urmă a vreunui drept real asupra diferenței de suprafață de 2.996 mp.

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

APROBĂ

2. REGIMUL ECONOMIC :

Folosința actuală: teren cu categoria de folosință arabil; teren cu categoria de folosință curți construcții, parțial ocupat de clădire cu funcțiunea Supermarket Lidl.
Destinația stabilită prin PUG/UTR 7: subzonă exclusiv rezidențială cu regim de înălțime P+1, P+2 de tip urban (pLMu).
Taxele și impozitele corespunzătoare categoriei de impozitare se stabilesc prin Hotărârea Consiliului Local nr. 365 din 27.12.2022.
În conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 355 din data de 15.12.2021, imobilele sunt situate în zona de impozitare "C".

3. REGIMUL TEHNIC :

Prescriptii urbanistice aferente UTR7 - extras din RLU aferent PUG:
Imobilele pentru care se solicită certificatul de urbanism sunt situate în UTR7 – subzona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime P+1, P+2 de tip urban.

Funcțiunea dominanta a zonei
Este de locuire compusa din locuințe individuale sau cuplate cu regim de înălțime **P, P+1, P+2** de tip urban.

Funcțiuni complementare admise în zona -comerț și servicii

- -spatii verzi amenajate
- -accese pietonale, carosabile, parcaje
- -activități Productive nepoluante
- -dotări social- culturale la nivel de cartier

Utilizarea funcționala a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor
Utilizări permise

- comerț și servicii sociale, profesionale
- construcții necesare funcțiunilor complementare locuințelor.
- amenajări spatii verzi
- accese pietonale, carosabile și parcaje
- activități productive pentru mici întreprinzători

Utilizări permise cu condiții
Locuințe individuale și funcțiuni complementare numai după elaborarea și aprobarea PUZ-urilor cu condiția subordonării reglementarilor impuse.

Utilizări interzise

- locuințe pe parcele necorespunzătoare care nu îndeplinesc condițiile de suprafața și front minim la strada.
  unități de producție poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice
- orice fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor
Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
Se va asigura compatibilitatea funcționala.
Organizarea celor trei UTR-uri 7,13,12 de-a lungul străzilor Libertății, Mihai Bravu și Cuza Vodă propuse pentru supralărgire la 4 fire prin studiu de circulație pr.nr.24/1985 și reactualizat odată cu PUG Municipiul Onești, ca făcând parte din ocolitoarea localității cu relație intre DN 11 Brașov și DN 11 A - Adjud impune alinierea construcțiilor la o distanta de **18 m**. fata de axul străzii.
Pentru amplasarea in interiorul parcelei se va tine cont de art. 24 din R.G.U..
Nu se vor autoriza construcții in apropierea râului Cașin (UTR 7) decât cu condiția eliminării factorilor naturali de risc-prin lucrări specifice (consolidări, regularizări).

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
Pentru locuințele unifamiliale cu acces la lot propriu se va asigura acces carosabil și pietonal.
Nu se vor autoriza construcțiile care nu au posibilitatea unui acces carosabil direct sau prin servitute.
In cazul când nu este un- acces carosabil autorizația de construire se eliberează numai cu avizul și respectând condițiile puse de unitatea teritoriala de pompieri. Rezolvarea acceselor carosabile se va face in corelare cu organizarea circulației majore, organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.
Pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și mijloacele de stingere a incendiilor
- accese la parcaje și garaje

- accese pietonale

Autorizarea executării unei locuințe este permisa numai daca se asigura condițiile de acces enunțate mai sus. In interiorul zonelor parcelate se prevăd alei carosabile cu doua benzi de circulație **(6 m.)** când depășesc lungimea de **25 m.** pana la **25 m.** se prevăd alei carosabile cu un singur fir de circulație.
Toate aleile carosabile nou proiectate sunt prevăzute la capăt cu platforme sub forma de **T** sau **L** pentru executarea manevrelor de întoarcere a autovehiculelor.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara
Echiparea edilitara este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări care asigura in teritoriul localității funcționarea permanenta a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora fata de sursele de apa, energie.
In conformitate cu competentele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate sa asigure corelarea dezvoltării localității cu programe de dezvoltare a echipării edilitare condiționate de posibilitățile financiare de executare a acestora.
Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora care nu poate fi finanțata din bugetele locale se va putea realiza prin finanțarea totala sau parțiala a acestor lucrări de către investitorii interesați.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor
a)Caracteristici ale parcelelor
Să aibă o suprafața minima de 250 mp. in cazul existentei rețelelor de alimentare- cu apa și canalizare in zona și 750 m. când lipsesc, fiind necesare amenajări locale.
În cadrul acestor UTR-uri s-au realizat parcele și cu suprafețe mai mari de 800 m. având in vedere proprietatea privata a terenului parcelat.

- sa aibă o lățime minima la strada de **9 m.** in cazul locuințelor cuplate și minim **12 m.** in cazul locuințelor izolate.
- În cazul in care la parterul locuințelor se organizează spatii pentru comerț și servicii cu sau fără evazarea lor, ele se pot amplasa direct la trotuar cu distante intre ele, conform normelor de amplasare (străzile Libertății, Mihai Bravu, Cuza Vodă, C-lea Mărășești pentru UTR 10, B-dul Belvedere.

b) Înălțimea construcțiilor
Regimul de înălțime se stabilește in funcție de:

- regimul de înălțime mediu existent in zona sau a clădirilor învecinate
- Închiderea câmpului vizual cu un cap de perspectiva
- necesitatea obținerii unor dominante

Restricțiile din regulament stabilesc limita minima. In baza analizei situațiilor distincte și corelarea cu alți parametrii cum ar fi:

- respectarea regulilor de compoziție arhitectural- urbanistica a zonei
- punerea in valoarea a mediului natural

In cazul UTR-urilor sus menționate locuințele individuale sau cuplate cu un regim de înălțime minim **S+P+1.**
Pentru aceste UTR-uri se va institui un regim de înălțime obligatoriu de **P+2** pentru frontul la străzile ce traversează aceste unități teritoriale.
NOTĂ: Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG aprobat, în vigoare nu sunt reglementate valori pentru hmax.

c) Aspectul exterior al construcțiilor
Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine cu aspectul construcțiilor din zona și nu depreciază aspectul general al zonei.
Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public și de aceea examinarea caracteristicilor proiectului in vederea identificării modului in care acesta urmează a se înscrie in specificul zonei va urmări respectarea principiilor de estetica arhitecturala precum și tradițiile locale.
Realizarea unei plastici arhitecturale se impune cu atât mai mult cu cat localitatea este municipiu și unitățile teritoriale sunt organizate de-a lungul unor artere principale.
Se impun materiale de construcții durabile și cu aspect agreabil:

- -pentru structura- zidărie portanta din cărămidă, b.c.a., planșee din lemn sau beton armat

după caz, structura din beton armat la locuințele cu **P+2** nivele cu sau fără retrageri gabaritice, cu sau fără spatii libere la parter. Acoperirea se face cu șarpanta și învelitoare de țigla sau tabla.

