R O M Â N I A
JUDEŢUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEŞTI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind avizarea de principiu a documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal – „Construire centru comercial cu parcări, accese auto şi pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiş, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe faţade şi în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, amplasare post trafo, branşamente la utilităţi şi organizare şantier", NC 63558, Calea Scutarului, nr.33, municipiul Oneşti, jud. BACĂU

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

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 17509/12.03.2025 al Primarului municipiului Oneşti – Jilcu Adrian, Raportul de specialitate nr. 17510/12.03.2025 al Direcţiei urbanism, Avizul Comisiei pentru urbanistică, realizarea lucrărilor publice şi protecţia mediului înconjurător;

Ţinând seama de Cererea nr. 13081/25.02.2025 a S.C.DEDEMAN S.R.L prin care solicită avizarea de principiu a documentaţiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Construire centru comercial cu parcări, accese auto şi pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiş, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe faţade şi în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, amplasare post trafo, branşamente la utilităţi şi organizare şantier", NC 63558, Calea Scutarului, nr.33, municipiul Oneşti, jud. BACĂU, Avizul de Oportunitate al Arhitectului Şef al municipiului Oneşti nr. 05/31.05.2024, solicitat în conformitate cu Anexa nr.1 din Legea 350/2001 pentru etapa de avizare ca fiind obligatoriu a fi obţinut înaintea avizului Consiliului Judeţean., Raportul consultării şi informării publicului et. I – intenţie de elaborare nr. 49712/27.08.2024 respectiv et II - Elaborare propuneri nr. 12255/21.02.2025;

În baza prevederilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, Legii 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 Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului nr. 176/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al planului urbanistic zonal - Indicativ GM-010-2000;

În temeiul art.129, alin. (2) lit. c), art. 129 alin. (6) lit. c), ale art. 139 alin.(3) lit. e), art.163, alin.(1), art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 27/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare

HOTĂRĂŞTE:

Art.1 – Se emite avizul de principiu favorabil pentru Planul Urbanistic Zonal „Construire centru comercial cu parcări, accese auto şi pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiş, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe faţade şi în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, amplasare post trafo, branşamente la utilităţi şi organizare şantier", NC 63558, Calea Scutarului, nr.33, municipiul Oneşti, jud. BACĂU" conform documentaţiei prezentate în Anexei ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 – Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se desemnează Primarul Municipiului Oneşti, prin Direcţia urbanism.

Art.4 – Prezenta hotarâre va fi comunicată, prin grija Secretarului Municipiului, către:

- Instituţiei Prefectului – Judeţul Bacău;
- Primarului Municipiului Oneşti;
- Direcţiei urbanism;

Nr. 63
din 26 martie 2025
SD/BR

GELIMAN ARHITECTURA

ANEXĂ
la HOTĂRÂREA NR. 63
din 26.03.2025

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

privind

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru:

- CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIS, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA;

- RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, STALP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS;

- IMPREJMUIRE PERIMETRALA;

- AMPLASARE POST TRAFO, BRANSAMENTE LA UTILITATI;

- ORGANIZARE DE SANTIER;

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

Amplasament:
CALEA SCUTARULUI, MUN. ONESTI, JUD. BACAU

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

1. Foaie de garda
2. Borderou de piese scrise si desenate
3. Memoriu de prezentare
4. Regulamentul Local de Urbanism

PIESE DESENATE

U0 – Incadrare in zona
U0' – Incadrare in zona - extras din PUG
U1 – Situatia existenta
U2 – Reglementari urbanistice
U3 – Regim juridic
U4 – Mobilare urbana

FOAIE DE SEMNATURI

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

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

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

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

COLECTIV ELABORARE:

Sef Proiect	*Arh. Geliman Vasile Alexandru*
Coordonat	*Arh. Sofronea Crezantema*

1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

1.1. Obiectul proiectului

Titlu proiect:	**PLAN URBANISTIC ZONAL pentru CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIS, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, STALP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, AMPLASARE POST TRAFO, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER.**
Amplasament:	**CALEA SCUTARULUI, MUN. ONESTI, JUD. BACAU**
Beneficiar:	**S.C. DEDEMAN S.R.L.**
Faza:	**P.U.Z**
Proiectantul general:	**S.C. GELIMAN ARHITECTURA S.R.L.** cu sediul in Bacau, strada Nicolae Balcescu. Nr. 5 Tel: 0728/880770

1.1. PREZENTAREA INVESTITIEI

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

1.2. Obiectivele PUZ

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

Obiectul proiectului il constituie amplasarea unui centru comercial format din 2 constructii (cu regim de inaltime parter inalt), o constructie cu functiunea de supermarket si cea de-a doua constructie cu functiunea de spatiu comercial, constructii destinate desfacerii marfurilor alimentare si nealimentare de uz casnic.

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

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

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

Suprafata de teren care a generat P.U.Z. este de 8.040mp. (nr. cad. 63558) si suparafata de teren studiata P.U.Z. este de 41.840mp.

1.2.1. Solicitari ale temei-program

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

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

Documentatia va include prevederi privind:

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

- Organizarea spatiilor verzi;
- Masuri de protectia mediului.

Conform temei de proiectare investitia are urmatoarele categorii de lucrari:

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

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

Amplasament

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

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

Regim Juridic:

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

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

Regim Economic:

Folosinta actuala: curti constructii

Regim Tehnic:

Suprafata teren = 8.040mp.

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

P.O.T. – max. 35%

C.U.T. – max. 0,70

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

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

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

1.3. Surse de documentare

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

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

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

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

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

1.3.3. Date statistice

- Nu s-au folosit date statistice

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

- Instalarea de statii de incarcare pentru vehicule electrice

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

2.1.1. Date privind evolutia zonei

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

Localitateta este un municipiu de rang II, conform Planului de Amenajare al Teritoriului National – sectiunea IV – Reteaua de localitati, fiind incadrat in categoria municipiilor de importanta interjudeteana, judeteana sau cu rol de echilibru in cadrul retelei de localitati.

In perioada feudala asezarea era de tipul unui sat, avand caracter agricol. Localitatea a inceput sa se dezvolte in a doua jumatate a secolului al XIX-lea, cand specificul agricol a fost completat cu cel commercial. Un secol mai tarziu a inceput dezvoltarea industriala a Onestiului, iar comuna a devenit oras si ulterior municipiu.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Evolutia dominanta a zonei este legata de tendinta de dezvoltare si sistematizare a acesteia dorita cerintei de amplasamente pentru dezvoltarea activitatilor economice de comert si prestari servicii.

In prezent pe teren, conform extrasului de carte funciara nu exista constructii.

2.1.3. Potential de dezvoltare

Zona studiata este amplasata in Municipiul Onesti, intr-o zona cu potential de dezvoltare in viitor, datorata infrastructurii existente, accesului facil la drumul national, pozitiei amplasamentului in oras si a apropierii fata de zona centrala a orasului.

Investitorul a ales aceasta locatie din mai multe considerente:

- Accesibilitate
- Vizibilitate
- Tranzit auto ridicat
- Existenta tuturor utilitatilor in zona
- Necesitatea unor dotari comerciale pentru deservirea populatiei din zona.

2.2. Incadrare in localitate

2.2.1 Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Amplasamentul studiat se afla la limita de Sud-Vest a intravilanului, pe drumul judetean – DJ 115, drum care face legatura cu localitatile Casin, Lupesti si Manastirea Casin.

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

La momentul actual terenul are categoria de folosinta "curti-constructii" si este situat U.T.R. 16 din P.U.G. Onesti.

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

Cladirile propuse cele mai apropiate fata de cele existente vor respecta urmatoarele distante si anume:

- Se va propune distanta de 15,7m. fata de locuinta situata la Nord (nr. cad. 61215-C1);
- Se va propune distanta de 15m. fata de locuinta situata la Est (nr. cad. 60369-C1);
- Se va propune distanta de 27,4m. fata de locuinta situata la Sud (nr. cad. 63054-C1);
- Se va propune distanta de 81,1m. fata de locuinta situata la Vest.

Terenul pe care urmeaza a se realiza investitia va fi inscris in Cartea Funciara pe numele investitorului.

