

R O M Â N I A
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

pentru aprobarea documentației de urbanism

„Plan Urbanistic Zonal – Construire centru comercial cu parcuri, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, amplasare post trafa, brânșamente la utilități și organizare șantier, Calea Scutarului, nr.33, municipiul Onești, județul Bacău”

Consiliul Local al Municipiului Onești, întrunit în ședința ordinară în data de _____ 2025;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 50336/09.07.2025 al Primarului municipiului Onești – Jilcu Adrian, Raportul de specialitate nr. 50336/09.07.2025 al Direcției urbanism, Avizul Comisiei de studii și prognoze economico-sociale, buget, finanțe, agricultură și administrarea domeniului public și privat, servicii publice și comerț, al Comisiei pentru urbanistică, realizarea lucrărilor publice și protecția mediului înconjurător și al Comisiei pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și disciplinei;

În baza prevederilor art. 47 alin. (1), (2) (3) și (5) și art.56 alin.(4) și (5) din Legea nr.350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea de Guvern nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul nr. 176/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - Indicativ GM-010-2000, Ordinul nr.21/N/10.04.2000 privind Ghidul pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000; Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Republicată, cu modificările și 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 și de urbanism în Municipiul Onești, Raportul informării și consultării publicului nr. 49712/27.08.2024 pentru etapa I – Intenție de elaborare PUZ și respectiv Raportul informării și consultării publicului nr. 12255/21.02.2025 corespunzător etapei II-Elaborare propuneri PUZ precum și Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru construire centru comercial cu parcuri, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, amplasare post trafa, brânșamente la utilități și organizare șantier, Calea Scutarului, nr.33, mun. Onești, jud. Bacău.

Ca urmare a respectării prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională s-a întocmit Anunțul nr. _____/15.07.2025;

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 și completările ulterioare,

PROPUNE:

Art.1 (1) – Se aprobă documentația de urbanism „Plan Urbanistic Zonal – Construire centru comercial cu parări, accese auto și pietonale, trotuare, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, amplasare post trafo, bransamente la utilități și organizare șantier, Calea Scutarului, nr.33, municipiul Onești, județul Bacău”, conform proiect, ce este prevăzut în Anexă și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

- Instituției Prefectului – Județul Bacău;
- Primarului Municipiului Onești;
- Direcției urbanism;

SD/BR

ANEXA



GELIMAN ARHITECTURA

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

privind

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru:

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



Semnătura

Beneficiar:

S.C. DEDEMAN S.R.L.

Amplasament:

CALEA SCUTARULUI, MUN. ONESTI, JUD. BACAU



GELIMAN ARHITECTURA

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





GELIMAN ARHITECTURA

FOAIE DE SEMNATURI

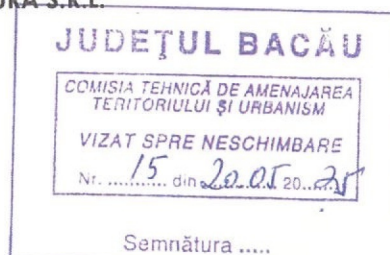
BENEFICIAR: **S.C. DEDEMAN S.R.L.**

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

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

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

COLECTIV ELABORARE:



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



GELIMAN ARHITECTURA

1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

1.1. Obiectul proiectului

Titlu proiect:

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

Amplasament:

CALEA SCUTARULUI, MUN. ONESTI, JUD.
BACAU

Beneficiar:

S.C. DEDEMAN S.R.L.

Faza:

P.U.Z



Proiectantul general:

S.C. GELIMAN ARHITECTURA S.R.L.

cu sediul in Bacau, strada Nicolae
Balcescu. Nr. 5
Tel: 0728/880770

1.1. PREZENTAREA INVESTITIEI

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

1.2. Obiectivele PUZ

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

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

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

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

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

Suprafața de teren care a generat P.U.Z. este de 8.040mp. (nr. cad. 63558) și suprafața de teren studiată P.U.Z. este de 41.840mp.

1.2.1. Solicitații ale temei-program

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

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

Documentația va include prevederi privind:

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



- Organizarea spațiilor verzi;
- Măsurile de protecție a mediului.

Conform temei de proiectare investiția are următoarele categorii de lucrări:

- Construcții – amplasare centru comercial;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Sistemizarea terenului;
- Legături pietonale și trotuare de incintă;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate;
- Amenajare zona parcaje.

Terenul care urmează a fi studiat prin P.U.Z., are o suprafață totală de 41.840mp.

Amplasament

Terenul în suprafață de **8.040mp.**, cu număr cadastral 63558, se află situat în intravilanul Municipiului Onesti fiind în proprietatea **S.C. DEDEMAN S.R.L.**

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

Regim Juridic:

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

Imobilul este format din suprafață de 8.040mp teren curți construcții. Imobilul nu este inclus în listele Monumentelor, ale naturii, sau în zona de protecție a acestora.

Regim Economic:

Folosința actuală: curți construcții

Regim Tehnic:

Suprafața teren = 8.040mp.

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

P.O.T. – max. 35%

C.U.T. – max. 0,70

Conform P.U.G. și R.L.U. – extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția elaborării și aprobării unei documentații PUZ.

Vecinătăți ale terenului luat în studiu: - Terenul pe care se propune construirea are următoarele vecinătăți:

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



GELIMAN ARHITECTURA

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 15 din 20.05.2025

Semnătura

1.3. Surse de documentare

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

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

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

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

1.3.3. Date statistice

- Nu s-au folosit date statistice

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

- Instalarea de statii de incarcare pentru vehicule electrice



GELIMAN ARHITECTURA

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 15 din 20.05.2017

Semnătura

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei

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

Localitatea este un municipiu de rang II, conform Planului de Amenajare al Teritoriului Național – secțiunea IV – Rețeaua de localități, fiind încadrat în categoria municipiilor de importanță interjudețeană, județeană sau cu rol de echilibru în cadrul rețelei de localități.

În perioada feudală așezarea era de tipul unui sat, având caracter agricol. Localitatea a început să se dezvolte în a doua jumătate a secolului al XIX-lea, când specificul agricol a fost completat cu cel comercial. Un secol mai târziu a început dezvoltarea industrială a Onestiului, iar comuna a devenit oraș și ulterior municipiu.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității

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

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

2.1.3. Potențial de dezvoltare

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

Investitorul a ales această locație din mai multe considerente:

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

2.2. Încadrare în localitate

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

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

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

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

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



GELIMAN ARHITECTURA



Clădirile propuse cele mai apropiate fata de cele existente vor respecta următoarele 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 inregistrat in Cartea Funciara pe numele investitorului.

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

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

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

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

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

2.3.1. Relieful

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

2.3.2. Clima

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

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

Temperatura medie anuala este de 9-9.5 grade Celsius

Precipitatiile multianuale sunt de 570mm.

2.3.3. Conditii geotehnice

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



GELIMAN ARHITECTURA

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr.15 din 2005

Semnătura

intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ de ani și 20% probabilitate¹ de depășire în 50 de ani, iar valoarea perioadei de control (colt) $T_c = 0,7s$.

Adâncimea de îngheț în conformitate cu STAS 6054/77 este 90cm de la cota terenului natural.

2.4 Circulația

2.4.1. Circulații auto și pietonale

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

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

2.4.2. Circulație aeriană – nu e cazul

2.4.3. Circulație feroviară – nu e cazul

2.4.4. Circulație navală – nu e cazul

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

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

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

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

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

2.5.3. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Disfuncționalități ale zonei studiate:

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

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

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Nu e cazul.

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

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

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

Nu e cazul

2.5.7. Principalele disfuncționalități

Circulații:

- Calea Scutarului 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 rețelele existente in zona. Solutia de alimentare cu apa a obiectivului se va alege in functie de avizele de specialitate si de capacitatea rețelelor existente in zona dar si de necesarul de apa a noii investitii.
- **Canalizarea menajera si pluviala** a obiectivului va fi asigurata prin racord la rețeaua 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 rețeaua 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.



GELIMAN ARHITECTURA



Astfel, a fost impusa o zona de protectie ce cuprinde terenul din jurul acestora, necesara lucrarilor 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 salubritiza 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 ridicării topografice, terenul studiat prezintă o diferență de nivel de aprox. 3.00m de la Vest la Est, denivelările fiind ne semnificative pentru dezvoltarea investiției;
- Soluția propusă nu afectează limitele terenului studiat.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

EXISTENT:

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

Regimul juridic

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

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

Regimul economic

Folosință actuală: teren cu categoria de folosință curți construcții.

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

Terenul se află în zona C de impozitare.

Regimul tehnic

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

FUNCTIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI:

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

FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- comerț,
- servicii profesional-sociale și personale,
- spații verzi amenajate.

Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor



GELIMAN ARHITECTURA



Utilizari permise

- comerț și servicii sociale, profesionale,
- activități productive care nu necesită un volum mare de transport pentru investitori particulari,
- construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor,
- amenajări spații verzi,
- acces pietonale și carosabile.

Utilizari interzise

- 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 minime obligatorii

Intrucât toate aceste U.T.R.-uri sunt dispuse la drumuri naționale și au forma unor tentacule cu un singur front de o parte și de alta a drumului, construcțiile se vor amplasa la o distanță de 18m. față de axul drumului.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, parcaje

Pentru aceste U.T.R.-uri sunt dispuse la drumuri naționale se va studia rezolvarea acceselor carosabile pentru deservirea locuințelor printr-un carosabil paralel cu drumul național în scopul evitării accesului carosabil pentru fiecare locuință din DN.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări care asigură în interiorul localității funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie.

Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora care nu poate fi finanțată din bugetele locale se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

a) Caracteristici ale parcelelor

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

b) Inaltimea constructiilor

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

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

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

c) Aspectul exterior al constructiilor

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

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

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

a) Parcaje

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

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

b) Spatii verzi

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

Spatii 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 conservării 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.

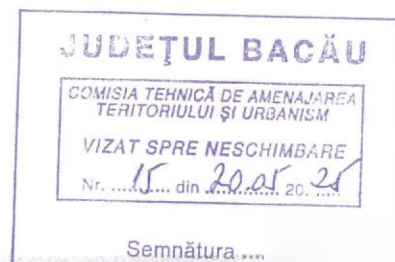
Se solicita certificatul de urbanism ca act premergator obtinerii autorizatiei de construire pentru construire centru comercial cu dotarile si amenajarile aferente. Tinând seama că pe amplasament exista amplasat un panou publicitar neautorizat, că scopul solicitării nu face nicio referire al acesta,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

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

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



GELIMAN ARHITECTURA



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, pietete urbane, gradini urbane), in proportie minima de 2-5%.

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

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

3.4. Modernizarea circulatiei

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

➤ **Accese carosabile –**

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

➤ **Accese pietonale –**

- o Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

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

➤ Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118-99, art. 2.9.5.

- o curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcții se prevăd cu accese carosabile pentru autospeciale de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minimum 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

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

- o accesele comerciale vor fi tratate ca intersecții și se vor amenaja în consecință, în funcție de valorile de trafic estimate.

3.4.0. Amenajare accese rutiere

- Sunt prevăzute 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:

- circulația autovehiculelor în ambele sensuri
- intrarea și ieșirea autovehiculelor grele și a autovehiculelor pentru stingerea

incendiilor.

3.4.1. Parcaje

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

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

Semnătura

Având în vedere că se propune o suprafață maximă construită de 2.500 mp, se propun un număr 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 desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. Proiectul de față propune 63 de locuri de parcare prevăzute pentru clienți și 29 de locuri de parcare pentru vehiculele proprii.

3.4.2. Accese carosabile și pietonale

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

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

3.4.3. Împrejmuiri

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

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

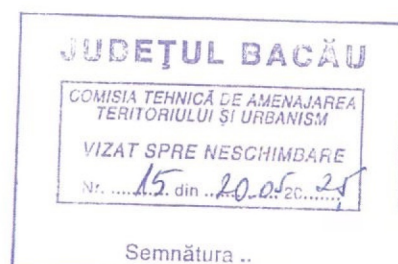
Prin Certificatul de Urbanism nr. 285/15.11.2023 emis de Primăria Municipiului Onești, recomandă elabोरarea și aprobarea unui P.U.Z. pentru:

"CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIS, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FATADE ȘI ÎN PARCARE, STALP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, ÎMPREJMUIRE PERIMETRALĂ, AMPLASARE POST TRAFU, BRANSAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE SANTIER."

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



GELIMAN ARHITECTURA



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

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

BILANTUL TERITORIAL ESTIMARE PTR. 8.040MP.

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

BILANTUL TERITORIAL IN ZONA STUDIATA

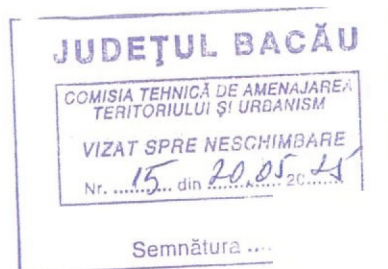
ZONIFICAREA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
	mp.	%	mp.	%
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	39.790	95,10	31.750	75,89
ZONA INSTITUTII PUBLICE	-	-	8.040	19,21
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERE SI AMENAJARI AFERENTE	2.050	4,90	2.050	4,90
TOTAL	41.840	100%	41.840	100%

Propunerile constau în:

- Schimbarea functiunii existente din **SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU LOCUINTE UNIFAMILIALE DE TIP URBAN CU UN REGIM DE INALTIME MINIM P+1 (pLMu) în 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;



GELIMAN ARHITECTURA



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

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

Elementele de signalistică pot depăși această înălțime maximă.