- -pentru finisaje - tencuieli drișcuite sau strop in praf de piatra, mozaic spălat la străzile principale, sau in culori de apa la locuințele din adâncimea ansamblului.

Parapeții de balcoane sau logii și paziile se pot confecționa din scândura prelucrata astfel sa reziste intemperiilor.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

a) Parcaje

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

Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și a construcțiilor împotriva factorilor poluanți generați de amplasarea parcajelor și garajelor. Conform normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme (P132/93) distanta minima de protecție fata de frontul de locuințe este de **15 m.**

b) Spatii verzi

In vederea respectării principiilor dezvoltării durabile in localități se recomanda, optimizarea densității de locuire corelata cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spatiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori și protecției stradale (Legea nr. 137/1995).

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

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

c) Împrejmuiri

In condiția prezentului regulament este permisa autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri .

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

Pentru ambele categorii aspectul împrejmuiri lor se va supune acelorași exigente ca și in cazul aspectului exterior al construcției, considerându-se ca toate elementele definitorii aparțin spațiului public.

In vederea conservării caracterului zonei se recomanda împrejmuiri tradiționale in acord cu arhitectura clădirilor.

Porțile se vor deschide spre incinta.

Indicatori urbanistici: În conformitate cu prevederile Anexei nr. 2 la RGU, aprobat orin HG nr. 525/1996 (r1), corelat cu prevederile HCL nr. 48 din 24.02.2021, **POTmax=35%; CUTmax=1,05.**

În conformitate cu prevederile RLU aferent PUG aprobat, în vigoare, cap. I "prescripții generale la nivelul teritoriului considerat", Cap. 3 "Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor", pct. 3.5.3. "Împrejmuiri":

"Se vor autoriza următoarele categorii de împrejmuiri:

• împrejmuiri opace, necesare pentru protecție, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.

• împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și integrării clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

Împrejmuirile de aliniament interesează atât domeniul public cat și cel privat.

Acestea vor fi de preferința transparente sau după caz, conform cu funcțiunea clădirilor sau modul tradițional al zonei.

În zonele protejate împrejmuirile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.

Configurația împrejmuirilor este determinata de următorii factori:

• poziția pe parcela - aliniament, lateral sau posterior

• funcțiunea construcției

• caracteristicile cadrului natural
• caracteristicile cadrului construit al zonei
• modalităţi tradiţionale de realizare a împrejmuirilor în localităţi cu diverse tipologii şi tendinţe actuale de realizare a acestora în urma interferenţelor culturale dintre civilizaţia urbana, suburbana şi rurala.
În vederea conservării caracterului zonelor şi ansamblurilor urbanistice se recomanda împrejmuiri tradiţionale, în acord cu arhitectura clădirilor. Pentru punerea în valoare a construcţiilor publice se recomanda realizarea împrejmuirilor transparente sau cele realizate din gard viu. Nu se vor face împrejmuiri opace la aliniament mai înalte de 2 m decât în cazuri justificate de separarea unor - servicii funcţionale în zone cu o anumita tradiţie".

Înălţimea construcţiilor (art. 31 din RGU)
(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, fără ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeaşi parte a străzii.
(3) Fac excepţie de la prevederile alin. (1) construcţiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Aspectul exterior al construcţiilor (art. 32 din RGU)
(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.
(2) Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

Amplasarea faţă de drumurile publice
În conformitate cu prevederile art. 18 alin. (3) din RGU *"Autorizarea executării construcţiilor cu funcţiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor delimitate conform legii"*.
În conformitate cu prevederile RLU aferent PUG aprobat în vigoare, *"Se interzice orice construcţie care prin amplasarea ei, sau exploatare împietează buna desfăşurare a traficului sau prezintă riscuri de accidente"*.

Amplasarea faţă de aliniament (art. 23 din RGU)
(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase faţă de acesta, după cum urmează:
a) în cazul zonelor construite compact, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
b) retragerea construcţiilor faţă de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale.
(2) În ambele situaţii, autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
(3) Fac excepţie de la prevederile alin. (2) construcţiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public.

Amplasarea în interiorul parcelei
În conformitate cu prevederile RLU/PUG Onești "faţă de limita laterală sau posterioară a parcelei, distanţa oricărei clădiri nu trebuie să fie mai mica de 3,00 metri. Distanţa se majorează la 4,00 m în cazul când locuinţa se amplasează faţă de limita unei proprietăţi cu funcţia de producţie sau servicii şi la 6,00 metri când este amplasată faţă de un calcan al unei unităţi productive existente".

Realizarea de retele edilitare (art. 28 din RGU)
(3) În vederea păstrării caracterului specific al spaţiului urban din intravilanul localităţilor se interzice

montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicaţii, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră şi altele de această natură.
(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcţiilor şi fără afectarea circulaţiei publice.
(6) Montarea reţelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulaţiei publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condiţiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane.
(7) Pe traseele reţelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziţiei reţelelor edilitare în plan orizontal şi vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenţie la acestea.

Se solicită certificatul de urbanism pentru PUZ – construire centru comercial , gospodărie de apă şi împrejmuire, racordare la utilităţi, amenajare parcare, amenajare acces, amplasare mijloace publicitare, organizare de şantier.

Pe amplasamentul cu nr. cad. 60793 există o clădire C4 cu funcţiunea supermarket Lidl, pentru care a fost emisă autorizaţia de desfiinţare nr. 88 din data de 28.10.2022, precum şi certificatul de urbanism nr. 242/2020, în acelaşi scop.

Utilităţi existente: Accesul la imobil se realizează direct din strada Libertăţii. Deschiderea parcelei cu nr. cad. 60793 către drum este de 114,42 metri. Zona este complet echipată cu reţele de utilităţi. În situaţia în care pentru racordarea la reţele de utilităţi sunt necesare lucrări specifice suplimentare, de extindere, atunci acestea se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

În zonă există reţea aparţinând S.C. "Conpet" S.A. Ploieşti.

1. Deoarece intenţia de construire (centru comercial) nu se încadrează în prevederile documentaţiilor de urbanism aprobate, informăm solicitantul că în baza avizului de oportunitate emis în conditiile Legii 350/2001, poate iniţia elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal *(documentatie de urbanism necesara în situaţia în care se optează pentru o clădire cu o altă funcţiune, altele decât cele permise prin PUG)*.