2.2.2 Poziția zonei în localitatate sub aspectul poziției, accesibilitatii, cooperarii în domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

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

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

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

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

2.3.1. Reliefu

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

2.3.2. Clima

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

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

Temperatura medie anuala este de 9-9.5 grade Celsius

Precipitatiile multianuale sunt de 570mm.

2.3.3. Conditii geotehnice

Din punct de vedere seismic, conform normativului P100 – 1/2013 valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare ag = 0.25g, pentru cutremure avand

intervalul mediu de recurenta IMR = 225 de ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani, iar valoarea perioadei de control (colt) Tc = 0,7s.

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

2.4 Circulatia

2.4.1. Circulatii auto si pietonale

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

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

2.4.2. Circulatie aeriana – nu e cazul

2.4.3. Circulatie feroviara – nu e cazul

2.4.4. Circulatie navala – nu e cazul

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

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

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

2.5.2. Relationari intre functiuni

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

2.5.3. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Disfunctionalitati ale zonei studiate:

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

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

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Nu e cazul.

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

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

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

Nu e cazul

2.5.7. Principalele disfunctionalitati

Circulatii:

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

- Lipsa locurilor de parcare publice;

- Optimizarea si promovarea transportului public de calatori;

- Iluminat public deficitar.

Spatii verzi

- Spatii verzi neamenajate la strada;

Imagine urbana

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

Utilizarea terenurilor

- Lipsa dotarilor de proximitate necesare cartierului de locuinte individuale.

2.6. Echiparea edilitara

2.6.1.

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

2.7. Probleme de mediu

Conform AVIZ DE AMPLASAMENT INFORMATIV cu nr. 9263/2024 emis de Comisia Tehnico-Economica din cadrul RAJA S.A. exista o serie de conducte de distributie apa precum si conducte magistrale de apa situate catre latura de vest a terenului de amplasament. Pe strada Scutarului exista conducte magistrale de apa si colector menajer.

Astfel, a fost impusa o zona de protectie ce cuprinde terenul din jurul acestora, necesara lucarilor de interventie. In aceasta zona nu se vor propune constructii provizorii sau subterane, nu se va betona, terenul doar se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele).

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

2.8. Optiuni ale populatiei

2.8.1 Puncte de vedere ale administratiei publice locale si ale populatiei

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

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

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

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

2.8.2 Puncte de vedere ale elaboratorului

Din punct de vedere urbanistic, s-a urmarit:

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

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul topografic

Ridicare topografica realizata confirma conditiile beneficiarului;

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

3.2. Prevederi ale P.U.G.

EXISTENT:

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

Regimul juridic

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

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

Regimul economic

Folosință actuala: teren cu categoria de folosinta curți construcții.

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

Terenul se afla in zona C de impozitare.

Regimul tehnic

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

FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI:

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

FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

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

Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Utilizari permise

- comert si servicii sociale, profesionale,

- activitati productive care nu necesita un volum mare de transport pentru investitorii particulari,

- constructii necesare functiunilor complementare locuintelor,

- amenajari spatii verzi,

- acces pietonale si carosabile.

Utilizari interzise

- unitati de productie poluante care genereaza trafic intens sau riscuri tehnologice,

- orice fel de constructie sau amenajare care sunt incompatibile cu functiunea zonei.

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii minime obligatorii

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, parcaje

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

Extinderea retelelor edilitare existente sau a capacitatii acestora care nu poate fi finantata din bugetele locale se va putea realiza prin finantarea totala sau partiala a acestor lucrari de catre investitorii interesati.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor si constructiilor

a) Caracteristici ale parcelelor

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

b) Inaltimea constructiilor

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

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

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

c) Aspectul exterior al constructiilor

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

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

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

a) Parcaje

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

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

b) Spatii verzi

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

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

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

c) Imprejmuiri

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

- imprejmuiri de aliniament care intereseaza atât domeniul public cat si cel privat, transparente, decorative sau gard viu necesare delimitarii parcelelor aferente clădirilor, integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- imprejmuiri amplasate pe limitele laterale si posterioare realizata din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii. In acest caz pot fi opace.

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

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

Portile se vor deschide spre incinta.

Indicatori urbanistici:

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

P.O.T.max = 35%;

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

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

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

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

PROPUNERE:

Se propune reconversia functionala a zonei din:
SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU LOCUINTE UNIFAMILIALE DE TIP URBAN CU UN REGIM DE INALTIME MINIM P+1 (pLMu) – U.T.R. 16 in:
IS - zona de institutii publice
IS.co - subzona institutii comerciale.

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

3.3. Valorificarea cadrului natural
Suprafete verzi si plantate

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

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

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

3.4. Modernizarea circulatiei

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

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

- **Accese pietonale –**
  - Accesele pietonale vor fi conformate astfel incit sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- **Parcaje -** conform Anexa nr. 5, 5.3. Constructii comerciale, la H.G. NR. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului de Urbanism
  - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

    - un loc de parcare la 200 m2 suprafață desfăşurată a construcției pentru unități de până la 400 m2;

    - un loc de parcare la 100 m2 suprafață desfăşurată a construcției pentru unități de 400- 600 m2;

    - un loc de parcare la 50 m2 suprafață desfăşurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2;

    - un loc de parcare la 40 m2 suprafață desfăşurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.
- Normativ de siguranta la foc a constructiilor, indicativ P118-99, art. 2.9.5.
  - curtile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp si inchise pe toate laturile de constructii se prevad cu accese carosabile pentru autospeciale de interventie in caz de incendiu, cu gabarite de minimum 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.
- Normativ pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumurile publice – AND 600-2010.Cap. 8-Accese
  - accesele comerciale vor fi tratate ca intersectii si se vor amenaja in consecinta, in functie de valorile de trafic estimate.

3.4.0. Amenajare accese rutiere

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

Latimea accesului va fi de 7,00 m iar razele de racordare vor permite:
- circulatia autovehiculelor in ambele sensuri
- intrarea si iesirea autovehiculelor grele si a autovehiculelor pentru stingerea incendiilor.

3.4.1. Parcaje

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

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

Avand in vedere ca se propune o suprafata maxima construita de 2.500mp. se propun un numar de 92 de locuri de parcare, locuri de parcare dimensionate numeric cf. anexei 5 din R.G.U. Astfel, se va asigura un loc de parcare la 40 m2 suprafață desfăşurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. Proiectul de fata propune 63 de locuri de parcare prevazute pentru clienti si 29 de locuri de parcare pentru vehuculele proprii.

3.4.2. Accese carosabile si pietonale

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

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

3.4.3. Imprejmuiri

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

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

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

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

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

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

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

BILANTUL TERITORIAL ESTIMARE PTR. 8.040MP.

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

BILANTUL TERITORIAL IN ZONA STUDIATA

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

Propunerile constau in:

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

Functiunea propusa pe terenul studiat este aceea de comert, alimentatie publica si sevicii.

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

Elementele de signalistica pot depasi aceasta inaltime maxima.

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

Regim de aliniere – limite edificabil:
Vest – 38.00m fata de aliniament;
Nord/Est/ Sud – 3.00m fata de limita de proprietate.

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

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Imobilul va fi racordat la utilitățile edilitare existente în zonă.
Amplasamentul va fi racordat la următoarele retele de utilități:

- apă potabilă;
- canalizare;
- energie electrică;
- gaze naturale;
- energie termica;
- telefonie/internet existente in zonă.

3.6.1. MODUL DE ASIGURARE ŞI DISTRIBUȚIE A APEI POTABILE ŞI PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

SITUATIA EXISTENTĂ

Rețelele publice de apă existente în zonă sunt evidențiate în **avizul de amplasament nr. 9263/2024** si **avizul date tehnice (I.S.U – Aviz de securitate la incendiu) nr. 11177/2024** emise de către RAJA SA.

Pe amplasament exista conducte de distributie apa Dn 200 mmOL, Dn 250 mmOL, precum si conductele magistrale de apa Dn 300 mm OL si Dn 400 mmOL.

In zona amplasamentului exista 2 (doi) hidranti de incendiu Dn 100 mm, conectati din conducta magistrala de apa Dn 600 mm PEHD.