Indicatorii urbanistici propuși sunt calculați pentru propunerea de mobilare prezentată. Mobilarea urbanistică propusă este strict cu titlu de propunere, urmand ca la faza de obținere a autorizației de construire să se definitiveze gabaritele imobilelor viitoare cu respectarea prezentului plan urbanistic zonal, cu respectarea indicilor urbanistici maximi propuși.

Regim de aliniere – limite edificabil:

- | | |
|---------------|--|
| Vest | – 38.00m față de aliniament; |
| Nord/Est/ Sud | – 3.00m față de limita de proprietate. |

Stâlpii de reclama, totemurile, echipamentele tehnice, postul trafo și grupul electrogen pot fi amplasate în afara edificabilului propus.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Imobilul va fi racordat la utilitățile edilitare existente în zonă.

Amplasamentul va fi racordat la următoarele rețele de utilități:

- apă potabilă;
- canalizare;
- energie electrică;
- gaze naturale;
- energie termică;
- telefonie/internet existente în zonă.

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

SITUAȚIA EXISTENTĂ

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

Pe amplasament există conducte de distribuție apă Dn 200 mmOL, Dn 250 mmOL, precum și conductele magistrale de apă Dn 300 mm OL și Dn 400 mmOL.

În zona amplasamentului există 2 (doi) hidranți de incendiu Dn 100 mm, conectați din conducta magistrală de apă Dn 600 mm PEHD.

SITUAȚIA PROPUȘĂ

Se va solicita de la furnizor aviz de racordare la conducta de distribuție existentă pe strada Calea Scutarului, Loc. Onesti, Jud Bacău 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 distanță, montat în cămin la limita de proprietate.

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

Apă preluată se va utiliza pentru consum uman, menajer, pentru alimentarea instalațiilor și pentru limitarea și stingerea incendiilor.

Pentru poziționarea cât mai exactă a conductelor existente pe amplasamentul studiat și pentru evitarea unor situații neprevăzute, pentru a nu avaria conductele ce aparțin RAJA SA se vor executa sondaje în prezența reprezentanților RAJA SA Onesti.

Distribuția apei reci de la căminul de vane la obiectivele analizate se va realiza îngropat, sub limita de îngheț, cu conducte din PEHD.

Pentru limitarea și stingerea incendiilor se va realiza o stație de pompare cu rezervor și grup de pompare.

3.6.2. MODUL DE COLECTARE ȘI ÎNDEPĂRTARE A APELOR UZATE

SITUAȚIA 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 Bacău există colector menajer cu Dn 250 mm PVC – KG ce deservește imobilele existente.

SITUAȚIA PROPUȘĂ

ASIGURAREA EVACUĂRII LA CANALIZARE A APELOR UZATE

În vederea evacuării apelor uzate menajere ce se produc în cadrul obiectivului, acestea necesită racordarea la instalația de canalizare exterioară ce se va realiza din conducte de PVC KG S_n8 cu diametre cuprinse între: De 110, 160 și 200 mm și se vor monta pe un strat de nisip de 10 cm grosime și vor avea pante cuprinse între 4-6 ‰ și care se va deversa în colectorul proiectat în incintă prin cămine de vizitare din beton cu rame sic apace carosabile.

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



GELIMAN ARHITECTURA

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 15 din 20.05.2025

Semnătura

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

Umplerea este efectuată pentru straturi succesive de grosime egală cu 30cm, care trebuie să fie compactate și 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 etanșe, din cauciuc.

CANALIZARE A APELOR METEORICE

Scurgerea apelor meteorice de pe învelitorile tip terasă a clădirilor se va face pe direcția pantelor, unde se vor monta sifoane de terasă cu parafrunzar, ce vor conduce apele meteorice spre bazinul de retenție prevăzut cu by-pass cu capacitatea de 50 [mc] amplasat în incintă și mai departe spre colectorul stradal.

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

Apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe suprafața parcarilor și a aleilor de acces vor fi colectate prin intermediul caminelor tip Geiger cu sifon și deposit și vor fi conduse spre separatorul de hidrocarburi prevăzut cu by-pass cu capacitatea de 6 [l/s] și vor fi conduse cu tuburi din PVC KG S8 cu diametre cuprinse între: De 110, 160 și 200 mm către colectorul stradal existent.

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 și 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 condiționat nr. 1005792077 / 22.10.2024** emis de către DELGAZ GRID SA.

Amplasamentul obiectivului afectează următoarele instalații DELGAZ GRID SA în zonă:

LES 20 KV PTCZ4 – PTAB 89 ONEȘTI

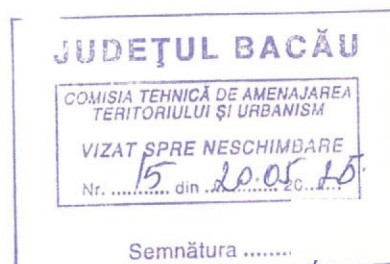
LES 20 KV PTAB 89 – PTCZ 18 ONEȘTI

Acceptul pentru amplasamentul propus este condiționat de realizarea uneia dintre variantele evidențiate în avizul de amplasament pentru care beneficiarul poate opta.

Se propune realizarea alimentării cu energie electrică a obiectivului din rețeaua de medie tensiune existentă pe strada Calea Scutarului, Loc. Onești, Județul Bacău.

Racordarea consumatorului la rețeaua 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 fide de bransament (FB).



Alimentarea firidei de bransament se va face prin realizarea unei rețele de joasă tensiune cu două cabluri între tabloul de distribuție din postul de transformare și firida de bransament.

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

Se propun de asemenea surse alternative de alimentare cu energie electrică prin montarea pe acoperișul noilor construcții 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 rețeaua de distribuție va fi evidențiată în avizul tehnic de racordare obținut de beneficiar și eliberat de către DELGAZ GRID SA.

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

În zona amplasamentului studiat nu există rețele termice.

Producerea energiei termice pentru încălzire / răcire și prepararea apei calde de consum se va realiza individual, prin instalarea de cazane / pompe de caldura / centrale de tratare / cillere în conformitate cu soluțiile tehnice acceptate de beneficiar și dezvoltate în proiectul tehnic.

3.6.6. Rețele de telefonie/internet

În zona studiată există rețele de telecomunicații.

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

3.7. Protecția mediului

În vederea menținerii și protejării calității mediului se vor avea în vedere următoarele:

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

Se va ține cont de următoarele:

- având în vedere că pe latura vest terenul de amplasament se învecinează cu strada Calea Scutarului, accesul spre noile construcții precum și parcare a aferentă acestora au fost orientate, către această latură, astfel realizându-se un disconfort minim locuințelor individuale vecine la nord, est și sud;



GELIMAN ARHITECTURA

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 15 din 20.05.2015

Semnătura

- specificul activității care se va desfășura în aceste construcții (aceia de comerț) va fi de maniera a nu impacta cartierul de locuințe individuale în interiorul careia se va desfășura;
- unitățile specifice de climatizare care se vor poziționa pe acoperișul construcțiilor nu vor depăși valorile maxime admise din punctul de vedere al disconfortului fonic.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Se propun separatoare de hidrocarburi conform normelor în vigoare pentru preluarea apelor provenite în zona parcajelor și a circulațiilor carosabile.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se face prin prevederea europubelelor – colectare selectivă.

Pentru gestionarea problemei deșeurilor, în vederea respectării condițiilor privind evidența gestiunii deșeurilor, se vor încheia contracte de preluare a deșeurilor de către operatori autorizați iar depozitarea deșeurilor se va face la depozite autorizate din punct de vedere al mediului.

Recuperarea terenurilor degradate

După realizarea investiției vor fi necesare măsuri permanente pentru întreținerea spațiilor plantate și a amenajărilor din incintă pentru a evita degradarea terenului.

Organizarea sistemelor de spații verzi.

Suprafețele de teren rămase libere după realizarea investiției vor fi amenajate ca spații plantate cu rol decorative. Investiția va avea un procent de 25% spații verzi.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate.

Nu e cazul.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Prin investiția propusă în întreaga zonă va fi îmbunătățit aspectul arhitectural – urbanistic al zonei, precum și cel peisagist, având în vedere stadiul în care se afla amplasamentul în prezent.

Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu e cazul.

Tipuri de proprietate al terenurilor

În ceea ce privește tipul de proprietate a terenurilor, în zona studiată, există următoarele tipuri de proprietate:

- terenuri în proprietate publică de interes județean și local;
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

4. Concluzii – Măsuri în continuare

Funcțiunea propusă este în totală concordanță cu dezvoltarea actuală a zonei în care se situează terenul studiat prin prezenta documentație.



GELIMAN ARHITECTURA

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

PLAN DE ACTIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin

PLANUL URBANISTIC ZONAL



A. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIS, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA
- Amplasament: CALEA SCUTARULUI, MUN. ONESTI, JUD. BACAU
- Număr proiect: 10/2024
- Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL
- Beneficiar: S.C. DEDEMAN S.R.L.
- Proiectant: S.C. GELIMAN ARHITECTURA S.R.L.

B. Categoriile de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal cat si totalitatea costurilor aferente realizării investiției propuse vor fi suportate integral de catre beneficiarul investiției.

Nu sunt necesare lucrari care sa fie realizate din fonduri publice.

In sarcina autoritatilor publice locale nu exista costuri pentru realizarea acestei investiții.

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 15 din 2005 28

Semnătura

C. Defalcarea costurilor

Categorii de costuri		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentatilor tehnico-economice		Responsabil
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare • întocmire PUZ • Studii de teren (topo, geo, etc.) • Proiect DTAC/PTH, detalii executie, liste cantități, caiete sarcini • Expertize, Verificări de proiect	Suportate de către investitori privați
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistentă tehnică • Cheltuieli pentru consultanță • Cheltuieli pentru asistentă tehnică	Suportate de către investitori privați
a3.	Cheltuieli pentru obtinerea avizelor și acordurilor	Suportate de către investitori
a4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de către investitori privați
B. Cheltuieli pentru realizarea investitiei		Proprietar
b1.	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: • Amenajarea terenului; • Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; • Amenajări pentru protecția mediului.	Suportate de către investitori privați
b2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: • Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate;	Suportate de către investitori privați



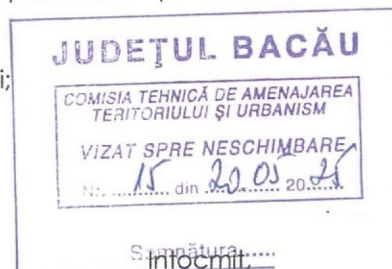
GELIMAN ARHITECTURA

	• Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; • Cheltuieli pentru rețele în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele;	
b3.	Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Dotări	Suportate de către investitori
b4.	Alte cheltuieli: - Organizare de santier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	Suportate de către investitori privați

D. Etapizarea realizării investițiilor

În funcție de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe construcții, în etape diferite.

- întocmirea și aprobarea PUZ;
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate;
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate;
- amenajarea acceselor;
- realizarea investiției, finalizată prin recepție;
- intabularea construcției/construcțiilor.



arh. Alexandru Vasile Geliman

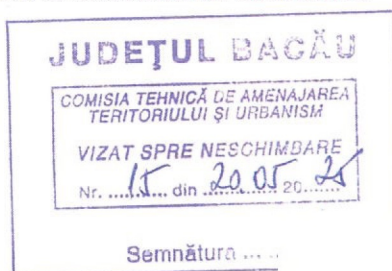


GELIMAN ARHITECTURA

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 TRAFU, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER.



Beneficiar:

S.C. DEDEMAN S.R.L.

Amplasament:

CALEA SCUTARULUI, MUN. ONESTI, JUD. BACAU



GELIMAN ARHITECTURA

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

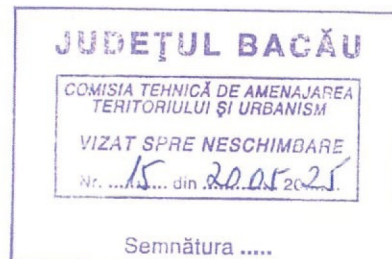
4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
6. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
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





GELIMAN ARHITECTURA

DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

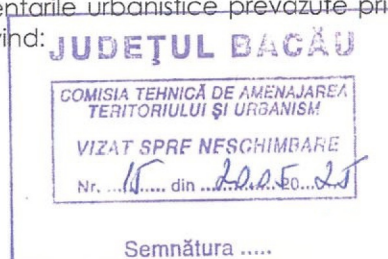
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor pe o suprafata bine determinata, 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,
- POI,
- 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 studiate, 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 Regulamentului 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 Hotărârea Guvernului României 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 metodologia 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 Regulamentului 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 TRAFU, BRANSAMENTE LA UTILITATI;**
- **ORGANIZARE DE SANTIER.**



În cadrul PUZ ului se tratează următoarele categorii de probleme :

- organizarea acceselor pe parcela;
- regim de aliniere, edificabil, regim de înălțime;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic al terenurilor;
- măsuri de eliminare a unor riscuri naturale și antropice;
- măsuri de protecția mediului;
- asigurarea parcarilor și garării în interiorul parcelei;
- reglementări specifice detaliate –permisiuni și restricții- incluse în RLU aferent PUZ.

Derogările propuse de prezenta documentație PUZ, față de documentațiile de urbanism în vigoare, PUG Bacău vor fi referitoare la zonificarea funcțională, reglementarea acceselor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, condițiile de construire: regim de aliniere, regim de înălțime, organizarea spațiilor verzi, staționare autovehiculelor, măsuri de protecția mediului.