Elaborarea documentaţiei de urbanism va începe ulterior emiterii avizului prealabil de oportunitate şi cu respectarea condiţiilor tehnice impuse în acest aviz.

2. Toate reglementările de natură urbanistică cu privire la:
regimul de construire, funcţiunea zonei, înălţimea maximă admisă, indicatori urbanistici CUT şi POT, retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, echiparea cu utilităţi, accese auto şi pietonale etc. se vor reglementa prin PUZ şi se vor corela cu prevederile RLU/PUG în vigoare.

Anterior solicitării avizului prealabil de oportunitate documentaţia preliminara „Studiul de oportunitate" va fi prezentata Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului şi urbanism din cadrul Consiliului Judeţean Bacău pentru a formula un punct de vedere care va fundamenta „ avizul de oportunitate „ emis de Primarul municipiului Oneşti. În situaţia în care prin punctul de vedere al CTATU se impun condiţii justificate de norme legale sau tehnice, studiul de oportunitate depus la registratura Primăriei mun. Oneşti va fi corectat cu includerea acestora în partea scrisă şi desenată a documentaţiei însoţita de cererea pentru emiterea avizului (formular tipizat F4 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001).

Documentaţia de urbanism PUZ şi RLU aferent, va fi întocmită în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 176 / N / 16 august 2000 a MLPAT de aprobare a Ghidului privind metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al planului urbanistic zonal INDICATIV: GM - 010 – 2000, ale Ordinului nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism INDICATIV: G.M - 007 – 2000, ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi a Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001.

Având în vedere că scopul emiterii prezentului certificat de urbanism este modificarea reglementărilor urbanistice prevăzute de PUG şi RLU în vigoare ca etapă premergătoare autorizării lucrărilor necesare realizării investiţiei propuse, ulterior aprobării de către Consiliul local al Municipiului Oneşti, PUZ şi RLU aprobate vor fi puse în aplicare prin emiterea unui nou certificat de

urbanism în care se vor prelua noile reglementari urbanistice ale zonei, premergător emiterii Autorizației de construire.

NOTĂ: Inițiatorul PUZ are obligația informării și consultării prealabile a publicului interesat, în toate etapele prevăzute la art. 4 din Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism și în conformitate cu prevederile acestuia, coroborat cu prevederile HCL nr. 99 din 30.11.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Onești.

În conformitate cu prevederile art. 36 alin. (12) lit. a) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, solicitantul se adresează Primăriei municipiului Onești pentru emiterea avizului arhitectului șef al Direcției Urbanism – Primăria municipiului Onești, prin depunerea variantei finale a documentației, însoțită de avize și dovada achitare tarife la registratura instituției.

În conformitate cu prevederile art.48[1] din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, documentația de urbanism supusă aprobării Consiliului Local se va depune în format tipărit (două exemplare cu viza în original a Consiliului Județean Bacău- dacă este cazul, din care unul "vizat spre neschimbare" va fi returnat solicitantului, celălalt exemplar fiind arhivat ca document martor).

Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la distanța minimă în construcții, fereastra de lumină, fereastra de vedere, picătura la streașină.

În conformitate cu prevederile art. 91 din Ordinul nr. 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară: *"Înscrierea în evidențele de cadastru și carte funciară a unei construcții edificate pe mai multe terenuri ce au limite comune este condiționată de efectuarea în prealabil a unei operațiuni de alipire/primă înregistrare, după caz, din care să rezulte un singur imobil. În cazul imobilelor cu regim juridic diferit, înscrierea alipirii va evidenția acest aspect sub forma unor cote raportate la suprafața totală rezultată."*

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE:

.....

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru :

ÎNTOCMIRE PUZ ȘI CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ ȘI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂȚI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BACĂU
Str. Oituz, nr. 23, mun. Bacău, jud. Bacău

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)
(Denumirea și adresa acestela se personalizează prin grija autorității administrației publice emitente.)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.
În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) documentația tehnică D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☐	alimentare cu apă	☐	gaze naturale	☐	Alte avize/acorduri
☐	canalizare	☐	telefonizare	☐	
☐	alimentare cu energie electrică	☐	salubritate	☐	
☐	alimentare cu energie termică	☐	transport urban	☐	

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu	☐ protecția civilă	☐ sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

☒	Competențele de avizare și aprobare ale documentației de urbanism – Plan Urbanistic Zonal - se vor stabili prin avizul de oportunitate	☒	Aviz de oportunitate al arhitectului șef al mun. Onești	☐	

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

☒ studii de fundamentare în conformitate cu prevederile Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal indicativ:GM-010-2000

☒ **Plan Urbanistic Zonal (PUZ)** ☐

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din Romania (1 exemplar original).

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

- **dovada achitării taxei RUR privind exercitarea dreptului de semnătură**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **12 luni** de la data emiterii.

Achitat taxa de : 89,00 lei, conform ordin de plată din 11.04.2023 – ING Bank N.V. Amsterdam, Sucursala București

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/~~prin poștă~~ la data de

Am primit un exemplar astăzi 04.05.2023.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de 27.04.2024 până la data de 27.04.2025.

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Achitat taxa de 27,00 lei, conform Chitanței nr 3705/0024/20.02.2024.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ~~direct~~/prin poștă la data de 12.03.24

ROMÂNIA
Județul Bacau
DIRECTIA URBANISM
SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Ca urmare a cererii adresate de [1] MOROȘANU BOGDAN ANDREI în calitate de reprezentant al LIDL IMOBILIARE ROMANIA SCS și ORDINUL FRAȚILOR MINORI CAPUCINI CUSTODIA FERICITULUI IEREMIA , cu domiciliul/sediul [2] în județul IAȘI , municipiul/~~orașul/comuna~~/ ~~satul~~ IAȘI, sectorul - , cod poștal . . . . . ., str. ION CREANGĂ nr.99, bl. 99, sc. 1, et. 1, ap. 1, telefon/fax 0759 209 383, e-mail iasi@lidl.ro, înregistrată la nr. 47824 din 20.07.2023 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite :

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 12 din 18.08.2023

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ ȘI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂȚI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER** , generat de imobilele nr. cad. 60793 , 60793-C4 și 66668 situate în mun. Onești, str. Libertății, jud. Bacău
cu respectarea următoarelor condiții:

1. **Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:**
Conform anexei[5]) la prezentul aviz, teritoriul este delimitat de:
- la **nord** - str. Libertății, imobil cu nr. cad . 66318 şi nr. cad . 67954, domeniul public al mun. Onești, aflat în administrarea DPP S.A., Onești;

- str. Erou Turturică, nr. cad. 67953, domeniul public al mun. Onești, aflat în administrarea SC D.P.P. SA, Onești;
- imobil teren nr. cad . 60864, Str. Erou Turturica nr.6, proprietate privată Roșca Daniel;