SITUATIA PROPUSĂ

Se va solicita de la furnizor aviz de racordare la conducta de distributie existenta pe strada Calea Scutarului, Loc. Onesti, Jud Bacau cu măsurarea debitului într-un cămin de vane/contorizare a consumului de apă rece printr-un contor având clasa de precizie "C" /R160, montat între robinete de izolare, preechipat pentru citirea la distantă, montat în cămin la limita de proprietate.

Calitatea apei este asigurata de furnizorul de apă – RAJA SA.

Apa preluată se va utiliza pentru consum uman, menajer, pentru alimentarea instalatiilor si pentru limitarea si stingerea incendiilor.

Pentru pozitionarea cat mai exacta a conductelor existente pe amplasamentul studiat si pentru evitarea unor situatii neprevazute, pentru a nu avaria conductele ce apartin RAJA SA se vor executa sondaje in prezenta reprezentantilor RAJA SA Onesti.

Distribuția apei reci de la caminul de vane la obiectivele analizate se va realiza ingropat, sub limita de inghet, cu conducte din PEHD.

Pentru limitarea si stingerea incendiilor se va realiza o statie de pompare cu rezervor si grup de pompare.

3.6.2. MODUL DE COLECTARE ŞI ÎNDEPĂRTARE A APELOR UZATE

SITUATIA EXISTENTĂ

Rețelele publice de canalizare existente în zonă sunt evidențiate în **avizul de amplasament nr. 9263/2024** emis de către RAJA SA.

Amplasamentul studiat respectiv strada Calea Scutarului, Loc. Onesti, Jud Bacau exista colector menajer cu Dn 250 mm PVC – KG ce deserveste imobilele existente.

SITUATIA PROPUSĂ

ASIGURAREA EVACUARII LA CANALIZARE A APELOR UZATE

In vederea evacuarii apelor uzate menajere ce se produc in cadrul obiectivului, acestea necesita racordarea la instalatia de canalizare exterioara ce se va realiza din conducte de PVC KG Sn8 cu diemetre cuprinse intre: De 110, 160 si 200 mm si se vor monta pe un strat de nisip de 10 cm grosime si vor avea pante cuprinse intre 4-6 ‰ si care se va deversa in colectorul proiectat in incinta prin camine de vizitare din beton cu rame sic apace carosabile.

Compactarea va trebui să fie aplicată tubului doar lateral şi niciodată vertical. Umplerea ulterioară se va efectua cu ajutorul materialului care provine din

săpătură, curățat de elemente cu diametru mai mare de 10 cm şi de fragmente vegetale.

Umplerea este efectuată pentru straturi succesive de grosime egală cu 30cm, care trebuie să fie compactate şi eventual udate la o grosime de 1m, măsurată de la generatoarea cea mai înaltă a tubului.

Pentru trecerea conductelor din polietilenă prin pereții căminelor s-au prevăzut piese de trecere etanse, din cauciuc.

CANALIZARE A APELOR METEORICE

Scurgerea apelor meteorice de pe invelitorile tip terasa a cladirilor se va face pe direcția pantelor, unde se vor monta sifoane de terasa cu parafrunzar, ce vor conduce apele meteorice spre bazinul de retentie prevazut cu by-pass cu capacitatea de 50 [mc] amplasat in incinta si mai departe spre colectorul stradal.

Apele pluviale sunt considerate convențional curate şi se descarcă direct, fără preepurare, în rețeaua comună cu cea de evacuare a apelor uzate menajere, fiind evacuate în rețeaua existenta de canalizare.

Apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe suprafa parcarii si a aleilor de acces vor fi colectate prin intermediul caminelor tip Geiger cu sifon si deposit si vor fi conduse spre separatorul de hidrocarburi prevazut cu by-pass cu capacitatea de 6 [l/s] si vor fi conduse cu tuburi din PVC KG Sn8 cu diemetre cuprinse intre: De 110, 160 si 200 mm catre colectorul stradal exitent.

Toate apele deversate în rețeaua publică de canalizare vor respecta impunerile prevăzute în *Normativul privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților şi direct în stațiile de epurare* - NTPA 002/2002, modificat.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Rețelele electrice existente în zonă sunt evidențiate în **avizul de amplasament favorabil conditionat nr. 1005792077 / 22.10.2024** emis de către DELGAZ GRID SA.

Amplasamentul obiectivului afecteaza urmatoarele instalatii DELGAZ GRID SA in zona:

LES 20 KV PTCZ4 – PTAB 89 ONESTI
LES 20 KV PTAB 89 – PTCZ 18 ONESTI

Acceptul pentru amplasamentul propus este conditionat de realizarea uneia dintre variantele evidentiate in avizul de amplasament pentru care beneficiarul poate opta.

Se propune realizarea alimentării cu energie electrică a obiectivului din reteaua de medie tensiune existentă pe strada Calea Scutarului, Loc. Onesti, Jud Bacau.

Racordarea consumatorului la reteaua de energie electrică se realizează prin intermediul unui post de transformare în anvelopă de beton, nou montat, amplasat în incinta studiată.

Din postul de transformare nou montat, imobilul proiectat se va alimenta prin intermediul unei firide de bransament (FB).

Alimentarea firidei de bransament se va face prin realizarea unei retele de joasă tensiune cu două cabluri între tabloul de distributie din postul de transformare si firida de bransament.

De la firida de bransament se vor alimenta toti consumatorii din incinta beneficiarului.

Se propun deasemenea surse alternative de alimentare cu energie electrica prin montarea pe acoperisul noilor constructii de panouri fotovoltaice.

3.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

Conform **avizului de principiu nr. 214834144 / 01.11.2024** eliberat de către DELGAZ GRID SA, pe strada Calea Scutarului, Loc. Onesti, Jud Bacau, in zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație.

Amplasamentul studiat nu este traversat de conducte de gaze naturale.

Soluția propusă pentru racordarea la reteaua de distributie va fi evidentiata in avizul tehnic de racordare obtinut de beneficiar si eliberat de catre DELGAZ GRID SA.

3.6.5. Modul de asigurare a energiei termice şi a apei calde de consum

In zona mplasamentului studiat nu exista retele termice.

Producerea energiei termice pentru încălzire / racire şi prepararea apei calde de consum se va realiza individual, prin instalarea de cazane / pompe de caldura / centrale de tratare / cillere in conformitate cu solutiile tehnice acceptate de beneficiar si dezvoltate in proiectul tehnic.

3.6.6. Rețele de telefonie/internet

In zona studiata exista retele de de telecomunicatii .

Beneficiarul va opta pentru tipul şi operatorul de telefonie/internet dorit.

3.7. Protectia mediului

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

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

Se va tine cont de urmatoarele:

- avand in vedere ca pe latura vest terenul de amplasament se invecineaza cu strada Calea Scutarului, accesul spre noile constructii precum si parcarea aferenta acestora au fost orientate, catre aceasta latura, astfel realizandu-se un disconfort minim locuintelor individuale vecine la nord, est si sud;

- specificul activitatatii care se va desfasura in aceste constructii (acela de comert) va fi de maniera a nu impacta cartierul de locuinte individuale in interiorul careia se va desfasura;
- unitatile specifice de climatizare care se vor pozitiona pe acoperisul constructiilor nu vor depasi valorile maxime admise din punctul de vedere al disconfortului fonic.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

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

Depozitarea controlata a deseurilor

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

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

Recuperarea terenurilor degradate

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

Organizarea sistemelor de spatii verzi.

Suprafetele de teren ramase libere dupa realizarea investitiei vor fi amenajate ca spatii plantate cu rol decorative. Investitia va avea un procent de 25% spatii verzi.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate.

Nu e cazul.

Refacere peisagistica si reabilitare urbana

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

Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu e cazul.