Terenurile în suprafața desfășurată de 8.040mp se află situat în intravilanul Mun. Onești fiind în proprietatea S.C. DEDEMAN S.R.L.

Vecinatati ale terenului luat în studiu: - Terenul pe care se propune construirea are următoarele 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. ONEȘTI terenul se află în: SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALĂ cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime de min. P+1 (pLMu).

Conform studiilor beneficiarului există un deficit de servicii în domeniul comerțului alimentar și nealimentar oferit locuitorilor orașului și nu numai.

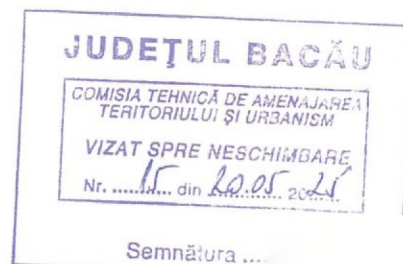
Datorită bunei accesibilități și poziționării în oraș, se manifestă în zona interesul investitorilor în scopul dezvoltării unor investiții din zona serviciilor, comerțului și alimentației publice.

Prin PUZ se propune schimbarea funcțiunii zonei în care se dorește construirea centrului comercial, din subzona de unități industriale în:

- IS – zona institutii publice și servicii
- IS.co – subzona institutii comerciale.



GELIMAN ARHITECTURA



II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul studiat în cadrul PUZ este permisă pentru funcțiunile și cu condiția respectării prezentului RLU.
- Utilizarea funcțională a terenurilor este prezentată în planșa de reglementări a PUZ.
- Sunt interzise activitățile industriale sau manufacturiere poluante pentru aer, sol, apă, sau a caror nivel de poluare nu pot fi păstrate în standardele prevăzute de lege.
- Pentru amenajările exterioare, platforme, alei, stăzi de acces, spații verzi amenajate, se vor lua măsuri de sistematizare verticală, de racordare a rigolelor de colectare a apelor pluviale și deversarea lor în colectorul strădal.
- Colectarea și îndepărtarea reziduurilor se va face în puștele moderne cu separare selectivă a deșeurilor pe categorii, în vederea reciclării, transportul și depozitarea acestora în locuri special amenajate de către firme specializate. Măsurile de salubritate a zonei nu vor afecta cadrul urbanistic, funcțional și compozitional.
- Toate activitățile vor fi planificate și desfășurate astfel încât impactul zgomotelor să fie redus. Se interzice desfășurarea de alte activități, altele decât cele specific obiectivului. Amplasarea de panouri fonoabsorbante în vederea diminuării propagării zgomotului produs de activitățile din incintă sau din exteriorul obiectivului, dacă e cazul.

Activitățile nu trebuie să producă zgomote care să depășească limitele prevăzute de Ord. MS 119/ 21.02.2014, art16, STAS 10.009/1988- Acustica urbană, și STAS 6156/86 unde este stabilit nivelul de zgomot interior.

Construcția proiectată nu prezintă elemente funcționale sau de altă natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent.

Obiectivul propus se integrează în zonă, având regimul de înălțime parter.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executiei construcțiilor și amenajărilor se va face cu condiția asigurării compatibilității pentru destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Autorizarea executiei construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor urbanistici maximi admisibili P.O.T. și C.U.T., a înălțimii maxime și a aliniamentelor stabilite prin PUZ.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea exigentelor Legii 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

Se va ține cont de indicațiile și recomandările din Studiul Geotehnic.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

A. AMPLASAREA CLADIRII FATA DE ALINIAMENT

- Construcțiile 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
- Retragera cladirilor propuse fata de limitele laterale este de min. 3.00 exceptand reclamele/ totemuri/ piloni publicitari/posturi de transformare/bazine supraterrane.

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

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00m.
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Amplasarea construcțiilor se va face conform aliniamentelor stabilite în memoriul de prezentare al P.U.Z. marcate în 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.

În afara suprafeței edificabile pot fi amenajate: cai de circulație, locuri de parcare, echipamente, platforme acoperite sau neacoperite, construcții și echipamente tehnice, posturi trafo, puncte de bransament/conexiune, totemuri, piloni de reclama, steaguri.

D. VALORI MAXIME POT, CUT

POȘIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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



GELIMAN ARHITECTURA

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE/
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr.15 din 10.05.2021

Semnătura ...

Indicatorii POT și CUT propuși în planșa de mobilare pentru amplasamentul care a generat PUZ se pot modifica, respectând limitele maxime admise și limitele edificabilului în raport cu limitele de proprietate.

Bilanțul teritorial este calculat pentru propunerea de mobilare. Mobilarea urbanistică propusă este strict cu titlu de propunere, urmând ca la faza de obținere a autorizației de construire să se studieze dimensiunile și gabaritele imobilelor viitoare, acestea urmând a se încadra în reglementările prezentului PUZ referitor la valorile maxim admise POT, CUT, regim de înălțime, precum și distanțe ale limitelor edificabilului față de limitele de proprietate.

E. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRII

- Construcțiile propuse vor avea regim de înălțime P, max. P+1 (h max = 12m), încadrându-se în regimul de înălțime a zonei.
- Elementele de signalistică de pe clădiri cât și cele independente pot depăși înălțimea maximă, stabilită la 12m.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

F. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- Caracteristicile drumurilor publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accesul pietonal, potrivit importanței și destinației construcției.
- Autorizarea executării construcțiilor care necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public, în conformitate cu normele, pentru echiparea cu locuri de parcare, existente la momentul cererii autorizației de construire.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale conform planșei de reglementări.
- Sunt prevăzute 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 depăși indicii admisi conform normativelor în vigoare și prevederile legislative în acest sens.
- Aprovizionarea se face strict pe terenul privat, nu din domeniul public.
- Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;



GELIMAN ARHITECTURA

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. din 20....

Semnătura

➤ platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate/ de aleile carosabile destinate consumatorilor.

- Se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale conform planșei de reglementări.
- Sunt prevăzute 2 accese auto pentru public – din strada Calea Scutarului.
- Sunt prevăzute 2 accese auto pentru aprovizionare – din strada Calea Scutarului.
- Emisiile de noxe nu vor depăși indicii admisi conform normativelor în vigoare și prevederile legislative în acest sens.
- Aprovizionarea se face strict pe terenul privat, nu din domeniul public.
- Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

G. STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Stationarea autovehiculelor se va face doar în interiorul terenului studiat, teren proprietate privată 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-EDILITARĂ

H. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Lucrările de racordare și bransare la rețeaua edilitară publică se vor suporta în întregime de către investitor sau beneficiar pe baza acordurilor și /sau autorizațiilor obținute de la detinatorii de rețele.
- Se vor asigura toate echipamentele edilitare: electricitate, alimentare cu apă și canalizare, telefonie și internet prin racordarea la rețelele existente, conform avizelor detinatorilor de rețele.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Parcela studiată are o formă ce permite amplasarea construcției, realizarea acceselor și amenajărilor.

Suprafața parcelei de 8.040 mp permite funcționarea corectă a obiectivului cu toate cerințele sale.

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

- Construcțiile vor fi amplasate pe parcela respectând limita edificabilului din planul de Reglementări urbanistice – în funcție de soluția aleasă la faza DTAC –PT.

J. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura cladirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Arhitectura clădirilor va fi de factura modernă și va exprima caracterul programului.
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile acesteia, fațadele laterale și posterioare fiind tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

K. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Suprafețele libere neocupate cu circulații pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme funcționale vor fi plantate. Vor fi respectate prevederile art. 34 și Anexei 6 la RGU.

L. ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei, degradând valorile general acceptate ale arhitecturii și urbanismului.
- Împrejmuirile, dacă va fi cazul, vor fi cu înălțimi de maxim 2.00m sau după caz maxim 3.00m în cazul în care sunt necesare realizarea de împrejmuiri cu rol fonoizolant sau pereți antifoc.
- pe limitele laterale și posterioare gardurile pot fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.
- Împrejmuirile vor fi realizate din materiale care să nu fie distonant agresiv, prezente. De asemenea, culorile folosite vor fi naturale, discrete și specifice zonei existente. Spre străzi adiacente împrejmuirea va lipsi, delimitarea făcându-se cu borduri și/sau garduri vii.
- Se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însoțește cererea de autorizare a construirei a modului de tratare a spațiilor libere și a împrejmuirilor, în special acelor vizibile de pe căile de comunicație publice.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Zona de teren pentru care se aplică acest regulament este suprafața de 8.040mp aferentă obiectivului propus.

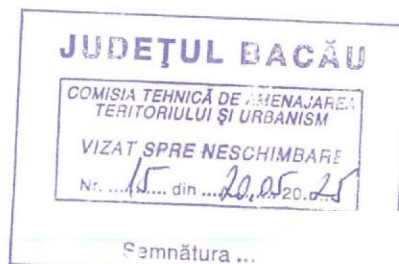
Funcțiunea zonei fiind stabilită ca IS-zona institutii publice și servicii, IS.co. – subzona institutii comerciale.

Funcțiuni complementare admise zonei sunt:

- Odihnă și agrement (spații verzi amenajate și platforme pietonale aferente obiectivelor propuse);
- Circulație pietonală și carosabilă;
- Stationare autovehicule (parcaje, garaje);
- Echipare tehnico-edilitară și construcții aferente.



GELIMAN ARHITECTURA



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 re folosibile;
- 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.

Coordonator:

Arh. Crezantema Sofronie

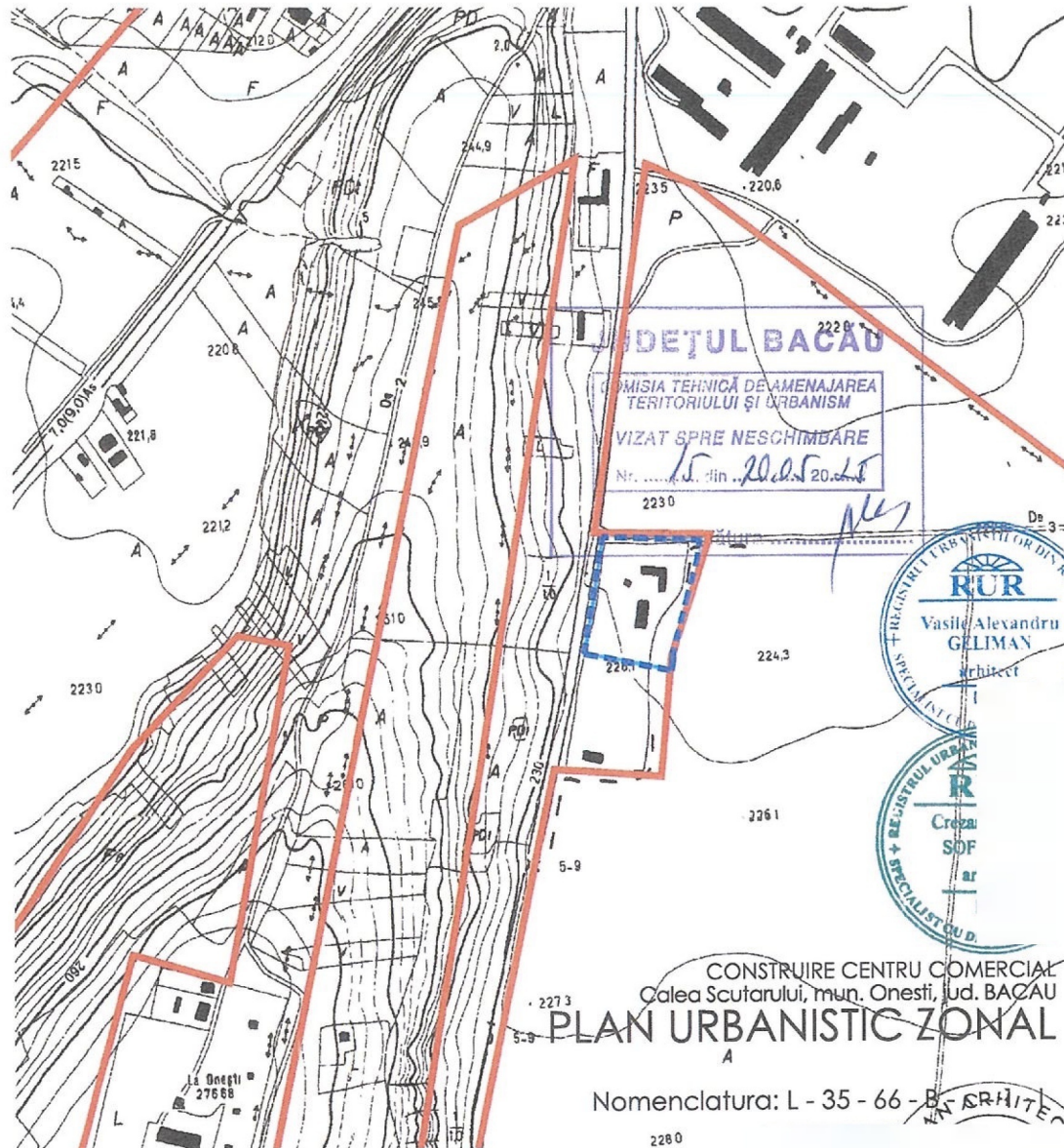


Intocmit:

Arh. Alexandru Geliman

ARHITECT

PLAN DE INCADRARE IN ZONA Scara 1:500



— LIMITA P.U.G. - - - - ZONA STUDIATA

VERIFICATOR	NUME	SEMNAURA	CERINTA	REFERAT	Beneficiar:	PROIECT:
					S.C. DEDEMAN S.R.L.	nr.10/24
GA 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 PANOUL PUBLICITAR LUMINOS, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, AMPLASARE POST TRAFU, BRANSAMENT LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER Amplasament: Calea Scutarului, mun. Onesti, jud. Bacau		
SPECIFICATIE:	NUME	SEMNAURA	SCARA:	Titlu plansa:	FAZA:	
SEF PROIECT:	Arh. GELIMAN A.V.		1:500		P.U.Z.	
PROIECTAT:	Arh. GELIMAN A.V.		DATA:		PLANSA:	
COORDONAT:	Arh. SOFRONEA C.		2024		nr. U0	

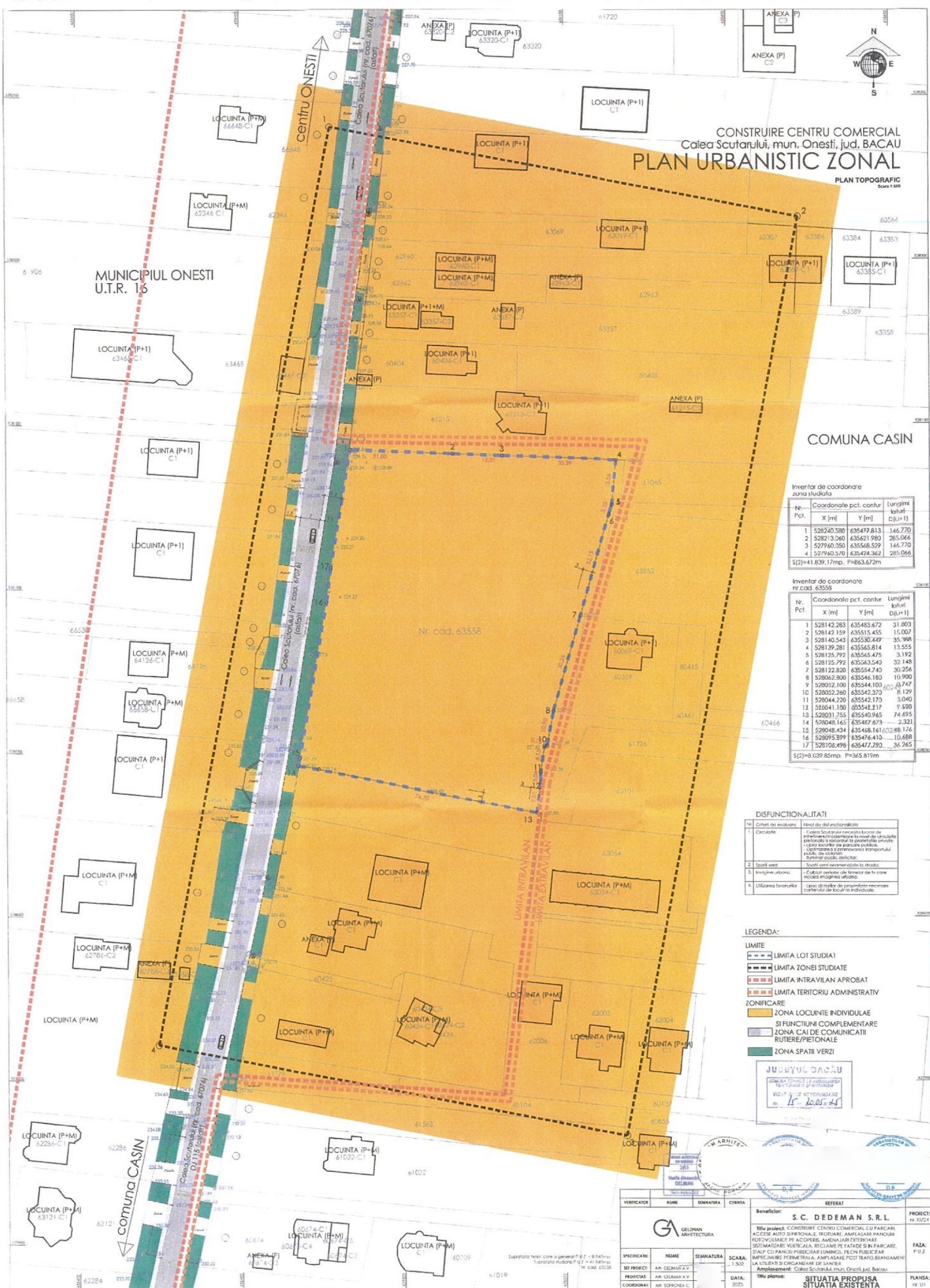
CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL
Calea Scutarului, mun. Onesti, jud. BACAU
PLAN URBANISTIC ZONAL

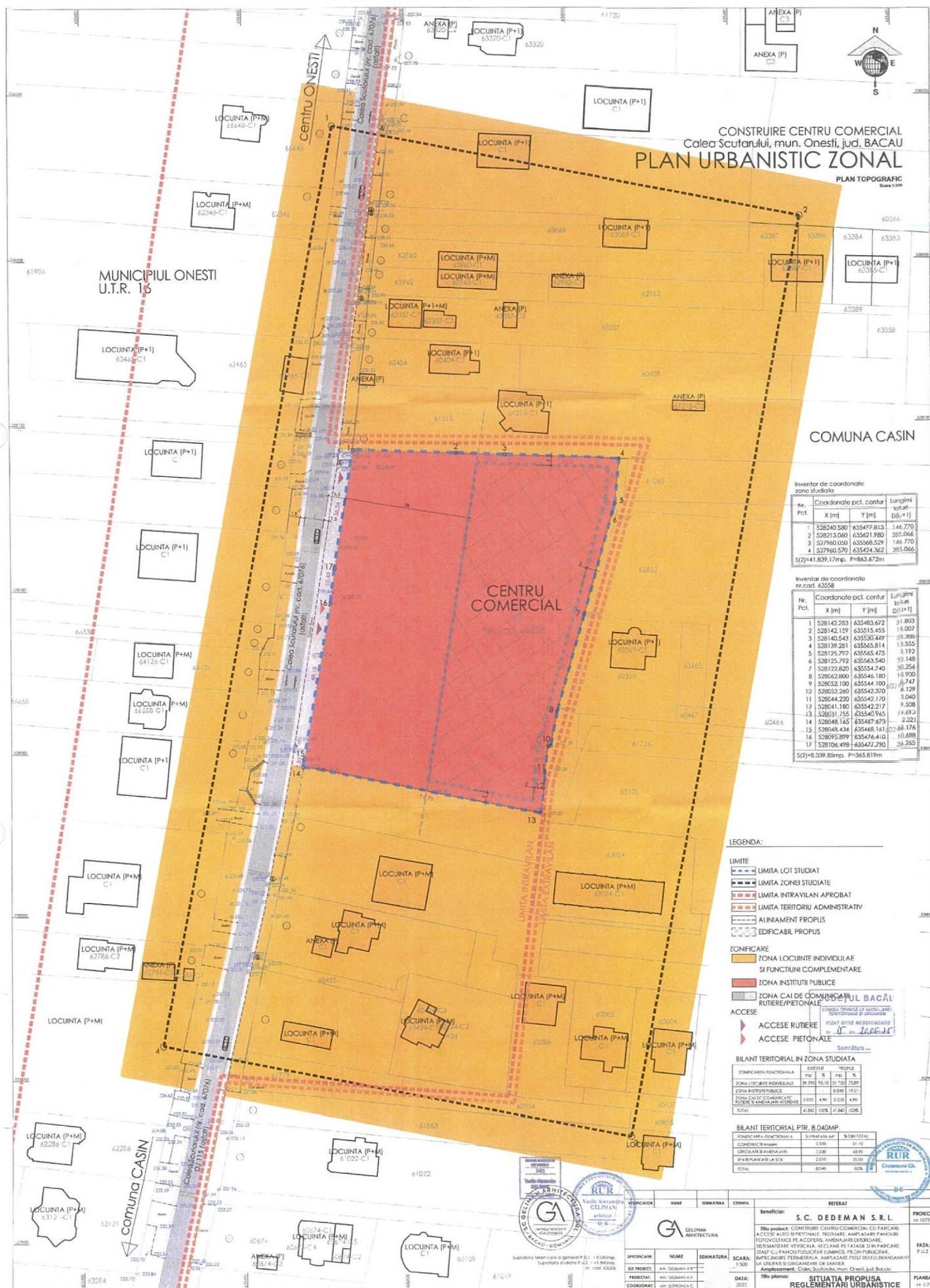


LEGENDA:

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

VERIFICATOR		NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT	PROIECT:
GA					Beneficiar: S. C. DEDEMAN S.R.L.	nr.10/24
SPECIFICATIE:		NUME	SEMNATURA	SCARA:	Tytu 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 TRAFIC, BRANSAMENT LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER	
SEF PROIECT:		Arh. GELIMAN A.V.		1:500	Amplasament: Calea Scutarului, mun. Onesti, jud. Bacau	
PROIECTAT:		Arh. GELIMAN A.V.		DATA:	Tytu plansa: PLAN DE INCADRARE IN ZONA	
COORDONAT:		Arh. SOFRONEA C.		2024	extras din P.U.G.	
					PLANSA: nr. U0'	





CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL Calea Școlarului, mun. Onești, jud. BACĂU PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1:500



MUNICIPIUL ONEȘTI
U.T.R. 16

COMUNA CASIN

Inventar de coordonate
zona studiată

Nr. Pct.	Coordonate p.c.t. conur.	Lungime lotului D(±1)
1	528240.390 635477.813	146.770
2	528213.060 635421.980	285.066
3	527960.050 635568.529	146.770
4	527960.570 635474.367	285.066
S(2)=41.839, 1/imp. P=963.672m		

Inventar de coordonate
nr. cad. 63558

Nr. Pct.	Coordonate p.c.t. conur.	Lungime lotului D(±1)
1	528142.283 635483.672	31.803
2	528142.159 635515.455	15.007
3	528140.543 635530.447	25.388
4	528139.281 635565.814	13.555
5	528125.792 635565.475	3.192
6	528125.792 635563.540	32.148
7	528122.809 635564.740	20.256
8	528062.800 635566.180	10.900
9	528052.100 635564.100	0.747
10	528052.260 635562.370	8.129
11	528044.220 635562.170	1.040
12	528041.180 635562.217	9.508
13	528031.755 635560.965	74.695
14	528048.165 635567.975	2.321
15	528048.434 635668.161	48.176
16	528095.899 635676.410	10.688
17	528106.498 635677.290	36.265
S(2)=48.039, 85mp. P=365.819m		



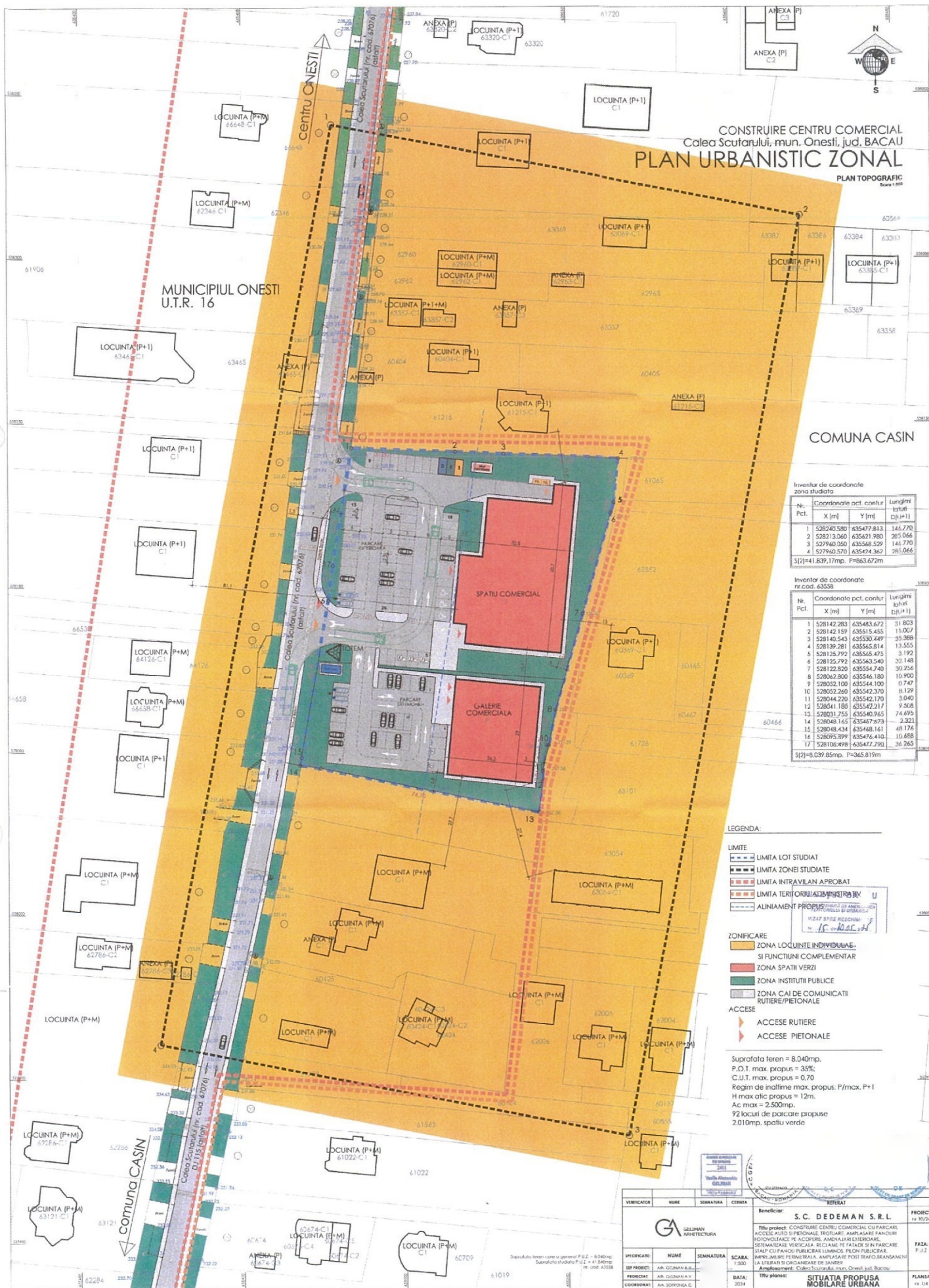
LEGENDA:

- LIMITA
- LIMITA LOT STUDIAT
 - LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA INTRAVILAN APROBAT
 - LIMITA TERITORIUL 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

VERIFICATOR	MARE	SEMANTICA	CERTIFICAT	REPERAT	PROIECT
				Beneficiar:	S.C. DEDEMAN S.R.L.
Titlu proiect: CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, CALIȘOR, CĂMINAR, ACCES AUTO ȘI PERSONAL, TERENURI, AMPLASARE FĂCĂRII FOTOVOLTAICE, ACCES PE ACCESORIE, AMPLASARE EXTENSIVĂ, DESTINAȚIE VERIFICATĂ, REZERVĂRI PE TEREN ȘI FĂCĂRII ÎNALȚĂ CU PĂNĂ PURCĂTĂRĂ ÎN LUNGIMILE PLECI PUBLICE, ÎNVOIATĂRI PUBLICE, AMPLASARE PENTRU TRACTARE/AMPLASARE LA TEREN ȘI ORGANIZARE DE SANITARE				Amplasament: Calea Școlarului, mun. Onești, jud. BACĂU	FAZA: P.U.Z.
DEFINICIE	NOMUL	SEMANTICA	SCALA	DATA	Titlu planșă:
DEFINICIE	DEFINICIE	DEFINICIE	1:500	2023	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT			PLANȘA: nr. 1/3
COORDONATOR	COORDONATOR	COORDONATOR			



CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL Calea Scuturului, mun. Onesti, jud. BACAU PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1:500



MUNICIPIUL ONESTI
U.T.R. 16

COMUNA CASIN

Inventar de coordonate
zona studiata

Nr. Pct.	Coordonate p.ct. contur		Lungimi latitud. D(j,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	528240.580	635477.813	144.770
2	528213.040	635621.980	285.066
3	527960.050	635568.529	144.770
4	527960.570	635424.362	285.066
S(2)	41.839.17mp.	P=843.472m	

Inventar de coordonate
nr. cod. 63558

Nr. Pct.	Coordonate p.ct. contur		Longit. latitud. D(0,0)
	X [m]	Y [m]	
1	528142.283	635483.672	31.803
2	528142.159	635515.455	15.007
3	528140.541	635530.447	35.388
4	528139.281	635565.814	13.555
5	528125.792	635565.475	3.192
6	528125.792	635565.540	32.148
7	528122.820	635504.740	30.256
8	528062.800	635546.180	10.900
9	528032.100	635544.100	6.747
10	528032.260	635542.550	6.129
11	528044.220	635542.170	1.040
12	528041.180	635542.217	1.508
13	528031.755	635540.945	74.695
14	528045.165	635467.679	3.321
15	528048.434	635468.161	48.176
16	528075.899	635476.410	16.688
17	528106.498	635471.290	36.265
S(2)= 0.039.85mp.	P=365.819m		

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

LEGENDA: DESCRIERE:

- Camin de vane
- Statie pompare hidranti si sprinklere
- Rezervor incendiu hidranti interiori si exteriori v= 110 [mc]
- Rezervor incendiu sprinklere v= 100 [mc]
- Hidrant exterior proiectat DN 80 SUPRATERANSUBTERAN
- Vane cu tija de manevra si cutie de protectie
- Conducta alimentare cu apa raco proiectata
- Conducta alimentare cu apa hidranti exteriori proiectata
- Conducta alimentare cu apa hidranti interiori proiectata
- Conducta alimentare cu apa sprinklere proiectata
- Colector ape menajere existente
- Colector ape menajere proiectat
- Camin vizitare ape menajere existente
- Camin vizitare ape menajere proiectat
- Colector ape pluviale proiectat
- Bazin retentie V= 50 [mc]
- Camin de canalizare ape pluviale proiectat
- Gura de scurgere cu sifon si dezechit
- Colector ape pluviale zona parcare proiectat
- Separator de hidrocarburi Q= 6 [l/s]

SIMBOL
CA O
SP PSI
Rez Hid
Rez spk

HE
AR
HE
HY
SPK
CV
CV
Baz ret
CP
CP



PROIECTANT	NUME	SIMBOL	SCALA	REFERAT
PROIECTANT	AR. GELIMAN A.V.		1:500	
DESEINAT	AR. GELIMAN A.V.		2024	
PROIECTANT	AR. GELIMAN A.V.			

Beneficiar: **S.C. DEDEMAN S.R.L.** PROIECT: nr. 02/24

Titlu proiect: CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI, ACCESARE AUTO SI TERENURI INTERIORE, AMPLASARE PANDURI CONDIȚIONATE PE ACOPERȘI, AMPLASARE INTERIORE, SISTEMATIZARE VERIFICARE, RECLAMARE PE TATĂȘI ȘI PARCARI, STĂPĂNIRI PANDURI, AMPLASARE POZIȚII RACORDĂRI, AMPLASARE PERIMETRII, AMPLASARE POZIȚII RACORDĂRI, LA UȘI ȘI LA ÎNCĂLZIRE DE SANITARE, Amplasament: Calea Scuturului, mun. Onesti, jud. Bacău

Titlu planșă: **REGLEMENTARI EDILITARE** PLANȘA: nr. 05



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI

Nr.inreg: 49712/27.08.2024

B-dul Oituz nr. 17, cod 601032, Tel: 0234.324.243, 0243.312.340, Fax: 0234.313.911, 0234.321.869

Nr. _____ din _____

DIRECȚIA URBANISM
COMPARTIMENTUL URBANISM
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

APROBAT

VICEPRIMAR CU ATRIBUȚII DE PRIMAR

ADRIAN JILCU

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
ETAPA I – INTENȚIA DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCĂRI, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIȘ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, STÂLP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, ÎMPREJMUIRE PERIMETRALĂ, AMPLASARE POST TRAFU, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER", Calea Scutarului, f.n., 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:

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCĂRI, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIȘ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, STÂLP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, ÎMPREJMUIRE PERIMETRALĂ, AMPLASARE POST TRAFU, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER, NC 63558, Calea Scutarului, f.n., 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:

PUZ - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCĂRI, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIȘ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, STÂLP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, ÎMPREJMUIRE PERIMETRALĂ, AMPLASARE POST TRAFU, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER", NC 63558, Calea Scutarului, f.n., mun. Onești, jud. BACĂU

AMPLASAMENT:

Zona ce urmează a fi reglementată prin PUZ este formată din terenul cu nr. cad. 63558 situat în intravilanul mun. Onești, UTR 16, subzonă

exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu regim de înălțime min. P+1(pLMu).

Imobilul teren în suprafață de 8.040 mp cu categoria de folosință curți construcții este proprietatea privată a persoanei juridice DEDEMAN S.R.L. CIF 2816464.

Vecinătățile imediate ale amplasamentului sunt terenuri proprietate publică și privată a persoanelor fizice și juridice, după cum urmează:

Nord - nr. cad. 61215 - proprietate privată;
Vest - nr. cad. 67076 - Calea Scutarului
Sud - teren neintabulat - proprietate privată;
Est - nr. cad. 61065 - proprietate privată;
- teren neintabulat;
- nr. cad. 62852 - proprietate privată;
- nr. cad. 60369 - proprietate privată
- nr. cad. 63325 - proprietate privată;
- teren neintabulat;
- nr. cad. 61726 - proprietate privată;
- nr. cad. 63101 - proprietate privată;

INIȚIATOR:

titularul certificatului de urbanism nr. 285/15.11.2023 – DEDEMAN S.R.L. CIF 2816464, ce poate fi consultat pentru informare de către publicul interesat la telefon 0786311578 email: delia.solomon@prodevelopment.net.

PROIECTANT:

S.C.GELIMAN ARHITECTURA S.R.L. din mun. Bacău, str. Nicolae Bălcescu, nr.5, tel. 0728 880 770, saproconst@yahoo.com

COMPETENȚE DE APROBARE: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ONEȘTI

RESPONSABIL INFORMARE ȘI CONSULTARE PUBLIC din partea Primăriei Municipiului Onești

consilier superior Cristina Șapcă cu înlocuitor cons.sup.Carmen Belceanu
email: urbanism@onesti.ro

PROCEDURA DE INFORMARE

Implicarea publicului în etapa INIȚIERII elaborării documentației PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCĂRI, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIȘ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, STĂLP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, ÎMPREJMUIRE PERIMETRALĂ, AMPLASARE POST TRAFU, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER, NC 63558, Calea Scutarului, f.n., mun. Onești, jud. BACĂU s-a desfășurat potrivit documentului de planificare nr. 36907/18.06.2024 în perioada 26.07.2024-09.08.2024 și a constat în următoarele activități:

*

Prin cererea înregistrată la primăria municipiului Onești cu nr.30947/20.05.2024, DEDEMAN S.R.L prin SC Pro Development S.R.L. solicită eliberarea Avizului de oportunitate al Arhitectului Șef pentru întocmire PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCĂRI, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIȘ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, STĂLP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, ÎMPREJMUIRE PERIMETRALĂ, AMPLASARE POST TRAFU, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER, NC 63558, Calea Scutarului, f.n., mun. Onești, jud. BACĂU.

Comisa Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Județean Bacău, ca urmare a ședinței din 29.04.2024 a emis Punctul de vedere favorabil nr.10981/30.04.2024, fără voturi nefavorabile sau abțineri, pentru studiul de oportunitate aferent PUZ ;

*

Arhitectul Șef al Municipiului Onești, arh. Cosmin Brumă a emis AVIZUL DE OPORTUNITATE nr.05/31.05.2024 valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 285/15.11.2023;

*

Prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Onești cu nr.43102/22.07.2024 DEDEMAN S.R.L. CIF 2816464 prin împuternicit SC Pro Development S.R.L solicită declanșarea procedurii de consultare publică privind intenția de elaborare PLAN URBANSTIC ZONAL - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCĂRI, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIȘ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, STÂLP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, ÎMPREJMUIRE PERIMETRALĂ, AMPLASARE POST TRAFU, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER", NC 63558, Calea Scutarului, f.n., mun. Onești, jud. BACĂU începând cu 26.07.2024.

*

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației a afișat pe site-ul primăriei Municipiului Onești în data de 26.07.2024 Anunțul et. I înregistrat sub nr.43597/25.07.2024 și documentația aferentă studiului de oportunitate pentru PLAN URBANSTIC ZONAL - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCĂRI, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIȘ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, STÂLP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, ÎMPREJMUIRE PERIMETRALĂ, AMPLASARE POST TRAFU, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER", NC 63558, Calea Scutarului, f.n., mun. Onești, jud. BACĂU .

*

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației a afișat la avizierul primăriei Municipiului Onești în alte 2 locații pe panouri stradale de afișaj ale municipiului Onești anunțul et I de intenție de elaborare și panoul pentru PLAN URBANSTIC ZONAL - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCĂRI, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIȘ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, STÂLP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, ÎMPREJMUIRE PERIMETRALĂ, AMPLASARE POST TRAFU, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER", NC 63558, Calea Scutarului, f.n., mun. Onești, jud. BACĂU .

*

Investitorul privat inițiator al PUZ a afișat în data 26.07.2024, panoul rezistent la intemperii întocmit în conformitate cu legislația în vigoare în loc vizibil la amplasamentul care a generat intenția elaborării PUZ.

*

SC Pro Development SRL, a transmis prin email datele de contact ai vecinilor direcți, proprietari ai parcelelor ce se învecinează cu terenul cu nr.cad. 63558 ce a generat intenția elaborării PUZ. S-a trimis vecinilor direct cu confirmare de primire adresa nr.43594/25.07.2024 cu anunțul privind intenția de elaborare PLAN URBANSTIC ZONAL - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCĂRI, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIȘ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, STÂLP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, ÎMPREJMUIRE PERIMETRALĂ, AMPLASARE POST TRAFU, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER", NC 63558, Calea Scutarului, f.n., mun. Onești, jud. BACĂU și anume: Palade Titi, Cheptănuș Aurica și Primăria Comunei Cașin. Adresa nr. 43597/25.07.2024 - Anunț et. I a fost transmisă cu confirmare de primire și următorilor :Dohotaru Marian, Iancu Mihai, Crihană Livia Teofilia, Dumitru Răspopa Mincu Luiza, Munteanu Vasile, Găman Geanina, Dănilă Silvia, Cioca Valentin, Biserica Penticostala Filadelfia, Herbei Emil, Neghină Laurențiu, Toader Cătălin, Dobrin Gigel, Vrânceanu Constantin, Paris Ștefan.