- la **est** - Str. Erou Turturică, nr. cad. 67953, domeniul public al mun. Onești, aflat în administrarea D.P.P. S.A. Onești;
-imobil teren nr. cad. 60864, Str. Erou Turturică nr.6, proprietate privată Roșca Daniel;

- la **sud** - Imobil teren nr. cad. 67567, proprietate privată Belciu Vasile. Belciu Didina , Str. Libertății, nr. 80;
- -Imobil teren nr. cad. 68853, Str. Erou Turturică, nr.8, proprietate privată Novac Constantin Dan și Novac Brânduşa Mihaela;

- la **vest** - Str. Libertății, imobil cu nr. cad. 66318, domeniul public al mun. Onești, aflat în administrarea D.P.P. S.A. Onești;

Zona reglementată are o suprafaţă totală de **8 119,00 mp**, situaţi în intravilanul mun. Oneşti jud. Bacău, str. Libertăţii, nr.86 A fiind alcătuită din următoarele douĂ parcele:
- parcela cu numărul cadastral **60793** , suprafaţă de 5.123 mp aflată în proprietatea privată a persoanei juridice S.C. LIDL Imobiliare România Management SOCIETATE ÎN COMANDITĂ SAT NEDELEA , COMUNA ARICEŞTI RAHTIVANI , JUDEŢUL PRAHOVA conform actualizare CF;
- parcela cu numărul, cadastral **66668** , suprafaţa de **2.996** mp, aflată în proprietatea privată a persoanei juridice Ordinul Fraţilor Minori Capucini CUSTODIA FERICITULUI IEREMIA pentru care a fost emis **Certificatul de urbanism nr. 103/27.04.2023.**

Zona studiată are o suprafaţă totală de **16.102,00 mp** şi este constituită din teritoriul reglementat şi parcelele adiacente.

REGLEMENTĂRI OBLIGATORII:
- Asigurare circulaţii conform normelor pentru acces şi maşini de intervenţie – servicii;

2. Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventuale servituţi

Prin PUZ se vor analiza şi stabili reglementări asupra întregului teritoriu studiat, în conformitate cu prevederile art. 47, alin.(5) şi art.(32, alin.(7) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritorlului şi urbanismului cu modificările şi completările ulterioare deoarece pe terenul studiat se propune o modificare a reglementărilor aprobate prin PUG .
În acest sens se doreşte construirea unui imobil cu funcţiunea de centru comercial şi de funcţiunl conexe cu regim de înălţime Parter înalt respectiv amenajarea de platforme pentru parcaje auto şi amplasare panouri publicitare, echipamente tehnico edilitare , împrejmuirl.

Soluţia urbanistică se va corela cu vecinătăţile existente astfel încât să se asigure o dezvoltare echilibrată a întregii zone . La stabilirea suprafeţelor ocupate cu lucrările aferente dezvoltării propuse se va ţine cont de reţele sau obictive existente în zonă care generează zone de siguranţă/ protecţie/interdicţie de construire.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime şi maxime admise prin studiu)

BILANŢ EXISTENT/PROPUS TEREN REGLEMENTAT					
		EXISTENT		PROPUS	
		LMu		ISco,CC	
		Suprafaţă	Procent	Suprafaţă	Procent
Suprafaţă reglementată		8 119,00	100%	8 119,00	100%
Arie construită ADC (centru comercial şi clădiri aferente anexelor edilitare)		1 128,00	13,9%	2 700,00	33,25%
Suprafaţă circulaţii auto /pietonale alte amenajări,teren viran		6 991,00	77,72%	4 517, 60	55,65%
Spaţii verzi private amenajate în incintă	maxim	-	5%	405,95	5%
	Mobilare	681,00	8,38%	901,4	11,10%
Regim de înălţime	Maxim	P+2E		P+2E	
	mobilare	Parter înalt		Parter înalt	

Înălțime maximă		9,00m	12,00 m
Număr locuri de parcare	Maxim	1 loc/40mp ADC	1 loc/40 mp
	Mobilare	71	98
Înălțime maximă mijloace publicitare		6,00 m	25,00 m
Înălțime maximă împrejmuire		2,00 m	2,20 m
POT maxim admis		35%	50%
CUT maxim admis		1,05	1,5

1. **Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor,utilităților**

Strada existentă în zonă este str. Libertății cu nr. cad. 66318.
Se va reglementa obligatoriu dotarea cu rețele de echipare edilitară dimensionate în conformitate cu necesitățile de consum ale viitoarei dezvoltări. Modalitatea de asigurare a utilităților necesare precum și modul de colectare a deșeurilor se vor studia și reglementa prin Planul Urbanistic Zonal în baza avizelor obținute.

2. **Capacitățile de transport admise**

Capacitatea de transport a infrastructurii rutiere din zonă este capabilă să asigure preluarea traficului suplimentar atras de investiția propusă și nu impune executarea unor lucrări de supralărgire a străzii Libertații care are rol de centură ocolitoare a municipiului pentru traficul greu. Accesul carosabil pe parcelă se va proiecta cu raze de curbură generoase astfel încât să nu se afecteze circulația traficului greu iar circulația carosabilă să nu afecteze accesul pietonal în centul comercial.Accesele propuse și circulațiile în incintă vor fi dimensionate astfel încât să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
Proictarea parcajelor se va face conform normativului cu indicativul NP24/2022.
Se poate concluziona că realizarea obiectivului va însemna continuarea valorificării unor oportunități de ordin economic și social cu efecte favorabile în dezvoltarea economiei locale precum și creșterea veniturilor la bugetul local.

3. **Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și teritoriale pentru PUZ**
   - alimentarea cu energie electrică și gaze;
   - alimentarea cu apă și canalizare;
   - poliția rutieră;
   - aviz securitate la incendiu faza P.U.Z. pentru amplsarea în interiorul parcelei și asigurarea posibilităților de acces la drumurile publice (Anexa 7 O.M.A.I. nr.129/2016 pentru faza P.U.Z.);
   - ridicare topografică vizată OCPI ;
   - studiu geotehnic verificat;
   - aviz Arhitect Șef CJ Bacău;
   - Sănătatea populației;
   - Plan pentru gestionarea deseurilor.
   - Protecția Mediului

*** se mențin avizele obținute pt certificatul de urbanism nr.242/2020 pentru faza .PU.Z.**
******lista avizelor poate suferi modificări

4. **Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului**

Inițiatorul PUZ și primăria mun. Onești, în calitate de autoritate responsabilă cu aprobarea planului vor implica publicul în toate etapele procesului de elaborare PUZ (inițiere, elaborare, avizare , aprobare) în conformitate cu :

- Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în mun. Onești aprobat prin HCL nr 99/30.11.2011
- Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică .

Se va respecta documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului anexat prezentului aviz de oportunitate și calendarul propus pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului .

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitatea a Certificatului de urbanism nr. 103 din 27.04.2023 emis de Primăria mun. Onești .

*Soluția urbanistică în baza căreia a fost emis prezentul aviz poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare P.U.Z. dar fără a intra în contradicție cu elementele stabilite în prezentul aviz.

Notă: Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală (emitentul) implicit la aprobările ulterioare ale documentației de urbanism . Inițiatorul PUZ își asumă în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate , a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține. Studiul de oportunitate întocmit de URBANO arhitect SRL IAȘI prin proiectantul de specialitate arh. Ana Palaghia - șef proiect arh.Paul Palaghia care a stat la baza emiterii prezentului aviz, constituie anexă a avizului.

[1]Numele şi prenumele solicitantului.-
-persoană fizică; sau
-reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum şi a calităţii solicitantului în cadrul firmei.
[2]Adresa solicitantului.
Pentru persoană fizică, se completează cu date privind domiciliul acesteia; Pentru persoană juridică, se completează cu date privind sediul social al firmei.
[3]Denumirea investiţiei/operaţiunii propuse.
[4]Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obţinerea avizului de
oportunitate.
[5]Una sau mai multe piese desenate ce conţin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru şi publicitate imobiliară, cu
delimitarea zonei de studiu a PUZ.
*) Se va semna de arhitectul şef sau, «pentru arhitectul-şef», de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului, specificându-se funcţia şi titlul profesional, după caz.

ROMÂNIA
Județul BACĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ONEȘTI
[autoritatea administrației publice emitente*)]

Arhitect-şef

Ca urmare a cererii adresate de[1)] Moroșanu Bogdan-Andrei în calitate de ~~reprezentant~~ **al LIDL IMOBILIARE ROMÂNIA MANAGEMENT SCS și Ordinul Fraților Minori Capucini Custodia Fericitul Ieremia cu** domiciliul/sediul[2)] în județuL IAȘI , municipiul/~~orașul/comuna~~ IAȘI , sectorul -, cod poştal -, str.Ion Creangă, nr.99, bl. 1, sc.1, et. 1, ap. 1, telefon/~~fax~~ 0759 209383, e-mail iasi@lidl.ro, înregistrată la nr. 66104 din 29.10.2024,
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

A V I Z
Nr. 5 din 03.12.2024

pentru Planul urbanistic zonal pentru[3)] **" CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ SI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂŢI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ŞANTIER" - Strada Libertăţii, Municipiul Oneşti, jud. Bacău, România "** terenul reglementat, S=8119,00 mp (din acte 8174,00 mp), conform certificat de urbanism nr. 103 din 27.04.2023, emis de Primăria Municipiului Onești, cu valabilitate până la data de 27.04.2025, identificat prin numerele cadastrale 60793, 66668, poziționat în intravilanul municipiului Onești, str. Libertății în UTR 7 – subzona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime P+1, P+2 de tip urban (pLMu), proprietatea **LIDL IMOBILIARE ROMÂNIA MANAGEMENT SCS** și **Ordinul Fraților Minori Capucini Custodia Fericitul Ieremia.**
Terenul este delimitat la N-V si V - Strada Libertăţii, la S - proprietăţi private nr. cad. 67567, 67568, 64084, la E - proprietate privata nr. cad. 60864 si la N-E, N - Strada Erou Turturica.
Suprafaţa studiata prin PUZ: 16.182,28 mp

Iniţiatori: **LIDL IMOBILIARE ROMÂNIA MANAGEMENT SCS** și **Ordinul Fraților Minori Capucini Custodia Fericitul Ieremia** reprezentate de Moroșanu Bogdan-Andrei

Proiectant: **S.C. URBANO arhitect S.R.L.**
Specialist cu drept de semnătură RUR: **ARH. ANA MARIA PALAGHIA**

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:
Terenul reglementat este situat in intravilan, in:
-UTR 7 - Cartier Belvedere, ZONA DE LOCUIT SI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE, Subzona LM-zona rezidenţială cu caracter urban, cu clădiri cu regim de înălţime P + 1, P + 2 (pLMu)

Funcţiunea dominanta a zonei este de locuire, compusă din locuinţe individuale sau cuplate cu regim de înălţime P- P+2 cu caracter urban.

Funcţiunile complementare admise în zona- comerţ şi servicii
- spaţii verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- Activităţi productive nepoluante;
- Dotări social-culturale la nivel de cartier.

Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonelor şi subzoneior
Utilizări permise:
- Comerţ şi servicii sociale, profesionale;
- Construcţii necesare funcţiunilor complementare locuinţelor: afectarea unor spaţii independente pentru comerţ şi servicii necesare pentru satisfacerea cerinţelor zilnice ale locuitorilor;
- Amenajări spaţii verzi;
- Accesuri pietonale, carosabile, parcaje;
- Activităţi productive pentru micii întreprinzători
Utilizări admise cu condiţii
Locuinţe individuale şi funcţiuni complementare, numai după elaborarea şi aprobarea PUZ-urilor, cu condiţia subordonării reglementărilor impuse.

Utilizări interzise
- locuinţe pe parcele necorespunzatoare care nu îndeplinesc condiţiile de suprafaţă şi de front la strada;
- unităţi de producţie poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
- orice fel de construcţie sau amenajare care sunt incompatibile cu funcţiunea zonei.