Tipuri de proprietate al terenurilor

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

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

4. Concluzii – Masuri in continuare

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

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

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

Coordonator:
Arh. Crezantema Sofronea

Intocmit:
Arh. Alexandru Geliman

GELIMAN ARHITECTURA

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM PUZ

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

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

Amplasament:
CALEA SCUTARULUI, MUN. ONESTI, JUD. BACAU

CUPRINSUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE
1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala ce sta la baza elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
6. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea spatiilor verzi si imprejmuirile

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA
11. Unitati si subunitati functionale
IS – Institutii si servicii

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE
V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor pe o suprafata bine determinata, in acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe suprafata de teren studiata asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respective protectia proprietatii private si apararea interesului public.

Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, va fi un act de autoritate publica al administratiei locale, instituit ca urmare a avizarii conform legii de catre organismele teritoriale interesate si a aprobarii sale prin Hotarare a Consiliului Local al Municipiului Bacau.

Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal se vor completa (conform prevederilor art.48, alin. 2 si 5 din Legea 350 din 2001) reglementarile urbanistice prevazute prin RLU aferent PUG aprobat al municipiului Onesti, privind:

-regimul de construire,
-functiunea zonei,
-inaltimea maxima admisa,
-POT,
-CUT,
-retragerea cladirilor fata de aliniament,
-distantele fata de limitele laterale,
-caracteristicile arhitecturale ale cladirilor si materialele admise.

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

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ s-a bazat pe legi si acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standard tehnice in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si a sigurantei in exploatare ale acestora , reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului bazate pe principiile dezvoltarii durabile.

Cele mai importante reglementari sunt:

- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr.525/1996;
- Prevederile documentatiei de urbanism Plan Urbanistic General a municipiului Onesti;
- Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata si completata;
- Ghidul de aplicare al Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 si prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarile teritoriului si urbanismului, modificata si completata.
- -Noul Cod Civil – Legea nr. 287/2009
- -Legea nr. 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001
- -Ordinul MLPAT nr.13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic General
- -Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementarilor tehnice –Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru pentru Planul Urbanistic Zonal - indicativ GM-010-2000
- -HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamenrului General de Urbanism
- -Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism
- -Legea 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii – republicata cu modificarile ulterioare
- -Legea 177/2015 pentru modificarea Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii
- -Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului
- -Legea nr 7/1996 –a cadastrului si publicitatii imobiliare –republicata in 2013
- -Legea nr.82/1996 privind regimul juridic al drumurilor, modificata cu O.G.nr. 43/1997 cu modificarile ulterioare
- -Legea 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor
- -Legea 213/1994 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia
- -Ordinul 119/2014 privind normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei
- -Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- -HGR nr 349/2005 privind depozitarea deseurilor

3. DOMENIUL DE APLICARE

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe teritoriul ce face obiectul studiului PUZ – pentru:

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

In cadrul PUZ ului se trateaza urmatoarele categorii de probleme :
- organizarea acceselor pe parcela;
- regim de aliniere, edificabil, regim de inaltime;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic al terenurilor;
- masuri de eliminare a unor riscuri naturale si antropice;
- masuri de protectia mediului;
- asigurarea parcarii si gararii in interiorul parcelei;
- reglementari specific detaliate –permisiuni si restrictii- incluse in RLU aferent PUZ.

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

Terenurile in suprafata desfasurata de 8.040mp se afla situat in intravilanul Mun. Onesti fiind in proprietatea S.C. DEDEMAN S.R.L.

Vecinatati ale terenului luat in studiu: - Terenul pe care se propune construirea are urmatoarele vecinatati:
- Vest - strada Calea Scutarului (DJ 115) – nr. cad. 67076;
- Nord/ Est/ Sud - terenuri proprietati particulare (U.A.T. CASIN.);

Conform Planului Urbanistic General al Mun. ONESTI terenul se afla in: SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA cu locuinte unifamiliale de tip urban cu un regim de inaltime de min. P+1 (pLMu).

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

Datorita bunei accesibilitati si pozitionari in oras, se manifesta in zona interesul investitorilor in scopul dezvoltarii unor investitii din zona serviciilor, comertului si alimentatiei publice.

Prin PUZ se propune schimbarea functiunii zonei in care se doreste construirea centrului comercial, din subzona de unitati industrial in:
IS – zona institutii publice si servicii
IS.co – subzona institutii comerciale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenul studiat in cadrul PUZ este permisa pentru functiunile si cu conditia respectarii prezentului RLU .
- Utilizarea functionala a terenurilor este prezentata in plansa de reglementari a PUZ.
- Sunt interzise activitatile industriale sau manufacturiere poluante pentru aer, sol, apa, sau a caror nivel de poluare nu pot fi pastrate in standardele prevazute de lege.
- Pentru amenajarile exterioare, platforme, alei, stazi de acces, spatii verzi amenajate, se vor lua masuri de sistematizare verticala, de racordare a rigolelor de colectare a apelor pluviale si deversarea lor in colectorul stradal.
- Colectarea si indepartarea reziduurilor se va face in pubele moderne cu separare selective a deseurilor pe categorii, in vederea reciclarii, transportul si depozitarea acestora in locuri special amenajate de catre firme specializate.

Masurile de salubrizare a zonei nu vor afecta cadrul urbanistic, functional si compozitional.

- Toate activitatile vor fi planificate si desfasurate astfel incat impactul zgomotelor sa fie redus. Se interzice desfasurarea de alte activitati, altele decat cele specific obiectivului. Amplasarea de panouri fonoabsorbante in vederea diminuarii propagarii zgomotului produs de activitatile din incinta sau din exteriorul obiectivului, daca e cazul.

Activitatile nu trebuie sa produca zgomote care sa depaseasca limitele prevazute de Ord. MS 119/ 21.02.2014, art16, STAS 10.009/1988- Acustica urbana,si STAS 6156/86 unde este stabilit nivelul de zgomot interior.

Constructia proiectata nu prezinta elemente functionale sau de alta natura care ar putea prejudicia mediul natural si construit existent.

Obiectivul propus se integreaza in zona, avand regimul de inaltime parter.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executiei constructiilor si amenajarilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii pentru destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei .

Autorizarea executiei constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor urbanistici maximi admisibili P.O.T. si C.U.T., a inaltimii maxime si a aliniamentelor stabilite prin PUZ.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai cu respectarea exigentelor Legii 10/1995 privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

Se va tine cont de indicatiile si recomandarile din Studiul Geotehnic.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

A. AMPLASAREA CLADIRII FATA DE ALINIAMENT

- Constructiile propuse vor fi amplasate izolat pe parcela, in limitele edificabilului din planul de Reglementari urbanistice – in functie de solutia aleasa la faza DTAC – PT.
- Cladirilor propuse nu vor depasi aliniamentele existente, stabilite de cladirile existente, exceptand reclamele/totemuri/piloni publicitari;

B. AMPLASAREA CLADIRII FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se va respecta edificabilul propus in plansa de Reglementari urbanistice.
- Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 metri
- Retragerea cladirilor propuse fata de limitele laterale este de min. 3.00 exceptand reclamele/ totemuri/ piloni publicitari/posturi de transformare/bazine supraterane.

C. AMPLASAREA CLADIRII FATA DE ALTE CLADIRI DE PE ACEEASI PARCELA

- Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu 1/2 din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic în punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 5,00m.
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.

Amplasarea constructiilor se va face conform aliniamentelor stabilite in memoriul de prezentare al P.U.Z. marcate in plansa de reglementari.
Regim de aliniere – limite edificabil:

- Nord – 3.00m fata de limita de proprietate (posterioara);
- Est – 3.00m fata de limita de proprietate;
- Sud – 3.00m fata de limita de proprietate;
- Vest – 38.00 fata de limita de proprietate – drum acces/aliniament Calea Scutarului.

In afara suprafetei edificabile pot fi amenajate: cai de circulatie, locuri de parcare, echipamente, platforme acoperite sau neacoperite, constructii si echipamente tehnice, posturi trafo, puncte de bransament/conexiune, totemuri, piloni de reclama, steaguri.

D. VALORI MAXIME POT, CUT

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)
- Edificabilul zonei – conform plansei de reglementari
- Procentul maxim de ocupare a terenului este: P.O.T. = 35 %
- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A RERENULUI (C.U.T.)
- Coeficientul de utilizare a terenului este: C.U.T. = 0,70

Indicatorii POT si CUT propusi in plansa de mobilare pentru amplasamentul care a generat PUZ se pot modifica, respectand limitele maxime admise si limitele edificabilului in raport cu limitele de proprietate.