*

Prin intermediul anunțurilor publice realizate prin afișaj stradal și publicare online, al notificărilor transmise proprietarilor direct afectați, publicul interesat a fost anunțat privind intenția de elaborare PLAN URBANSTIC ZONAL - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCĂRI, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIȘ, AMENAJĂRI

EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, STÂLP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, ÎMPREJMUIRE PERIMETRALĂ, AMPLASARE POST TRAFU, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER", ", NC 63558, Calea Scutarului, f.n., mun. Onești, jud. BACĂU.

*

Publicul a fost notificat ca în perioada 26.07.2024-09.08.2024 :

- să consulte documentația pe site-ul sau la sediul Primăriei Municipiului Onești, Bdul Oituz , nr.17, Compartimentul Urbanism, et.6, cam. 603;
- să trimită observații, propuneri despre documentația depusă spre analiză, în scris la Registratura, Primăriei Municipiului Onești, Bdul Oituz, nr.17
- să facă comentarii pe pagina de internet a autorității publice, www.onesti.ro sau adresa de e mail primarie@onesti.ro, urbanism@onesti.ro .
- să trimită 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).

*

În perioada consultării și informării publicului corespunzătoare ET I- Intenție de elaborare PUZ s-au depus următoarele:

*

1. Adresă nr.45624/05.08.20 – "**Contestație împotriva lucrării de demarare a organizării de șantier de către SC DEDEMAN S.R.L**

*Subsemntata Andrușcă I. Ileana, domiciliată în com. Cașin, *****, jud. Bacău, posesor al CI seria ***** declară că mi s-a adus la cunoștință faptul că societatea DEDEMAN SRL va începe în curând o organizare de șantier în zona Andrășești, Onești cu scopul construirii unui centru comercial.*

Având în vedere că în zona respectivă a organizării șantierului anume NC 63558, Calea Scutarului, municipiul Onești, jud. Bacău dețin o parcelă de teren moștenită de la tatăl meu, Scutaru Ion de aprox.800mp suprapusă peste NC 63558 și descrisă în Adeverința de Comunicare nr.1304 din 1991 Anexa nr.4 eliberată de autoritățile competente pentru suprafața moștenită de 0.8ha. și ca urmare a intrării în posesie a Adeverinței de mai sus mi s-a eliberat Titlul de Proprietate nr.78785 din data de 17 februarie 1994 numai pentru suprafața de 5750 mp moștenitoare Andrușcă I. Ileana.

Deoarece suprafața din Titlu de proprietate este în deficit față de suprafața deținută de tatăl meu menționată în Adeverința de Comunicare cu 800 mp suprapusă peste NC 63558 pe vechiul amplasament , depun această contestație împotriva acțiunii de demarare a organizării de șantier /de construire a centrului comercial, lucrare în curs de demarare de către DEDEMAN S.R.L. până la soluționarea acestei contestații.

Atașez împreună cu această contestație copii xerox ale următoarelor documente:

- 1) Adeverință de comunicare Nr.1304 din 1991
- 2) Titlu de Proprietate nr. 78785 din data de 17 februarie 1994
- 3) Copie CI

Solicit restituirea suprafeței de teren de 800 mp pe vechiul amplasament conform cererii nr.60 depusă la autoritățile locale Mun. Onești conform Lg 1/2000, cerere care a fost depusă imediat ce Legea 1/200 a fost promulgată.

Rog răspuns în scris ca urmare a acestei contestații".

*

Contestația înregistrată cu nr. 45624/05.08.2024 și documentele anexate acesteia au fost transmise prin mail la DEDEMAN S.R.L.prin SC Pro Development SRL și GELIMAN ARHITECTURA S.R.L.cu nr. 46932/07.08.2024 și în format letric cu confirmare de primire. DEDEMAN S.R.L. transmite prin mail răspunsul înregistrat cu nr.48160/20.08.2024 după cum urmează :

" Subscrisa DEDEMAN SRL cu sediul în Municipiul Bacău, strada Alexei Tolstoj, nr.8, județul Bacău, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J04/2621/1992, cod unic de înregistrare 2816464,

-urmare a adresei dumneavoastră nr.46392/7.08.2024 privind contestația înregistrată la Primăria municipiului Onești sub nr.45624/5.8.2024, vă comunicăm următoarele:

-Dedeman SRL **are calitatea de proprietar al imobilului** situat în intravilanul municipiului Onești, Calea Scutarului, județul Bacău, înscris în Cartea Funciară a municipiului Onești nr.63558 (provenită din CF vechi nr.10520/N), format din teren în suprafață de 8.040 m.p., având categoria de folosință „curți construcții”, identificat cu nr. cadastral 63558 (nr. cadastral vechi 4540), după cum rezulta din extrasul de carte funciara anexat prezentei.

-potrivit adresei Primăriei municipiului Onești 21779/2.04.2024, imobilul subscrisei mai sus descris face parte dintr-o zonă care „nu a avut destinația de teren agricol, drept urmare **nu a făcut parte din inventarul terenurilor retrocedabile.**”

-scopul consultării publice consta în colectarea și luarea în considerare a opțiunilor și opiniilor publicului **privind** obiectivele dezvoltării economico-sociale privind amenajarea teritoriului și dezvoltarea urbanistică a localităților, prevederile strategiilor de dezvoltare teritorială și ale programelor de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților (art. 60 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul);

-potrivit dispozițiilor Codului Civil exercitarea abuzivă a unui drept poate avea drept consecință obligarea autorului abuzului la plata despăgubirilor pentru prejudiciul cauzat prin exercitarea abuzivă a dreptului său, potrivit regulilor ce guvernează răspunderea civilă delictuală.

Anexam prezentei: extras de carte funciara pentru informare, adresa Primăriei municipiului Onești 21779/2.04.2024.

În măsura în care vă sunt necesare detalii suplimentare, regăsiți mai jos datele noastre de contact.....”.

Răspunsul DEDEMAN S.R.L cu anexe:extras CF nr. 63558/19.08.2024 și Adresă UAT Onești nr.21773/03.04.2024 a fost transmis cu confirmare de primire dnei Andrușcă I. Ileana cu nr. 49198/23.08.2024.

*

2. Adresa înregistrată cu nr. 43985/26.07.2024 :

”Subsemnatul Lixandru Dan Răzvan, având CNP *****, domiciliul în municipiul Onești, județul Bacău, *****, telefon nr. 0754254029; adresă de corespondență prin poștă electronică birou de arhitectura@yahoo .com

vă adresez următoarele observații referitoare la anunțul public nr. 43597/25.07.2024 privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal pentru proiectul - Construire centru comercial cu parcuri, acces auto și pietonale, trotuare, amenajări exterioare, bransament la utilități și organizare șantier, nr. cad. 63558 Calea Scutarului, mun. Onești, jud. Bacău

Certificatul de urbanism 285/15.11.2023, precizează obligativitatea respectării Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001.

Art. 15 din Ordinul nr. 233/2016 precizează faptul că Planul de mobilitate urbană este o documentație complementară P.U.G. și strategiilor de dezvoltare teritoriale, având și caracter operațional necesar a fi implementat, citez:

(1) Conform prevederilor din Lege, Planul de mobilitate urbană denumit în continuare P.M.U., reprezintă o documentație complementară strategiei de dezvoltare teritorială periurbană/metropolitană și Planului urbanistic general (P. U. G.) și constituie instrumentul de planificare strategică teritorială prin care este corelată dezvoltarea spațială a localităților și a zonei periurbane/metropolitane a acestora cu nevoile de mobilitate și transport ale persoanelor și mărfurilor.

(2) Planul de mobilitate urbană are ca țință principală îmbunătățirea accesibilității localităților și a relației între acestea, diversificarea și utilizarea sustenabilă a mijloacelor de transport (aerian, acvatic, feroviar, auto, velo, pietonal) din punct de vedere social, economic și de mediu, precum și buna integrare a diferitelor moduri de mobilitate și transport.

(4) P.M. U. este realizat pentru unitatea administrativ-teritorială inițitoare și poate fi realizat și pentru teritoriul unităților administrativ-teritoriale aflate în zonă periurbană sau metropolitană, care este deja instituită sau care poate fi delimitată printr-un studiu de specialitate.

(14) P.M.U. utilizează măsuri organizaționale, operaționale și de infrastructură pentru atingerea celor 5 obiective, luând în considerație următoarele arii de intervenție:

k) dezvoltarea de politici și infrastructură pentru a susține siguranța pietonilor;

Certificatul de urbanism nr. 285/2023 și avizul de oportunitate nr. 05/2024 nu prevăd întocmirea unui studiu de circulație avizat pentru fundamentarea propunerilor, omite a menționa prevederile Planului de mobilitate urbană al municipiului Onești aprobat prin HCL 78/30.03.2023, documentație strategică în care se menționează necesitatea unei **planificări urbane integrate** pentru a rezolva lipsa trotuarelor, starea tehnică deficitară a trotuarelor existente, amenajările din ampriza drumului care obstrucționează circulația pietonală, elemente care **mențin un grad de accesibilitate redus și pun în pericol siguranța pietonilor**.

Responsabilitatea monitorizării implementării Planului de mobilitate urbană a municipiului Onești este prevăzută la finalul documentației, astfel

„ 10.2 Stabilire actori responsabili cu monitorizarea

Principalii actori responsabili cu monitorizarea implementării PMUD Onești sunt:

- UAT Municipiul Onești prin direcțiile de specialitate;
- Poliția Municipiului Onești;
- Alte entități relevante (cum ar fi organizații non-guvernamentale)... ”

Calea Scutarului are din punct de vedere cadastral un regim juridic partajat între UAT Onești și UAT Cașin iar din punct de vedere tehnic are un profil stradal incorect echipat în privința trotuarelor și amenajărilor executate în ampriza drumului de către rezidenți.

Pe latura estică a drumului ce aparține UAT Cașin există zone de trotuar cu foarte multe întreruperi, aflate într-o stare tehnică necorespunzătoare.

Pe latura vestică a drumului ce aparține UAT Onești nu există în mod efectiv un trotuar, rezidenții amenajând accese betonate în pantă sau parări betonate în ampriza drumului care obstrucționează circulația pietonală.

Pentru armonizarea interesului public cu interesul privat al investitorului,

- elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale destinate construirii spațiilor comerciale de mari dimensiuni sau a celor care atrag în trafic pietonal/carosabil suplimentar, includ studii de circulație prin care se analizează disfuncționalitățile privind accesul pietonal sau carosabil, treceri de pietoni necesare a fi amenajate pe domeniul public
- în temeiul Planului de mobilitate urbană, administrația publică locală impune în sarcina investitorului amenajarea unor lucrări îmbunătățirea accesibilității pietonale sau carosabile sau propune realizarea acestor lucrări din fonduri publice

PROPUNERE

Propun ca Planul Urbanistic Zonal să prevadă lucrările de amenajare a unui trotuar cu aspect unitar și lățimea de 2 metri, pe una dintre laturile drumului public Calea Scutarului, pe sectorul de drum cuprins între investiția propusă și intersecția cu sensul giratoriu spre strada Libertății din municipiul Onești, lucrări aflate în sarcina investitorului cu acordul prealabil al proprietarilor (UAT Cașin sau UAT Onești) sau în sarcina UAT deținător al terenului ocupat prin amenajarea trotuarului.

Această propunere prezintă avantaje și pentru investitor și pentru cetățenii celor două UAT-uri, asigurând o dezvoltare durabilă a zonei.

Autorizarea lucrărilor de amenajare a unui trotuar nu presupune elaborarea unui PUZ fiind suficientă consultarea/coordonarea reciprocă a structurilor de specialitate din cadrul UAT interesate și însușirea acestei propuneri de către cele două Consilii locale, conform art. 27 din Ordinul nr. 233/2016 potrivit căruia :

"Planurile urbanistice zonale pentru investiții care se realizează pe teritoriul a două sau mai multe unități administrativ-teritoriale reprezintă o documentație de urbanism unitară, dar care se aprobă de către fiecare dintre consiliile locale interesate.

În aceste cazuri este obligatorie consultarea reciprocă a structurilor de specialitate din cadrul unităților administrativ-teritoriale interesate care propun emiterea avizului de oportunitate și aprobarea documentațiilor, pe tot parcursul elaborării documentației, de la faza de inițiere până la propunerea spre aprobare. "

Planul Urbanistic Zonal poate avea aplicabilitate și pe două sau mai multe UAT-uri învecinate, cu implicarea Consiliului județean Bacău emitent al avizului de oportunitate „F2 - Aviz de oportunitate eliberat de către Consiliul județean”, aprobarea PUZ lăcându-se separat de către cele două Consilii locale ale UAT Onești și UAT Cașin”

*

Propunerea înregistrată cu nr. 43985/26.07.2024 a fost transmisă cu nr. 47676/04.08.2024 prin mail la DEDEMAN S.R.L.prin SC Pro Development SRL și GELIMAN ARHITECTURA S.R.L. și în format letric cu confirmare de primire.