Condiţii de amplasare şi conformare a clădirilor
Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii
Se va asigura compatibilitatea funcţională.
Organizarea celor trei UTR-uri 7, 13, 12 de-a lungul străzilor Libertăţii, Mihai Bravu şi Cuza Vodă propuse pentru supralargire la 4 fire prin studiu de circulaţie- pr. nr. 24/ 1985 şi reactualizat odată cu PUG Municipiul Oneşti, ca făcând parte din ocolitoarea localităţii cu relaţie DN11 Braşov şi DN 11-Adjud, impune alinierea construcţiilor la o distanta de 18.00 m fata de axul străzii. Pentru amplasarea în interiorul parcelei, se va tine cont de art.24 din RGU.
Nu se vor autoriza construcţii în apropierea râului Caşin (UTR7), decât cu condiţia eliminării factorilor naturali de risc - prin lucrări specifice (consolidări, regularizări). Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
Nu se vor autoriza construcţiile care nu au posibilitatea unui acces carosabil direct sau prin servitute.
Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si construcţiilor
Înălţimea construcţiilor
Regimul de înălţime se stabileşte în funcţie de:
- regimul de înălţime mediu existent în zona sau a clădirilor învecinate;
- închiderea câmpului vizual cu un cap de perspectiva;
- necesitatea obţinerii unor dominante.
Restricţiile din regulament stabilesc limita maxima. In baza analizei situaţiilor distincte si corelarea cu alţi parametri cum ar fi:
- respectarea regulilor de compoziţie arhitecturai-urbanistica a zonei;
- Punerea în valoare a mediului natural.
Pentru aceste UTR-uri se va institui un regim de înălţime obligatoriu de P+2E pentru frontul la străzile ce traversează aceste unităţi teritoriale.
Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG aprobat în vigoare, nu sunt reglementate valori pentru h max.
Înălţimea construcţiilor (art.31 din RGU)
(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate si a caracterului. Zonei, fără ca diferenţa de înălţime sa depăşească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate.
(2) In sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeaşi parte a străzii.
(3) Fac excepţie de la prevederile alin. (1) construcţiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.
Aspectul exterior al construcţiilor
Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine cu aspectul construcţiilor din zona si nu depreciază aspectul general al zonei.
Aspectul exterior al construcţiilor, cu toate elementele sale definitorii aparţine spaţiului public si de aceea examinarea caracteristicilor proiectului în vederea identificării modului în care acesta urmează sa se înscrie în specificul zonei va urmări respectarea principiilor de estetica arhitecturala, precum si tradiţiile locale. Realizarea unei plastici arhitecturale se impune cu atât mai mult cu cât localitatea este municipiu si unităţile teritoriale sunt organizate de-a lungul unor artere principale.
Amplasarea în interiorul parcelei

In conformitate cu prevederile RLU/ PUG Oneşti, "fata de limita laterala sau posterioară a parcelei, distanta oricărei clădiri nu trebuie sa fie mai mică de 3,00 m. Distanta se majorează la 4,00 m în cazul când locuinţă se amplasează fata de limita unei proprietăţi cu funcţia de producţie sau servicii si la 6,00 m când este amplasată fata de un calcan al unei unităţi productive existente".
Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi si împrejmuiri
Parcaje
Pentru un amplasament dat, destinaţia, configuraţia, dimensiunea si capacitatea unei construcţii noi se va stabili ţinând seama si de obligativitatea asigurării spaţiilor minime pentru parcaje aferente construcţiei în cauza, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcţia, corelat cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale. Se vor respecta normele legale privind protecţia mediului natural si a construcţiilor împotriva factorilor poluanţi generate de amplasarea parcajelor.

Indicatori urbanistici
In conformitate cu prevederile Anexei nr. 2 Ia RGU, aprobat prin HG nr. 525/ 1996(r), corelat cu prevederile HCL nr. 48/ 24.02.2021:
„Pana la aprobarea noului plan urbanistic general actualizat, pentru emiterea certificatelor de urbanism si autorizaţiilor de construire, in funcţie de destinaţia care urmează sa fie amplasata construcţia si condiţiile de amplasare a terenului, se va utiliza procentul maxim de ocupare a terenului (POT) extras din Anexa nr. 2 a regulamentului general de urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/ 1996, republicata, valoarea coeficientului de utilizare a terenului (CUT) modificându-se corespunzător regimului de înălţime al zonei prevăzut in planul urbanistic generai, in vigoare:"
POT max=35%
CUT max=1,05
Accesul la imobil se realizează direct din Strada Libertăţii. Deschiderea parcelei cu nr. cad. 60793 către drum este de 114,42 m. Zona este complet echipata cu reţele de utilităţi.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse: se propune schimbarea zonificării funcţionale existente, cea de zona destinată locuirii si prevede, pentru terenul care a generat PUZ, funcţiunea de Zona de instituţii şi servicii (IS)/ subzona servicii Comerciale (ISco).
Imobilul propus va avea funcţiunea de spaţiu comercial, cu vânzare produse alimentare, ambalate si preambalate si produse nealimentare. Toate produsele comercializate sunt ambalate si preambalate, nu exista producţie, nu se tranşează si nu se prepara niciun fel de alimente. Se vor comercializa produse de panificaţie semipreparate pregătite in cuptoare electrice.
Conform menţiunilor din Certificatul de urbanism zona este complet echipată cu reţele de utilităţi.

Prevederi la nivelul subzonei nou create (ISco):

Zona instituţii publice si servicii IS – subzona ISco
- utilizări admise:
Construcţii comerciale
1) funcţiuni comerciale cu caracter urban
2) servicii aferente zonelor de locuinţe
Dotări ale incintelor propuse aferente funcţiunii de comerţ:
1) Spaţii plantate de protecţie şi aliniament, spaţii verzi amenjate în incinte
2) Platforme circulaţii auto şi pietonale în incinte, parking-uri,
3) Construcţii, echipamente, instalaţii, amenajări tehnico- edilitare, construcţii anexe, inclusiv clădiri cu suprafaţă construita la sol maxim 50,00 mp;
4) împrejmuiri;
5) Mijloace publicitare.

- utilizări premise cu condiţionări:
(1) se pot asocia construcţii si amenajări care aparţin unor subzone diferite, dar care nu se jenează reciproc- servicii, comerţ si alte activităţi compatibile cu funcţia dominantă;
(2) se pot asocia construcţii si amenajări care aparţin unor funcţiuni complementare, dar care nu se jenează reciproc.

- utilizări interzise:
(1) unităţi de producţie poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
(2) orice fel de construcţie sau amenajare care sunt incompatibile cu funcţiunea zonei.
Regim de înălţime = max P+2E
Înălţime maximă propusă la atic = 12,00 m
P.O.T. propus = 50%
C.U.T. propus = 1,5

Regimul de aliniere stradal la se stabileşte la 5.0 m fata de strada Libertăţii şi 3.00 m la strada Erou Turturică.
Distanta fata de limitele posterioare şi laterale de proprietate: 3.0 m.

Parcări:
- pentru clienţi, in cazul complexurilor comerciale de peste 2000,00 mp ADC, vor fi prevăzute 1 loc de parcare la 40.00 mp suprafaţa construita desfăşurată, aferentă suprafeţei de vânzare;
- se vor asigura locuri de parcare pentru personal si pentru vehiculele destinate desfăşurării activităţii, separate fata de locurile de parcare rezervate clienţilor;
- se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap;
- staţionarea autovehiculelor se permite numai in interiorul incintei, in afara circulaţiilor publice.

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de **08 iulie 2024** se emite punctul de vedere **favorabil**/~~cu condiţii/nefavorabil~~ Planului urbanistic zonal şi Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu **respectarea prevederilor emise prin avizele/acordurile prevăzute de lege cât şi cele solicitate prin certificatul de urbanism şi avizul de oportunitate;utilităţile necesare unei bune funcţionări vor fi asigurate de către beneficiar sau investitor.**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu documentaţia PUZ anexată şi vizată spre neschimbare.