Bilantul teritorial este calculat pentru propunerea de mobilare. Mobilarea urbanística propusa este strict cu titlu de propunere, 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, precum si distante ale limitelor edificabilului fata de limitele de proprietate.

E. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRII

- Constructiile propuse vor avea regim de inaltime P, max. P+1 (h max = 12m), incadrandu-se in regimul de inaltime a zonei.
- Elementele de signalistica de pe cladiri cat si cele independente pot depasi inaltimea maxima, stabilita la 12m.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

F. CIRCULATII SI ACCESE

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.
- Caracteristicile drumurilor publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se asigura accesele pietonale, potivit importantei si destinatiei constructiei.
- Autorizarea executarii constructiilor care necesita parcaje se emite numai daca exista posibilitatea executarii acestora in afara domeniului public, in conformitate cu normele, pentru echiparea cu locuri de parcare, existente la momentul cererii autorizatiei de construire.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel incit sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale conform plansei de reglementari.
- Sunt prevazute 2 accese auto pentru public – doar din partea de vest a amplasamentului din strada Calea Scutarului.
- Accesul pentru aprovizionare este propus - doar din partea de vest a amplasamentului din strada Calea Scutarului.
- Emisiile de noxe nu vor depasi indicii admisi conform normativelor in vigoare si prevederile legislative in acest sens.
- Aprovizionarea se face strict pe terenul privat, nu din domeniul public.
- Este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare. In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:

➢ alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;

➢ platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate
consumatorilor.

- Se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale conform plansei de reglementari.
- Sunt prevazute 2 accese auto pentru public – din strada Calea Scutarului.
- Sunt prevazute 2 accese auto pentru aprovizionare – din strada Calea Scutarului.
- Emisiile de noxe nu vor depasi indicii admisi conform normativelor in vigoare si prevederile legislative in acest sens.
- Aprovizionarea se face strict pe terenul privat, nu din domeniul public.
- Este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

G. STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Stationarea autovehiculelor se va face doar in interiorul terenului studiat, teren proprietate privata a beneficiarului, pe parcaje amenajate.
- Se vor respecta prevederile din Anexa nr. 5 la R.G.U. Acestea se vor realiza pe baza Normelor tehnice de specialitate.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

H. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Lucrarile de racordare si bransare la reteaua edilitara publica se vor suporta in intregime de catre investitor sau beneficiar pe baza acordurilor si /sau autorizatiilor obtinute de la detinatorii de retele.
- Se vor asigura toate echipamentele edilitare: electricitate, alimentare cu apa si canalizare, telefonie si internet prin racordarea la retelele existente, conform avizelor detinatorilor de retele.

9. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Parcela studiata are o forma ce permite amplasarea constructiei, realizarea acceselor si amenajarilor.

Suprafata parcelei de 8.040 mp permite functionarea corecta a obiectivului cu toate cerintele sale.

I. CONDITII DE AMPLASARE ,ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRII CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Constructiile vor fi amplasate pe parcela respectand limita edificabilului din planul de Reglementari urbanistice – in functie de solutia aleasa la faza DTAC –PT.

J. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei si peisajului urban.
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.
- Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului.
- Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile acesteia, fatadele laterale si posterioare fiind tratate architectural la acelasi nivel cu fatada principala.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

K. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Suprafetele libere neocupate cu circulatii pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme functionale vor fi plantate. Vor fi respectate prevederile art. 34 si Anexei 6 la RGU.

L. IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile nu trebuie sa intre în contradictie cu aspectul general al zonei, degradand valorile general acceptate ale arhitecturii si urbanismului.
- Imprejmuirile, daca va fi cazul, vor fi cu inaltimi de maxim 2.00m sau dupa caz maxim 3.00m in cazul in care sunt necesare realizarea de imprejmuiri cu rol fonoizolant sau pereti antifoc.
- pe limitele laterale si posterioare gardurile pot fi opace cu inaltimi de maxim 2,50 metri.
- Imprejmuirile vor fi realizate din materiale care sa nu fie distonant agresiv, prezente. De asemenea culorile folosite vor fi naturale, discrete si specifice zonei existente. Spre strazile adiacente imprejmuirea va lipsi, delimitarea facandu-se cu borduri si/sau garduri vii.
- Se va solicita in mod obligatoriu indicarea in planul care insoteste cererea de autorizare a construire a modului de tratare a spatiilor libere si a imprejmuirilor, in special acelor vizibile de pe caile de comunicatie publice.

III. ZONIFICARERA FUNCTIONALA

3.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Zona de teren pentru care se aplica acest regulament este suprafata de 8.040mp aferenta obiectivului propus .

Functiunea zonei fiind stabilita ca IS-zona institutii publice si servicii, IS.co. – subzona insitutii comerciale.

Functiuni complementare admise zonei sunt:

- Odihna si agreement (spatii verzi amenajate si platforme pietonale aferente obiectivelor propuse);
- Circulatie pietonala si carosabila;
- Stationare autovehicule (parcaje, garaje);
- Echipare tehnico-edilitara si constructii aferente.

Utilizari permise :

Se admite amplasarea urmatoarelor :

- sedii ale unor companii si firme,
- servicii comerciale si de prestari servicii;
- vanzare cu amanuntul, alimentatie publica si servicii personale;
- Zone recreere
- Zone sportive
- Parcaje
- spatii verzi
- spatii de prezentare si expunere/stalpi/piloni publicitari/totemuri/panouri publicitare

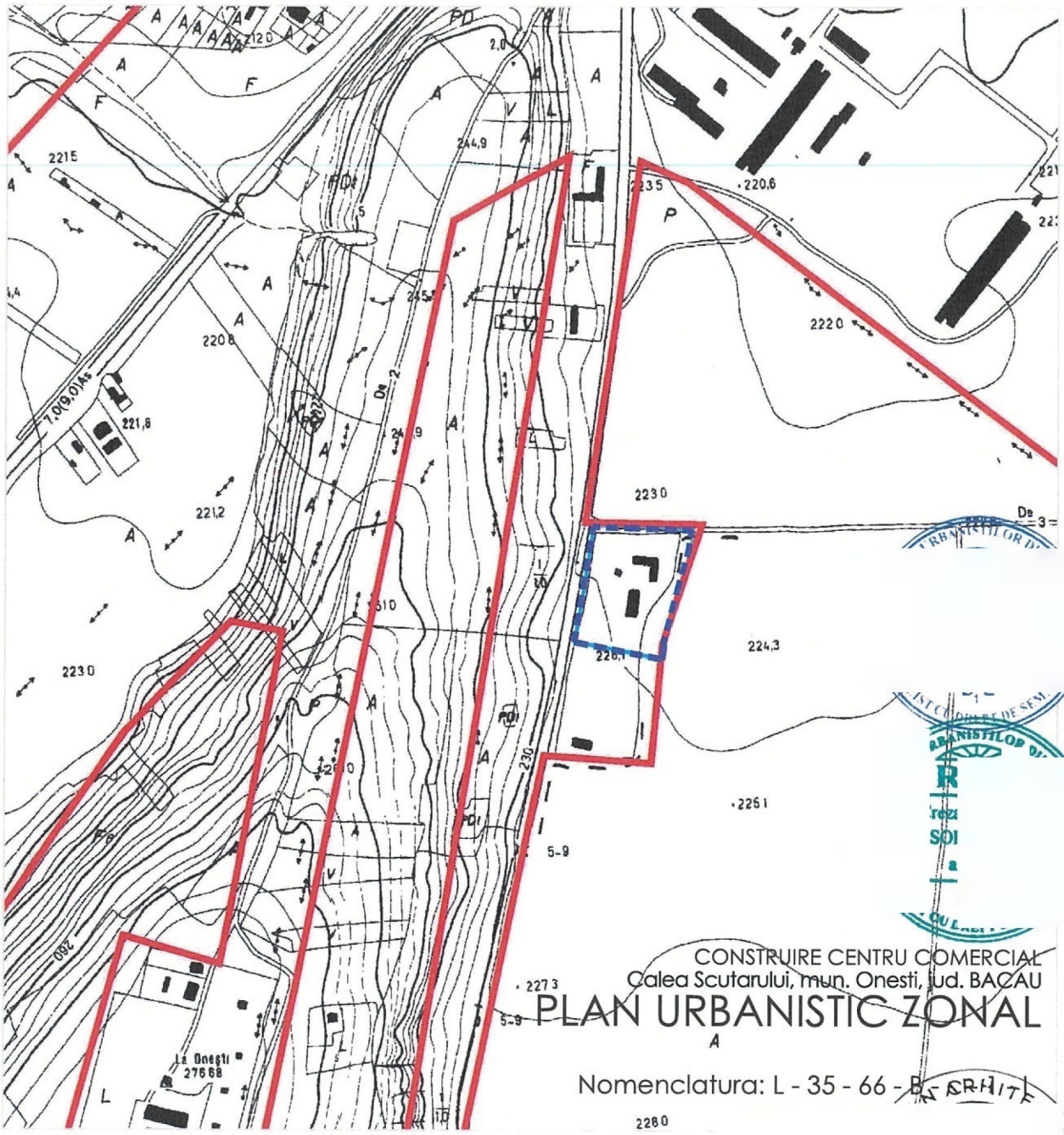
Utilizari permise cu conditionari:

- Nu este cazul.

Utilizari interzise:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de recolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil in circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
- sunt interzise functiunile industriale si de depozitare.

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Scara 1:500



CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL
Calea Scutarului, mun. Onesti, jud. BACAU

PLAN URBANISTIC ZONAL

Nomenclatura: L - 35 - 66 - B

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA

REFERAT

Vasile Alexandru GELIMAN

J4/1322/18.07.2017
CUI 37994693

GELIMAN ARHITECTURA

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

PROIECT: nr.10/24

Titlu proiect: CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIS, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, STALP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, AMPLASARE POST TRAFO,BRANSAMENT LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER

Amplasament: Calea Scutarului, mun. Onesti, jud. Bacau

FAZA: P.U.Z.

SPECIFICATIE:	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT:	Arh. GELIMAN A.V.	
PROIECTAT:	Arh. GELIMAN A.V.	
COORDONAT:	Arh. SOFRONEA C.	

SCARA: 1:500

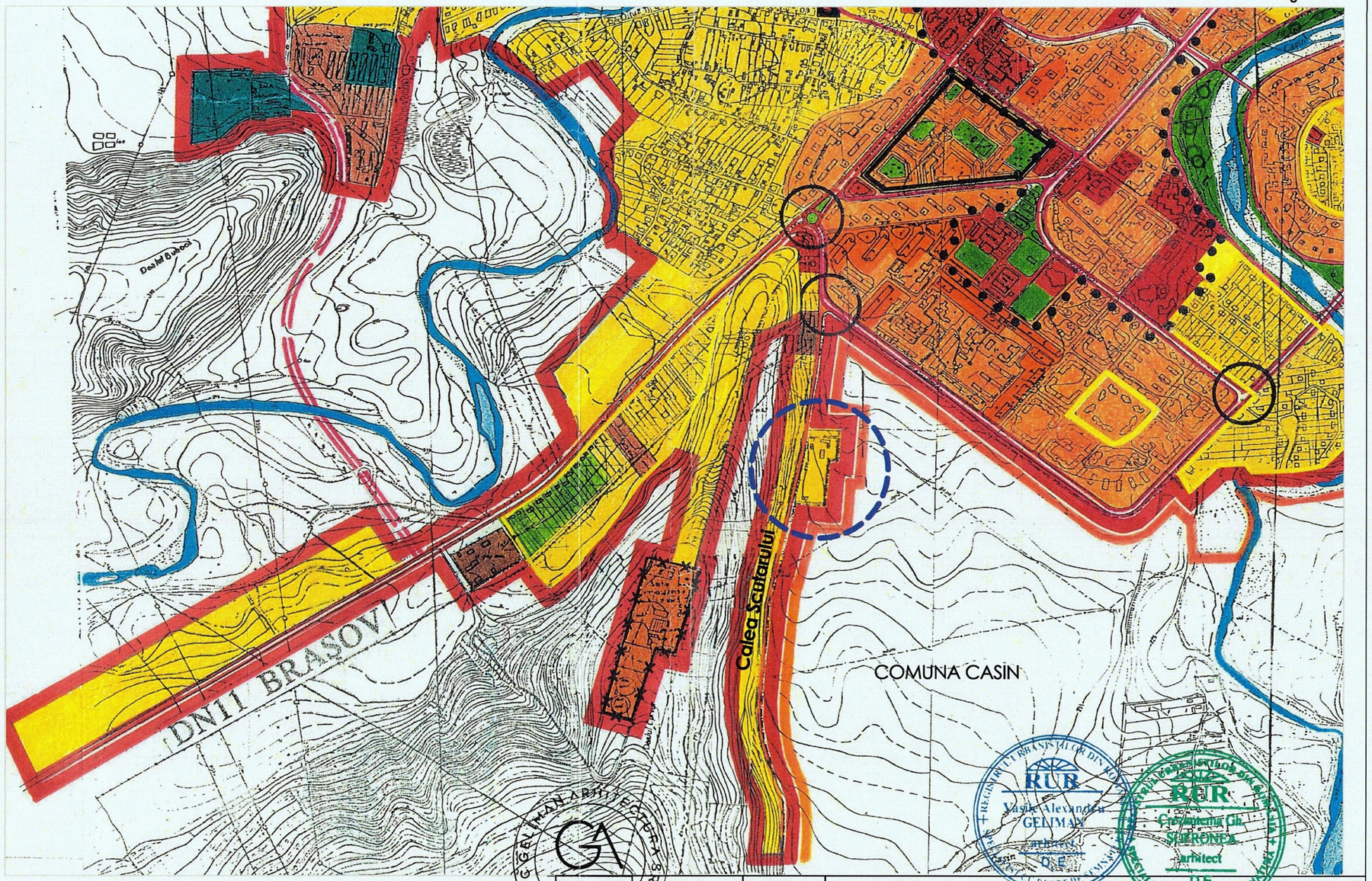
DATA: 2024

Titlu plansa: PLAN DE INCADRARE IN ZONA

PLANSA: nr. U0

CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL
Calea Scutarului, mun. Onesti, jud. BACAU

PLAN URBANISTIC ZONAL



LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INTRAVILAN APROBAT
- LIMITA TERITORIU ADMINISTRATIV
- ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT	
				Beneficiar: S. C. DEDEMAN S. R. L.	**PROIECT:** nr.10/24
GELIMAN ARHITECTURA				**Titlu proiect:** CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIS, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, STALP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, AMPLASARE POST TRAFO,BRANSAMENT LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER **Amplasament:** Calea Scutarului, mun. Onesti, jud. Bacau	**FAZA:** P.U.Z.
SPECIFICATIE:	**NUME**	**SEMNATURA**	**SCARA:** 1:500		
SEF PROIECT:	Arh. GELIMAN A.V.				
PROIECTAT:	Arh. GELIMAN A.V.		**DATA:** 2024	**Titlu plansa:** **PLAN DE INCADRARE IN ZONA** extras din P.U.G.	**PLANSA:** nr. U0'
COORDONAT:	Arh. SOFRONEA C.				