DEDEMAN S.R.L. prin ProDevelopment SRL transmite prin mail răspunsul înregistrat cu nr.48710/21.08.2024 după cum urmează :

"Subscrisa, PRO DEVELOPMENT S.R.L., persoana juridică română, cu sediul în Municipiul Bacău, Strada Calea Republicii nr. 129A, camera 3, Județul Bacău, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Bacău sub nr. J4/513/2017, având cod unic de înregistrare RO 24409119 reprezentată prin administrator Adrian Pacurar, Având în vedere următoarele:

• Adresa dvs. cu nr. 43985 din data de 26.07.2024 referitoare la anunțul public nr. 43597 din data de 25.07.2024 privind intenția de elaborare a PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru proiectul:

CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCĂRI, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIȘ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, STĂLP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, ÎMPREJMUIRE PERIMETRALĂ, AMPLASARE POST TRAFU, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER, amplasament: CALEA SCUTARULUI, MUN. ONEȘTI, JUD. BACĂU, beneficiar: S.C. DEDEMAN S.R.L.

vă comunicăm următoarele:

- *Având în vedere prevederile LEGII nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ART. 47, alineat 5): Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise, documentația de urbanism va prevedea reglementări noi în interiorul parcelei cu nr. cadastral 63558, care a generat CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 285 din data de 15.11.2023;*
- *Totodată, în temeiul aceleiași legi mai sus menționată, la ART 47, alineatul (1) se arată că: **Planul urbanistic zonal** este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, motiv pentru care am introdus în planșa U5-SITUATIA PROPUSA/MOBILARE URBANA intenția clară*

de a reglementa profilul străzii Calea Scutarului la 2 benzi de circulație carosabile de 3,50m fiecare și trotuare de 1,50m pe ambele laturi.

Restul aspectelor și propunerile dvs. vor fi analizate și în măsura în care acestea respecta cadrul legal vor fi introduse în studiul PUZ.

Dincolo de dezvoltarea economică, ne-am asumat angajamentul continuu de a contribui la îmbunătățirea vieții comunității din care facem parte și în care ne desfășurăm activitatea.

Vă asigurăm, în continuare, de cele mai bune intenții în derularea investiției noastre.”

Răspunsul DEDEMAN S.R.L. prin Pro Development SRL înregistrat cu nr. 48710/21.08.2024 a fost transmis dnului Lixandru cu adresa nr. 49188/23.08.2024 prin mail la adresa de poștă electronică comunicată și în format letric.

*

Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Municipiul Onești, aprobat prin HCL nr.99/30.11.2011, și face parte din documentația care fundamentează decizia Consiliului Local Onești responsabil cu aprobarea sau respingerea planului PUZ propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă.

Raportul va fi afișat pe pagina de internet a autorității publice, www.onesti.ro.

Raportul de informare și consultare a publicului a fost întocmit în două exemplare, unul pentru autoritatea publică locală și unul pentru investitor.



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI

Nr.inreg: 12255/21.02.2025

B-dul Oituz nr. 17, cod 601032, Tel: 0234.324.243, 0243.312.340, Fax: 0234.313.911, 0234.321.869

Nr. _____ din _____

**DIRECȚIA URBANISM
COMPARTIMENTUL URBANISM
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**

**RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI
ETAPA II – ELABORARE PROPUNERI**

**CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCĂRI, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE,
TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIȘ, AMENAJĂRI
EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, STÂLP
CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, ÎMPREJMUIRE PERIMETRALĂ, AMPLASARE POST
TRAFO, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER",
NC 63558, Calea Scutarului, nr.33, 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:

**PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCĂRI, ACCESE
AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIȘ,
AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN
PARCARE, STÂLP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, ÎMPREJMUIRE PERIMETRALĂ,
AMPLASARE POST TRAFO, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER,
NC 63558, Calea Scutarului, nr.33, 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:	PUZ - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCĂRI, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIȘ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, STÂLP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, ÎMPREJMUIRE PERIMETRALĂ, AMPLASARE POST TRAFO, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER", NC 63558, Calea Scutarului, nr.33, mun. Onești, jud. BACĂU
AMPLASAMENT:	Zona ce urmează a fi reglementată prin PUZ este formată din terenul cu nr. cad. 63558 situat în intravilanul mun. Onești, UTR 16, subzonă

exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu regim de înălțime min. P+1(pLMu).

Imobilul teren în suprafață de 8.040 mp cu categoria de folosință curți construcții este proprietatea privată a persoanei juridice DEDEMAN S.R.L. CIF 2816464.

INIȚIATOR:

titularul certificatului de urbanism nr. 285/15.11.2023 – DEDEMAN S.R.L. CIF 2816464 prin împuternicit PRO DEVELOPMENT S.R.L. conform Procură specială autenticată sub nr. 261/29.02.2024, ce poate fi consultat pentru informare de către publicul interesat la telefon 0786311578 email: delia.solomon@prodevelopment.net.

PROIECTANT:

S.C.GELIMAN ARHITECTURA S.R.L. din mun. Bacău, str. Nicolae Bălcescu, nr.5, tel. 0728 880 770, saproconst@yahoo.com

COMPETENȚE DE APROBARE: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ONEȘTI

RESPONSABIL INFORMARE ȘI CONSULTARE PUBLIC din partea Primăriei Municipiului Onești

consilier superior Cristina Șapcă cu înlocuitor cons.sup.Carmen Belceanu
email: urbanism@onesti.ro

PROCEDURA DE INFORMARE

Implicarea publicului în etapa II- Elaborare Propuneri pentru documentația de urbanism PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCĂRI, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIȘ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, STÂLP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, ÎMPREJMUIRE PERIMETRALĂ, AMPLASARE POST TRAFU, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER, NC 63558, Calea Scutarului, nr.33, mun. Onești, jud. BACĂU s-a desfășurat potrivit documentului de planificare nr. 3690/18.06.2024 în perioada **21.10.2024-04.11.2024** și a constat în următoarele activități:

*

Prin CEREREA înregistrată la Primăria municipiului Onești cu nr.62051/16.10.2024. DEDEMAN S.R.L. CIF 2816464 prin împuternicit Pro Development S.R.L solicită declanșarea procedurii de consultare publică privind ET II – Elaborare propuneri pentru documentația de urbanism PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCĂRI, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIȘ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, STÂLP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, ÎMPREJMUIRE PERIMETRALĂ, AMPLASARE POST TRAFU, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER", NC 63558, Calea Scutarului, nr.33., mun. Onești, jud. BACĂU începând cu 21.10.2024 și transmite documentația și panoul, corespunzătoare etapei II.

*

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației prin intermediul Serviciului Tehnologia Informației, a afișat pe site-ul primăriei Municipiului Onești în data de 21.10.2024 Anunțul et. II înregistrat sub nr.62456/17.10.2024 și documentația aferentă etapei de consultare asupra propunerilor preliminare pentru PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCĂRI, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIȘ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, STÂLP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, ÎMPREJMUIRE PERIMETRALĂ, AMPLASARE POST TRAFU, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER", NC 63558, Calea Scutarului, nr.33, mun. Onești, jud. BACĂU .

*

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației a afișat la avizierul primăriei Municipiului Onești, în alte 2 locații pe panouri stradale de afișaj ale municipiului Onești anunțul et II – Elaborare Propuneri și panoul pentru PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCĂRI, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIȘ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, STĂLP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, ÎMPREJMUIRE PERIMETRALĂ, AMPLASARE POST TRAFU, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER", ", NC 63558, Calea Scutarului, nr.33, mun. Onești, jud. BACĂU .

*

Investitorul privat inițiator al PUZ a afișat în data 21.10.2024, panoul rezistent la intemperii întocmit în conformitate cu legislația în vigoare în loc vizibil la amplasamentul care a generat intenția elaborării PUZ.

*

În conformitate cu mențiunile din Documentul de planificare a procesului de informare și consultare public nr. 36907/18.06.2014, Pro Development SRL, a transmis prin email datele de contact ai vecinilor direcți, proprietari ai parcelelor ce se învecinează cu terenul cu nr.cad. 63558 ce a generat intenția elaborării PUZ.

S-a trimis vecinilor direct cu confirmare de primire adresa nr. 62451/17.10.2024 și Anunțul et II nr.62456/17.10.2024 privind consultarea asupra propunerilor preliminare pentru documentația de urbanism PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCĂRI, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIȘ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, STĂLP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, ÎMPREJMUIRE PERIMETRALĂ, AMPLASARE POST TRAFU, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER", ", NC 63558, Calea Scutarului, nr.33, mun. Onești, jud. BACĂU și anume: Palade Titi, Cheptănuș Aurica și Primăria Comunei Cașin.

Anunțul et.II nr.62456/17.10.2024 - a fost transmis cu confirmare de primire și următorilor :Dohotaru Marian, Iancu Mihai, Crihană Livia Teofilă, Dumitru Rășpopa Mincu Luiza, Munteanu Vasile, Găman Geanina, Dănilă Silvia, Cioca Valentin, Biserica Penticostala Filadelfia, Herbei Emil, Neghină Laurențiu, Toader Cătălin, Dobrin Gigel, Vrânceanu Constantin, Paris Ștefan.

*

Prin intermediul anunțurilor publice realizate prin afișaj stradal și publicare online, al notificărilor transmise proprietarilor direct afectați, publicul interesat a fost anunțat:

- ca în perioada 21.10.2024-04.11.2024 :
 - să consulte documentația pe site-ul sau la sediul Primăriei Municipiului Onești, Bdul Oituz , nr.17, Compartimentul Urbanism, et.6, cam. 603;
 - să trimită observații, propuneri despre documentația depusă spre analiză, în scris la Registratura, Primăriei Municipiului Onești, Bdul Oituz, nr.17
 - să facă comentarii pe pagina de internet a autorității publice, www.onesti.ro sau adresa de e-mail primarie@onesti.ro, urbanism@onesti.ro .
 - să trimită 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).
- să participe la prezentarea și dezbaterile propunerilor PUZ în cadrul dezbaterii publice organizate la sediul Primăriei municipiului Onești , Bdul Oituz, nr.17, în data de 11.11.2024 ora 12.00.

A existat o singură solicitare de consultare a documentației, în afara perioadei precizate, și anume în data de 11.11.2024, din partea dnei Cheptănuș Aurica, vecin direct care înainte de a intra la dezbaterile publice organizată la sediul Primăriei municipiului Onești, în Sala mare de consiliu, s-a

prezentat la Compartimentul Urbanism, camera 603 unde i-a fost pusă la dispoziție spre consultare documentația atât în format fizic cât și electronic.

*

La data de 11.11.2024 ora 12.00 a avut loc dezbateră publică programată, la sediul Primăriei mun. Onești, sala mare a Consiliului Local Onești la care au participat: dl. Cătălin Buruiana (din partea inițiatorului PUZ), dl. Arh. Alexandru Geliman (din partea proiectantului PUZ), dl. Titi Palade și dna. Cheptănuș Aurica (vecini direcți) și Arh. Cosmin Brumă – Arhitect Șef, dna. Ing. Cristina Șapcă – consilier Departament Urbanism și dna. Ing. Carmen Belceanu – consilier Compartiment Urbanism (din partea Primăriei Municipiului Onești).

S-a încheiat Procesul verbal al ședinței din data de 11.11.2024 înregistrat cu nr. 69418/11.11.2024, Anexa 1, cu precizarea că deși în cadrul ședinței dna. Cheptănuș Aurica a declarat că nu mai are alte întrebări, observații sau obiecțiuni referitoare la propunerea PUZ prezentată, nu a revenit la sediul UAT Onești să semneze Procesul Verbal ante-menționat, ulterior redactării acestuia.

Întrucât dna. Cheptănuș Aurica nu a semnat Procesul verbal al ședinței din data de 11.11.2024, a fost emisă de către Primăria municipiului Onești prin Direcția Urbanism, Compartimentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului Notificarea cu nr. 77830/16.12.2024, Anexa 2, prin care dna. Cheptănuș Aurica a fost invitată la sediul Primăriei Municipiului Onești în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea Notificării, dar nu mai târziu de 24.12.2024, pentru a semna Procesul verbal al ședinței din data de 11.11.2024, la care a participat și în cadrul căreia a declarat în prezența celorlalți participanți semnatori ai procesului verbal menționat că nu are întrebări, observații sau obiecțiuni, fiind menționat în cuprinsul notificării că în situația neprezentării și a nesemnării procesului verbal în termenul stabilit prin notificare se va considera ca dna. Cheptănuș Aurica nu are întrebări, observații sau obiecțiuni referitoare la propunerea preliminară pentru documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIS, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FATADE ȘI ÎN PARCARE, STALP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, ÎMPREJMUIRE PERIMETRALĂ, AMPLASARE POST TRAFIC, BRANSAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE SANTIER, NC 63558, Calea Scutarului nr. 33, mun. Onești, jud. Bacău, acesta reprezentând acordul sau tacit asupra celor discutate în cadrul dezbaterii publice din 11.11.2024 și ca procesul verbal este valabil încheiat în lipsa semnăturii.

Notificarea cu nr. înreg. 77830/16.12.2024 a fost comunicată dnei. Cheptănuș Aurica la data de 27.12.2024 prin Poșta Română, sub forma unei scrisori cu confirmare de primire.

Dna. Cheptănuș Aurica nu s-a prezentat la sediul Primăriei Municipiului Onești în termenul acordat prin notificarea menționată.

Având în vedere perioada în care s-a purtat această corespondență și anume cea a Sărbătorilor de iarnă, abundentă în zilele nelucrătoare, a faptului că Notificarea a fost primită ulterior termenului stabilit prin Notificarea nr. 77830/16.12.2024, Primăria municipiului Onești prin Direcția Urbanism, Compartimentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a emis Invitația înregistrată cu nr. 3718/20.01.2025, Anexa 3, prin care dna. Cheptănuș Aurica a fost invitată la sediul Primăriei Municipiului Onești în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la primirea Invitației, pentru a semna Procesul verbal al ședinței din data de 11.11.2024, la care a participat și în cadrul căreia a declarat în prezența celorlalți participanți semnatori ai procesului verbal menționat că nu are întrebări, observații sau obiecțiuni, fiind menționat în cuprinsul invitației că în situația neprezentării și/sau nesemnării procesului verbal în termenul stabilit prin invitație se va considera că procesul verbal al ședinței din 11.11.2024 înregistrat cu nr. 69418/11.11.2024 este valabil încheiat în lipsa semnăturii dumeaiei astfel cum a fost semnat de celelalte persoane prezente în cadrul ședinței din data de 11.11.2024.