Elaboratorul şi beneficiarul Planului Urbanistic Zonal răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentaţia ce face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 103 din 27.04.2023, emis de Primăria Municiplului Onești, cu valabilitate până la data de 27.04.2025.

[1] Numele şi prenumele solicitantului:
- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum şi a calităţii solicitantului în cadrul firmei.

[2] Adresa solicitantului:
- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

[3] Denumirea investiţiei/operaţiunii propuse.

[4] Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obţinerea avizului de oportunitate.

*) Se completează, după caz:
- Primăria Municiplului .....;
- Primăria Oraşului .....;
- Primăria Comunei .....

**) Se va semna de arhitectul-şef sau, "pentru arhitectul-şef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului, specificându-se funcţia şi titlul profesional, după caz.

ROMÂNIA
Judeţul BACAU
CONSILIUL JUDETEAN BACAU
[autoritatea administraţiei publice emitente*)]

Arhitect-şef

Avand in vedere cererea adresata de **S.C. LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT SCS**, cu sediul în localitatea **Nedelea**, comuna **Aricesti Rahtivani**, judetul **Prahova**, înregistrată la nr. **3774** din **05.02.2024**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul

AVIZ NR. 63
din 08.07.2024

pentru **Planul urbanistic zonal** pentru[3] **"CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ ŞI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂŢI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ŞANTIER" – Strada Libertatii, Municipiul Oneşti, jud. Bacău, România,** terenul reglementat, S = 8174,00 mp (numere cadastrale 60793, 66668) este proprietatea SC LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT SCS si ORDINULUI FRAŢILOR MINORI CAPUCINI CUSTODIA FERICITUL IEREMIA, fiind pozitionat in intravilanul Municipiului Onesti, in UTR 7 – Cartier Belvedere, zona rezidenţială cu caracter urban, subzona exclusiv rezidenţială cu regim de înălţime P + 1, P + 2 de tip urban (pLMu), conform menţiunilor din Certificatul de urbanism.
Terenul este delimitat la N-V si V – Strada Libertatii, la S – proprietati private nr. cad. 67567, 67568, 64084, la E – proprietate privata nr. cad. 60864 si la N-E, N – Strada Erou Turturica.

Suprafata studiata prin PUZ: 16.182,28 mp

Iniţiatori: **S.C. LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT SCS**
Proiectant: **S.C. URBANO arhitect S.R.L.**
Specialist cu drept de semnătură RUR: ARH. ANA MARIA PALAGHIA

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:
Terenul reglementat este situat in intravilan, in:
- **UTR 7** - Cartier Belvedere, ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, Subzona LM- zona rezidenţială cu caracter urban, cu clădiri cu regim de înălţime P + 1, P + 2 (pLMu)

Functiunea dominanta a zonei este de locuire, compusă din:
- locuinţe existente sau propuse cu regim de înălţime P- P+2 cu caracter urban;
- Locuinţe colective în blocuri cu regim mediu de înălţime.
Functiunile complementare admise în zona- comerţ şi servicii
– spaţii verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- Activităţi productive nepoluante;
- Dotări social-culturale la nivel de cartier.
Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonelor şi subzonelor
Utilizari permise:
- Comerţ şi servicii sociale, profesionale;
- Construcţii necesare functiunilor complementare locuinţelor: afectarea unor spaţii independente pentru comerţ şi servicii necesare pentru satisfacerea cerinţelor zilnice ale locuitorilor;
- Amenajări spaţii verzi;
- Accesuri pietonale, carosabile, parcaje;
- Activităţi productive pentru micii întreprinzători.
Utilizari admise cu condiţii
Locuinţe individuale şi funcţiuni complementare, numai după elaborarea şi aprobarea PUZ-urilor, cu condiţia subordonării reglementărilor impuse.

Utilizări interzise
- locuințe pe parcele necorespunzatoare care nu îndeplinesc condițiile de suprafață și de front la strada;
- unități de producție poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
- orice fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei.

Condiții de amplasare și conformare a clădirilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Se va asigura compatibilitatea funcțională.

Organizarea celor trei UTR-uri 7, 13, 12 de-a lungul străzilor Libertății, Mihai Bravu și Cuza Vodă propuse pentru supralargire la 4 fire prin studiu de circulație- pr. nr. 24/ 1985 și reactualizat odată cu PUG Municipiul Onești, ca făcând parte din ocolitoarea localității cu relație DN11 Brașov și DN 11 Adjud, impune alinierea construcțiilor la o distanta de 18.00 m fata de axul străzii.

Pentru amplasarea în interiorul parcelei, se va tine cont de art.24 din RGU.

Nu se vor autoriza construcții în apropierea râului Cașin (UTR7), decât cu condiția eliminării factorilor naturali de risc - prin lucrări specifice (consolidări, regularizări).

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Nu se vor autoriza construcțiile care nu au posibilitatea unui acces carosabil direct sau prin servitute.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si construcțiilor

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime se stabilește în funcție de:
- regimul de înălțime mediu existent în zona sau a clădirilor învecinate;
- închiderea câmpului vizual cu un cap de perspectiva;
- necesitatea obținerii unor dominante.

Restricțiile din regulament stabilesc limita maxima. In baza analizei situațiilor distincte si corelarea cu alți parametri cum ar fi:
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistica a zonei;
- Punerea în valoare a mediului natural.

Pentru aceste UTR-uri se va institui un regim de înălțime obligatoriu de P+2E pentru frontul la străzile ce traversează aceste unități teritoriale.

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG aprobat în vigoare, nu sunt reglementate valori pentru h max.

Înălțimea construcțiilor (art.31 din RGU)

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate si a caracterului. Zonei, fără ca diferența de înălțime sa depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) In sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public si de aceea examinarea caracteristicilor proiectului în vederea identificării modului în care acesta urmează sa se înscrie în specificul zonei va urmări respectarea principiilor de estetica arhitecturala, precum si tradițiile locale. Realizarea unei plastici arhitecturale se impune cu atât mai mult cu cât localitatea este municipiu si unitățile teritoriale sunt organizate de-a lungul unor artere principale.

Amplasarea în interiorul parcelei

In conformitate cu prevederile RLU/ PUG Onești, "fata de limita laterala sau posterioară a parcelei, distanta oricărei clădiri nu trebuie sa fie mai mică de 3,00 m. Distanta se majorează la 4,00 m în cazul când locuință se amplasează fata de limita unei proprietăți cu funcția de producție sau servicii si la 6,00 m când este amplasată fata de un calcan al unei unități productive existente".

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi si împrejmuiri

Parcaje

Pentru un amplasament dat, destinația, configurația, dimensiunea si capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama si de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcaje aferente construcției în cauza, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția, corelat cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale. Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural si a construcțiilor împotriva factorilor poluanți generate de amplasarea parcajelor.