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA 2453 Vasile Alexandru GELIMAN

RUR Vasile Alexandru GELIMAN arhitect DE

RUR Cristinel Ilie SOFRONEA arhitect DE

CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL
Calea Scutarului, mun. Onesti, jud. BACAU

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1:500

MUNICIPIUL ONESTI
U.T.R. 16

COMUNA CASIN

centru ONESTI

Calea Scutarului (nr. cad. 67076) (asfalt)

Nr. cad. 63558

LIMITA INTRAVILAN
LIMITA EXTRAVILAN

Inventar de coordonate
zona studiata

Nr. Pct.	Coordonate pct. contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	528240.580	635477.813	146.770
2	528213.060	635621.980	285.066
3	527960.050	635568.529	146.770
4	527960.570	635424.362	285.066
S(2)=41.839,17mp. P=863.672m			

Inventar de coordonate
nr.cad. 63558

Nr. Pct.	Coordonate pct. contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	528142.283	635483.672	31.803
2	528142.159	635515.455	15.007
3	528140.543	635530.449	35.388
4	528139.281	635565.814	13.555
5	528125.792	635565.475	3.192
6	528125.792	635563.540	32.148
7	528122.820	635554.740	30.256
8	528062.800	635546.180	10.900
9	528052.100	635544.100	0.747
10	528052.260	635542.370	8.129
11	528044.220	635542.170	3.040
12	528041.180	635542.217	9.508
13	528031.755	635540.965	74.695
14	528048.165	635467.673	2.321
15	528048.434	635468.161	48.176
16	528095.899	635476.410	10.688
17	528106.498	635477.790	36.265
S(2)=8.039.85mp. P=365.819m			

DISFUNCTIONALITATI

Nr.	Criterii de evaluare	Nivel de disfunctionalitate
1.	Circulatie	- Calea Scutarului necesita lucrari de intretinere/modernizare la nivel de circulatie pietonala si racorduri la proprietatile private; - Lipsa locurilor de parcare publice; - Optimizarea si promovarea transportului public de calatori; - Iluminat public deficitar;
2.	Spatii verzi	- Spatii verzi neamenajate la strada;
3.	Imagine urbana	- Cabluri aeriene ale firmelor de tv care viciaza imaginea urbana;
4.	Utilizarea terenurilor	- Lipsa dotarilor de proximitate necesare cartierului de locuinte individuale.

LEGENDA:

LIMITE
- LIMITA LOT STUDIAT
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INTRAVILAN APROBAT
- LIMITA TERITORIU ADMINISTRATIV

ZONIFICARE
- ZONA LOCUINTE INDIVIDULAE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE/PIETONALE
- ZONA SPATII VERZI

Suprafata teren care a generat P.U.Z. = 8.040mp.
Suprafata studiata P.U.Z. = 41.840mp.
nr. cad. 63558

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT

GELIMAN ARHITECTURA

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

Titlu proiect: CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIS, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, STALP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, AMPLASARE POST TRAFO,BRANSAMENT LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER
Amplasament: Calea Scutarului, mun. Onesti, jud. Bacau

SPECIFICATIE:	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT:	Arh. GELIMAN A.V.	
PROIECTAT:	Arh. GELIMAN A.V.	
COORDONAT:	Arh. SOFRONEA C.	

SCARA: 1:500
DATA: 2025

Titlu plansa: SITUATIA PROPUSA
SITUATIA EXISTENTA

PROIECT: nr.10/24
FAZA: P.U.Z.
PLANSA: nr. U1

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA 2453 Vasile Alexandru GELIMAN

CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL
Calea Scutarului, mun. Onesti, jud. BACAU

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1:500

MUNICIPIUL ONESTI
U.T.R. 16

COMUNA CASIN

centru ONESTI

Calea Scutarului (nr. cad. 67076) (asfalt)

Calea Scutarului (nr. cad. 67076) D.J.115 (asfalt)

comuna CASIN

N
W E
S

Inventar de coordonate
zona studiata

Nr. Pct.	Coordonate pct. contur X [m]	Coordonate pct. contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	528240.580	635477.813	146.770
2	528213.060	635621.980	285.066
3	527960.050	635568.529	146.770
4	527960.570	635424.362	285.066
S(2)=41.839,17mp. P=863.672m			

Inventar de coordonate
nr.cad. 63558

Nr. Pct.	Coordonate pct. contur X [m]	Coordonate pct. contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	528142.283	635483.672	31.803
2	528142.159	635515.455	15.007
3	528140.543	635530.449	35.388
4	528139.281	635565.814	13.555
5	528125.792	635565.475	3.192
6	528125.792	635563.540	32.148
7	528122.820	635554.740	30.256
8	528062.800	635546.180	10.900
9	528052.100	635544.100	0.747
10	528052.260	635542.370	8.129
11	528044.220	635542.170	3.040
12	528041.180	635542.217	9.508
13	528031.755	635540.965	74.695
14	528048.165	635467.673	2.321
15	528048.434	635468.161	48.176
16	528095.899	635476.410	10.688
17	528106.498	635477.790	36.265
S(2)=8.039.85mp. P=365.819m			

LEGENDA:

LIMITE
- LIMITA LOT STUDIAT
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INTRAVILAN APROBAT
- LIMITA TERITORIU ADMINISTRATIV
- ALINIAMENT PROPUS

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
a) PROPRIETATE PUBLICA
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL

b) PROPRIETATE PRIVATA
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE/JURIDICE

Suprafata teren care a generat P.U.Z. = 8.040mp.
Suprafata studiata P.U.Z. = 41.840mp.
nr. cad. 63558

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA 2453 Vasile Alexandru GELIMAN

S.C. GEL... BACAU ROMANIA CUI 37994693

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA
GELIMAN ARHITECTURA			

SPECIFICATIE:	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT:	Arh. GELIMAN A.V.	
PROIECTAT:	Arh. GELIMAN A.V.	
COORDONAT:	Arh. SOFRONEA C.	

SCARA: 1:500

DATA: 2025

REFERAT

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

PROIECT: nr.10/24

Titlu proiect: CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIS, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, STALP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, AMPLASARE POST TRAFO,BRANSAMENT LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER

FAZA: P.U.Z.

Amplasament: Calea Scutarului, mun. Onesti, jud. Bacau

Titlu plansa: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

PLANSA: nr. U3

CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL
Calea Scutarului, mun. Onesti, jud. BACAU

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1:500

MUNICIPIUL ONESTI
U.T.R. 16

COMUNA CASIN

Calea Scutarului (nr. cad. 67076) (asfalt)
centru ONESTI
Calea Scutarului (nr. cad. 67076) (asfalt)
DJ 115 (asfalt)
comuna CASIN

SPATIU COMERCIAL
P

GALERIE COMERCIALA
P

PARCARE EXTERIOARA
PARCARE EXTERIOARA

TOTEM
POST TRAFO
GRUP ELECTROGEN
D R S
P.G. P.G.

Inventar de coordonate
zona studiata

Nr. Pct.	Coordonate pct. contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	528240.580	635477.813	146.770
2	528213.060	635621.980	285.066
3	527960.050	635568.529	146.770
4	527960.570	635424.362	285.066
S(2)=41.839,17mp. P=863.672m			

Inventar de coordonate
nr.cad. 63558

Nr. Pct.	Coordonate pct. contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	528142.283	635483.672	31.803
2	528142.159	635515.455	15.007
3	528140.543	635530.449	35.388
4	528139.281	635565.814	13.555
5	528125.792	635565.475	3.192
6	528125.792	635563.540	32.148
7	528122.820	635554.740	30.256
8	528062.800	635546.180	10.900
9	528052.100	635544.100	0.747
10	528052.260	635542.370	8.129
11	528044.220	635542.170	3.040
12	528041.180	635542.217	9.508
13	528031.755	635540.965	74.695
14	528048.165	635467.673	2.321
15	528048.434	635468.161	48.176
16	528095.899	635476.410	10.688
17	528106.498	635477.790	36.265
S(2)=8.039.85mp. P=365.819m			

LEGENDA:

LIMITE
- LIMITA LOT STUDIAT
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INTRAVILAN APROBAT
- LIMITA TERITORIU ADMINISTRATIV
- ALINIAMENT PROPUS

ZONIFICARE
- ZONA LOCUINTE INDIVIDULAE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA SPATII VERZI
- ZONA INSTITUTII PUBLICE
- ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE/PIETONALE

ACCESE
- ACCESE RUTIERE
- ACCESE PIETONALE

Suprafata teren = 8.040mp.
P.O.T. max. propus = 35%;
C.U.T. max. propus = 0,70
Regim de inaltime max. propus: P/max. P+1
H max atic propus = 12m.
Ac max = 2.500mp.
92 locuri de parcare propuse
2.010mp. spatiu verde

Suprafata teren care a generat P.U.Z. = 8.040mp.
Suprafata studiata P.U.Z. = 41.840mp.
nr. cad. 63558

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA 2453 Vasile Alexandru GELIMAN

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT

GELIMAN ARHITECTURA

SPECIFICATIE:	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT:	Arh. GELIMAN A.V.	
PROIECTAT:	Arh. GELIMAN A.V.	
COORDONAT:	Arh. SOFRONEA C.	