Indicatori urbanistici
In conformitate cu prevederile Anexei nr. 2 la RGU, aprobat prin HG nr. 525/ 1996(r), corelat cu prevederile HCL nr. 48/ 24.02.2021:
„Pana la aprobarea noului plan urbanistic general actualizat, pentru emiterea certificatelor de urbanism si autorizațiilor de construire, in funcție de destinația care urmează sa fie amplasata construcția si condițiile de amplasare aterenului, se va utiliza procentul maxim de ocupare a terenului (POT) extras din Anexa nr. 2 a regulamentului general de urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/ 1996, republicata, valoarea coeficientului de utilizare a terenului (CUT) modificandu-se corespunzător regimului de înălțime al zonei prevazut in planul urbanistic general, in vigoare:"
POT max=35%
CUT max=1,05
Accesul la imobil se realizează direct din Strada Libertății. Deschiderea parcelei cu nr.
Cad. 60793 către drum este de 114,42 m. Zona este complet echipata cu rețele de utilități.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse: se propune schimbarea zonificarii functionale existente, cea de zona destinata locuirii si prevede, pentru terenul care a generat PUZ, functiunea de Zona de instituții și servicii (IS)/ subzona servicii Comerciale (ISco).
Imobilul propus va avea functiunea de spatiu comercial, cu vanzare produse alimentare, ambalate si preambalate si produse nealimentare. Toate produsele comercializate sunt ambalate si preambalate, nu exista productie, nu se transeaza si nu se prepara niciun fel de alimente. Se vor comercializa produse de panificatie semipreparate pregatite in cuptoare electrice.
Conform mențiunilor din Certificatul de urbanism zona este complet echipată cu rețele de utilități.

Prevederi la nivelul subzonei nou create (ISco):
Zona institutii publice si servicii IS – subzona ISco
- utilizari admise:
Construcții comerciale
1) funcțiuni comerciale cu caracter urban
2) servicii aferente zonelor de locuințe
Dotări ale incintelor propuse aferente functiunii de comerț:
1). Spații plantate de protecție și alinlament, spații verzi amenjate în incinte
2). Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri,
3). Construcții, echipamente, instalații, amenajări tehnico- edilitare, construcții anexe, inclusive clădiri cu suprafață construita la sol maxim 50,00 mp
4) Imprejmuiri;
5) Mijloace publicitare

- utilizari premise cu conditionari:
(1) se pot asocia constructii si amenajari care apartin unor subzone diferite, dar care nu se jenează reciproc- servicii, comerț si alte activitati compatibile cu functia dominanta;
(2) se pot asocia construcții si amenajari care apartin unor functiuni complementare, dar care nu se jenează reciproc.

- utilizari interzise:
(1) unități de producție poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
(2) orice fel de constructie sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei.

Regim de înălțime = max P+2E
Înălțime maximă propusă la atic = 12,00 m
P.O.T. propus = 50%
C.U.T. propus = 1,5

Regimul de aliniere stradal la se stabileste la 5.0 m fata de strada Libertatii si 3.00 m la strada Erou Turturica.
Distanta fata de limitele posterioare si laterale de proprietate: 3.0 m.

Parcari:
- pentru clienti, in cazul complexurilpr comerciale de peste 2000,00 mp ADC, vor fi prevăzute 1 loc de parcare la 40.00 mp suprafata construita desfăşurată, aferentă suprafetei de vânzare.
- se vor asigura locuri de parcare pentru personal si pentru vehiculele destinate desfasurarii activitatii, separate fata de locurile de parcare rezervate clientilor.
- se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.
- stationarea autovehiculelor se permite numai in interiorul incintei, in afara circulatiilor publice.

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 08.07.2024 si a completarii/modificarii documentatiei cu recomandarile Comisiei, se emite punctul de vedere **favorabil** Planului Urbanistic Zonal prezentat, motivat de: ***respectarea prevederilor emise prin avizele/acordurile prevăzute de lege cat şi cele solicitate prin certificatul de urbanism şi avizul de oportunitate; utilitatile necesare unei bune functionari vor fi asigurate de catre beneficiar sau investitor.***
Prezentul punct de vedere este valabil numai împreună cu documentaţia anexată şi vizată spre neschimbare.
Elaboratorul şi beneficiarul Planului Urbanistic Zonal răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentatia care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.
Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.
Prezentul punct de vedere este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **103** din **27.04.2023,** emis de **Primaria Municipiului Onesti.**

S.C. /3 ex.

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEŢEAN BACĂU
Str. Calea Mărăşeşti nr. 2; tel.: 0234-537.200; fax: 0234-535.012; E-mail: csjbacau@csjbacau.ro

Structura Arhitect Şef
Nr. înregistrare 13814 / 11.07.2023

Către: **S.C. Lidl Imobiliare Romania Management S.C.S.**

În atenția: **domnului Diaconu Dumitru-Călin**
E-mail: dumitru_calin.diaconu@lidl.ro

Referitor: **Studiu de oportunitate pentru PUZ „Construire centru comercial, gospodărie de apă și împrejmuire, racordare la utilități, amenajare parcare, amenajare acces auto", în Onești, jud. Bacău**

Cu privire la solicitarea dumneavoastră înregistrată la Consiliul Județean Bacău cu nr. 13814/23.05.2023 referitoare la emiterea Avizului de oportunitate pentru PUZ „Construire centru comercial, gospodărie de apă şi împrejmuire, racordare la utilități, amenajare parcare, amenajare acces auto" în municipiul Onești, str. Libertății, nr. cadastral 60793, 66668, vă aducem la cunoştință următoarele:

Avizul de oportunitate va fi emis de Primăria municipiului Onești, în urma analizării documentației în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului şi Urbanism (CTATU) care funcționează la nivelul județului Bacău.

Documentația pe care ați depus-o a fost supusă analizei membrilor CTATU în şedința din data de 29.06.2023. Au fost înregistrate 11 voturi favorabile. Nu au fost înregistrate voturi nefavorabile sau abțineri. Membrii comisiei au formulat următoarea observație:

- Fațada spre Bulevardul Belvedere trebuie tratată pentru a oferi o imagine corespunzătoare de centru de oraş.

În vederea obținerii Avizului de oportunitate vă rugăm să vă adresați Primăriei municipiului Onești.

Cu stimă,

Președinte,
Valentin Ivancea
Semnat digital de catre:
Ivancea Valentin
Data: 12.07.2023 08:13:46

p. Arhitect Şef,
Cristina Racoveanu
Semnat digital de catre:
Racoveanu Cristina
Data: 11.07.2023 13:52:33

Întocmit,
Ecaterina Laura Beuran
Semnat digital de catre:
Ecaterina-Laura Beuran
Data: 11.07.2023 11:48:18