SCARA: 1:500
DATA: 2024

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

PROIECT: nr.10/24

Titlu proiect: CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIS, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, STALP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, AMPLASARE POST TRAFO,BRANSAMENT LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER
Amplasament: Calea Scutarului, mun. Onesti, jud. Bacau

FAZA: P.U.Z.

Titlu plansa: SITUATIA PROPUSA MOBILARE URBANA

PLANSA: nr. U4

CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL
Calea Scutarului, mun. Onesti, jud. BACAU

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1:500

COMUNA CASIN

MUNICIPIUL ONESTI U.T.R. 16

Inventar de coordonate
zona studiata

Nr. Pct.	Coordonate pct. contur X [m]	Coordonate pct. contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	528240.580	635477.813	146.770
2	528213.060	635621.980	285.066
3	527960.050	635568.529	146.770
4	527960.570	635424.362	285.066

S(2)=41.839,17mp. P=863.672m

Inventar de coordonate
nr.cad. 63558

Nr. Pct.	Coordonate pct. contur X [m]	Coordonate pct. contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	528142.283	635483.672	31.803
2	528142.159	635515.455	15.007
3	528140.543	635530.449	35.388
4	528139.281	635565.814	13.555
5	528125.792	635565.475	3.192
6	528125.792	635563.540	32.148
7	528122.820	635554.740	30.256
8	528062.800	635546.180	10.900
9	528052.100	635544.100	0.747
10	528052.260	635542.370	8.129
11	528044.220	635542.170	3.040
12	528041.180	635542.217	9.508
13	528031.755	635540.965	74.695
14	528048.165	635467.673	2.321
15	528048.434	635468.161	48.176
16	528095.899	635476.410	10.688
17	528106.498	635477.790	36.265

S(2)=8.039.85mp. P=365.819m

LIMITE
- LIMITA LOT STUDIAT
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INTRAVILAN APROBAT
- LIMITA TERITORIU ADMINISTRATIV

LEGENDA:

SIMBOL	DESCRIERE:
CA	Camin de vane
SP PSI	Statie pompare hidranti si sprinklere
Rez Hid	Rezervor incendiu hidranti interiori si exteriori v= 110 [mc]
Rez spk	Rezervor incendiu sprinklere v = 100 [mc]
HE	Hidrant exterior proiectat DN 80 SUPRATERAN/SUBTERAN
	Vana cu tija de manevra si cutie de protectie
AR	Conducta alimentare cu apa rece proiectata
HE	Conducta alimentare cu apa hidranti exteriori proiectata
HY	Conducta alimentare cu apa hidranti interiori proiectata
SPK	Conducta alimentare cu apa spriklere proiectata
	Colector ape menajere existent
	Colector ape menajere proiectat
CV EX	Camin vizitare ape menajere existent
CV pr	Camin vizitare ape menajere proiectat
	Colector ape pluviale proiectat
Baz ret	Bazin retentie V = 50 [mc]
CP pr	Camin de canalizare ape pluviale proiectat
Cg	Gura de scurgere cu sifon si depozit
	Colector ape pluviale zona parcare proiectat
S+H	Separator de hidrocarburi Q = 6 [l/s]

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA

GELIMAN ARHITECTURA

SPECIFICATIE:	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT:	Arh. GELIMAN A.V.	
DESENAT:	Arh. GELIMAN A.V.	
PROIECTAT:	Arh. GELIMAN A.V.	

SCARA: 1:500
DATA: 2024

REFERAT

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

PROIECT: nr.10/24

Titlu proiect: CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIS, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, STALP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, AMPLASARE POST TRAFO,BRANSAMENT LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER

FAZA: P.U.Z.

Amplasament: Calea Scutarului, mun. Onesti, jud. Bacau

Titlu plansa: REGLEMENTARI EDILITARE

PLANSA: nr. U5

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA 2453 Vasile Alexandru GELIMAN

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Vasile Alexandru GELIMAN arhitect D, E SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

SC GELIMAN ARHITECTURA SRL BACAU ROMANIA 14/1222/18.07.2017 CUI 37745613

Suprafata teren care a generat P.U.Z. = 8.040mp.
Suprafata studiata P.U.Z. = 41.840mp.
nr. cad. 63558

CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL
Calea Scutarului, mun. Onesti, jud. BACAU

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1:500

MUNICIPIUL ONESTI
U.T.R. 16

COMUNA CASIN

CENTRU COMERCIAL
P
Nr. cad. 63558

Calea Scutarului (nr. cad. 67076) (asfalt)

centru ONESTI

comuna CASIN

Calea Scutarului (nr. cad. 67076) DJ 115 (asfalt)

LIMITA INTRravilan
LIMITA EXTRAVILAN

Suprafata teren care a generat P.U.Z. = 8.040mp.
Suprafata studiata P.U.Z. = 41.840mp.
nr. cad. 63558

Inventar de coordonate
zona studiata

Nr. Pct.	Coordonate pct. contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	528240.580	635477.813	146.770
2	528213.060	635621.980	285.066
3	527960.050	635568.529	146.770
4	527960.570	635424.362	285.066
S(2)=41.839,17mp. P=863.672m			

Inventar de coordonate
nr.cad. 63558

Nr. Pct.	Coordonate pct. contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	528142.283	635483.672	31.803
2	528142.159	635515.455	15.007
3	528140.543	635530.449	35.388
4	528139.281	635565.814	13.555
5	528125.792	635565.475	3.192
6	528125.792	635563.540	32.148
7	528122.820	635554.740	30.256
8	528062.800	635546.180	10.900
9	528052.100	635544.100	0.747
10	528052.260	635542.370	8.129
11	528044.220	635542.170	3.040
12	528041.180	635542.217	9.508
13	528031.755	635540.965	74.695
14	528048.165	635467.673	2.321
15	528048.434	635468.161	48.176
16	528095.899	635476.410	10.688
17	528106.498	635477.790	36.265
S(2)=8.039.85mp. P=365.819m			

LEGENDA:

LIMITE
- LIMITA LOT STUDIAT
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INTRAVILAN APROBAT
- LIMITA TERITORIU ADMINISTRATIV
- ALINIAMENT PROPUS
- EDIFICABIL PROPUS

ZONIFICARE
- ZONA LOCUINTE INDIVIDULAE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA INSTITUTII PUBLICE
- ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE/PIETONALE

ACCESE
- ACCESE RUTIERE
- ACCESE PIETONALE

BILANT TERITORIAL IN ZONA STUDIATA

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

BILANT TERITORIAL PTR. 8.040MP.

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

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA

GELIMAN ARHITECTURA

SPECIFICATIE:	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT:	Arh. GELIMAN A.V.	
PROIECTAT:	Arh. GELIMAN A.V.	
COORDONAT:	Arh. SOFRONEA C.	

SCARA: 1:500
DATA: 2025

REFERAT

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

PROIECT: nr.10/24

Titlu proiect: CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIS, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, STALP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, AMPLASARE POST TRAFO,BRANSAMENT LA UTILITATI SI AMENAJARI DE SANTIER

FAZA: P.U.Z.

Amplasament: Calea Scutarului, mun. Onesti, jud. Bacau

Titlu plansa: SITUATIA PROPUSA REGLEMENTARI URBANISTICE

PLANSA: nr. U2

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA 2453 Vasile Alexandru GELIMAN

S.C. GELIMAN ARHITECTURA S.R.L. J4/1322/18.07.2017 CUI 37954693 BACAU - ROMANIA

INSTITUTUL URBANISTILOR DIN ROMANIA RUR Vasile Alexandru GELIMAN arhitect D-E

INSTITUTUL URBANISTILOR DIN ROMANIA RUR Crezantema Gh. SOFRONEA arhitect D-E