Invitația cu nr. 3718/20.01.2025 a fost comunicată dnei. Cheptănuș Aurica la data de 28.01.2025 prin Poșta Română, sub forma unei scrisori cu confirmare de primire.

Dna. Cheptănuș Aurica nu s-a prezentat la sediul Primăriei Municipiului Onești în termenul acordat prin invitația menționată.

S-a încheiat Procesul verbal nr. 11668/19.02.2025, Anexa 4.

Anexele 1 ÷4 , fac parte integrantă din RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
ETAPA II – ELABORARE PROPUNERI

*

Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Municipiul Onești, aprobat prin HCL nr.99/30.11.2011, și face parte din documentația care fundamentează decizia Consiliului Local Onești responsabil cu aprobarea sau respingerea planului PUZ propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă.

Raportul va fi afișat la sediul Primăriei municipiului Onești și pe pagina de internet a autorității publice, www.onesti.ro.

Raportul de informare și consultare a publicului et II a fost întocmit în două exemplare, unul pentru autoritatea publică locală și unul pentru investitor.

Direcția Urbanism
Compartimentul Urbanism și Amejarea Teritoriului
 Nr.69418/11.11.2024

PROCES VERBAL AL SEDINTEI DIN DATA DE 11.11.2024

aferență dezbaterii publice organizată în data de 11.11.2024 la sala mare a Consiliului Local Onești
 cu privire la elaborarea propunerilor documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCĂRI, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIȘ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, STĂLP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, ÎMPREJMUIRE PERIMETRALĂ, AMPLASARE POST TRAFU, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER", NC 63558, Calea Scutarului, nr.33, mun. Onești, jud. BACĂU

INIȚIATOR:

titularul certificatului de urbanism nr. 285/15.11.2023 – DEDEMAN S.R.L. CIF 2816464 prin împuternicit Pro Development S.R.L., conform Procură specială autenticată sub nr. 261/29.02.2024, ce poate fi consultat pentru informare de către publicul interesat la telefon 0786311578 email: delia.solomon@prodevelopment.net.

PROIECTANT:

S.C.GELIMAN ARHITECTURA S.R.L. din mun. Bacău, str. Nicolae Bălcescu, nr.5, tel. 0728 880 770, saproconst@yahoo.com

Prin intermediul anunțurilor publice realizate prin afișaj stradal și publicare online, al notificărilor transmise proprietarilor direct afectați, publicul interesat a fost informat asupra posibilității consultării propunerilor de PUZ la sediul Municipiului Onești, bd. Oltuz nr.17, Compartimentul Urbanism, et. VI, cam.603 și pe site-ul primăriei mun. Onești, onesti.ro în perioada **21.10.2024-04.11.2024** și dezbaterii programată a avea loc în data de **11.11.2024 ora 12.00**. Publicul interesat a fost invitat să participe la dezbaterile 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, cu confirmare de primire, următoarelor persoane fizice/juridice ce dețin terenuri învecinate zonei reglementate : Palade Titi, Cheptănuș Aurica și Primăria Comunei Cașin. Anunțul Et II nr.62456/17.10.2024 s-a comunicat cu confirmare de primire și persoanelor fizice/ juridice: Dohotaru Marian, Iancu Mihal, Crihană Livia Teofilia, Dumitru Rășpopa Mincu Luiza, Munteanu Vasile, Găman Geanina, Dănilă Silvia, Cloca Valentin, Biserica Penticostala Filadelfia, Herbei Emil, Neghină Laurențiu, Toader Cătălin, Dobrin Gigel, Vrânceanu Constantin, Paris Ștefan și Asociației Companiilor de distribuție de bunuri din România-ACDBR.

La dezbaterile publice au participat următoarele persoane:

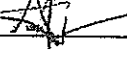
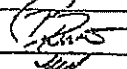
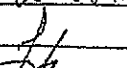
din partea inițiatorului PUZ	• Cătălin Buruiană
din partea proiectantului PUZ :	• Arh.Alexandru Geliman

Vecini direcți :	• Titi Palade • Cheptănuș Aurica
din partea Primăriei Municipiului Onești:	• arh.Cosmin Brumă - Arhitect Șef • ing. Cristina Șapcă-consilier Compartiment Urbanism • ing.Carmen Belceanu-consilier Compartiment Urbanism

În cadrul ședinței, dnul Titi Palade a solicitat informații privind funcțiunea construcțiilor propuse pe parcela adiacentă proprietății dumnealui. Dnul arh.Geliman împreună cu dnul Buruiană au explicat utilizând Planșa U4 –SITUAȚIA PROPUȘĂ MOBILARE URBANĂ că pe parcela care a generat intenția PUZ se propun un spațiu comercial și o galerie comercială cu retaileri food și non food. De asemenea proprietarul parcelei adiacente pe fațada Nord, Titi Palade, a fost asigurat că se va respecta distanța de 15 m până la locuință.

Cei doi proprietari, vecini direcți, au declarat că nu mai au și alte întrebări, observații sau obiecțiuni referitoare la propunerea PUZ prezentată.

Drept pentru care, am procedat la încheierea prezentului proces-verbal în 2(două) exemplare

Calitatea	Numele/prenume	Semnătura
Reprezentanți inițiator și proiectant		
Reprezentant inițiator	Cătălin Buruiană	
Proiectant PUZ	Alexandru Geliman	
Reprezentanți Structură de urbanism a municipiului Onești		
Calitatea	Numele	Semnătura
Arhitect-sef	Cosmin Brumă	
consilier superior urbanism	Cristina Șapcă	
consilier superior urbanism	Carmen Rodica Belceanu	
Vecini direcți, persoane fizice/juridice notificate		
Vecin direct	Titi Palade	
Vecin direct	Cheptănuș Aurica	

44830/16.12.2024.

Anexa 2

Direcția Urbanism
Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului

NOTIFICARE

Către: **Cheptănuș Aurica cu domiciliul în sat Cașin, com. Cașin, str. Vlașca nr.27, jud. Bacău**

Ca urmare a ședinței la care ați participat în 11.11.2024 la sediul primăriei municipiului Onești, în sala mare a Consiliului Local, aferentă dezbaterii publice privind elaborarea propunerii preliminare a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCĂRI, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIȘ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, STÂLP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, ÎMPREJMUIRE PERIMETRALĂ, AMPLASARE POST TRAFU, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER", NC 63558, Calea Scutarului, nr.33, mun. Onești, jud. BACĂU, a fost întocmit Procesul Verbal al ședinței, înregistrat cu nr. 69418/11.11.2024.

Vă așteptăm la sediul Primăriei municipiului Onești în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea prezentei dar nu mai târziu de **24.12.2024** pentru a semna Procesul verbal al ședinței la care ați participat și în cadrul căreia ați declarat în prezența celorlați participanți semnatori ai acestui Proces Verbal că nu aveți alte întrebări, observații sau obiecțiuni.

În situația neprezentării și a nesemnării Procesului Verbal în termenul stabilit prin Notificare se va considera că nu aveți întrebări, observații sau obiecțiuni referitoare la propunerea preliminară pentru documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCĂRI, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIȘ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, STÂLP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, ÎMPREJMUIRE

PERIMETRALĂ, AMPLASARE POST TRAFU, BRANŞAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE
 ȘANTIER", NC 63558, Calea Scutarului, nr.33, mun. Onești, jud. BACĂU, acesta reprezentând
 acordul dumneavoastră tacit asupra celor discutate în cadrul dezbaterii publice din 11.11.2024 și
 că procesul verbal este valabil încheiat în lipsa semnăturii.

Cu stimă,

PRIMAR,
 ADRIAN JILCU

Oficiul poștal de prezentare 17/12 Data prezentării trimiterii poștale				Confirmare de Primire (A R) Număr de înregistrare 7185 Etichetă cod de bare	
Feiul trimiterii: Valoare lei Ramburs lei Greutate		A se înapoia la expeditor (nume și prenume, denumirea) Str. Nr. Bl. Et. Sc. Ap. Cod poștal Loc. Com. Jud./Sector			
Destinatar trimiterii: (nume și prenume, denumirea) Str. 27 Bl. Et. Sc. Ap. Cod poștal Loc. Com. Jud./Sector Bace		Se completează de expeditor Confirm primirea Data 27.12.2024 Nume și prenume primitor Calitatea primitorului			
Motivul nepredării (dacă este cazul): ☐ Adresă insuficientă ☐ Destinatar necunoscut ☐ Destinatarul refuză primirea ☐ Destinatar mutat ☐ Expirat termen păstrare ☐ Alte motive:		Semnătura salariatului predător 77830-DU			

3718/20.01.2025

Anexa 3

Direcția Urbanism
Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului

INVITAȚIE

Către: Cheptănuș Aurica cu domiciliul în sat Cașin, com. Cașin, str. Vlașca nr.27, jud.
Bacău

Ca urmare a ședinței la care ați participat în 11.11.2024 la sediul primăriei municipiului Onești, în sala mare a Consiliului Local, aferentă dezbaterii publice privind elaborarea propunerii preliminare a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCĂRI, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIȘ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, STÂLP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, ÎMPREJMUIRE PERIMETRALĂ, AMPLASARE POST TRAFO, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER", NC 63558, Calea Scutarului, nr.33, mun. Onești, jud. BACĂU, a fost întocmit Procesul Verbal al ședinței din 11.11.2024, înregistrat cu nr. 69418/11.11.2024, în care este consemnată modalitatea de derulare a ședinței, aspectele discutate în ședință, precum și participanții la ședință.

Având în vedere faptul că ați participat la ședința din 11.11.2024 însă nu ați semnat procesul verbal menționat mai sus, vă așteptăm la sediul Primăriei municipiului Onești în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la primirea prezentei invitații pentru a semna Procesul verbal al ședinței la care ați participat și în cadrul căreia ați declarat în prezența celorlalți participanți semnatori ai acestui Proces Verbal că nu aveți alte întrebări, observații sau obiecțiuni.

În situația neprezentării și/sau a nesemnării Procesului Verbal în termenul stabilit prin prezenta invitație se va considera că Procesul Verbal al ședinței din 11.11.2024, înregistrat cu nr. 69418/11.11.2024 este valabil încheiat în lipsa semnăturii dvs., astfel cum a fost semnat de celelalte persoane prezente în cadrul ședinței din data de 11.11.2024.

Cu stimă,

Oficiul poștal de prezentare
Data prezentării trimerii poștale 22/1
Felul trimerii:
Valoare lei Ramburs lei
Greutate

Confirmare de Primire (A.R.)

Număr de înregistrare
69510

Etichetă cod de bare

Se completează de expeditor (trimiter)	Destinatar trimerie:	A se înapoia la expeditor	
	(nume și prenume, denumirea)	(nume și prenume, denumirea)	
Str.	Klasca	Str.	
Nr.	24	Nr.	
Bl.		Bl.	
Et.		Et.	
Sc.		Sc.	
Ap.		Ap.	
Cod poștal		Cod poștal	
Loc.	Canu	Loc.	
Com.	Canu	Com.	
Jud./Sector	Bucuresti	Jud./Sector	
Confirm primirea	23.01.2025		
(semnatura destinatar)			
Nume și prenume primitor	CHEPTANU	Calitatea primitorului	PREȘEDINTE
FLORENTIN			

Motivul nepredării (dacă este cazul):

Semnătura salariatului predator

☐ Adresa insuficientă ☐ Destinatar necunoscut ☐ Destinatarul refuză primirea ☐ Destinatar în vacanță ☐ Expres primitor prezențiu ☐ Altele

Registru de primire

3718-DU.



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI

Anexa 4

B-dul Oituz nr. 17, cod 601032, Tel: 0234.324.243, 0243.312.340, Fax: 0234.313.911, 0234.321.869

Nr. 11668 din 19.02.2025

Directia Urbanism
Compartimentul Urbanism
si Amenajarea Teritoriului

PROCES-VERBAL

Întocmit astăzi, 14.02.2025 la Primăria Municipiului Onești, Direcția Urbanism, Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului,

Având în vedere următoarele:

- La data de 11.11.2024, la sala mare a Consiliului Local Onești, a fost organizată dezbateră publică referitoare la elaborarea propunerilor documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIS, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, STALP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, AMPLASARE POST TRAFU, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE SANTIER, NC 63558, Calea Scutarului nr. 33, mun. Onești, jud. Bacău, având ca inițiator titularul certificatului de urbanism nr. 285/15.11.2023 – DEDEMAN S.R.L. CIF 2816464 prin împuternicit PRO DEVELOPMENT S.R.L. prin Procura speciala autentificată sub nr. 261/29.02.2024, ce poate fi consultat pentru informare de către publicul interesat la telefon 0786311578 e-mail: delia.solomon@prodevelopment.net si proiectant GELIMAN ARHITECTURA S.R.L. din mun. Bacău, str. Nicolae Bălcescu nr. 5, telefon 0728.880.770, saproconst@yahoo.com;
- La dezbateră publică din data de 11.11.2024 menționată anterior au participat dl. Cătălin Buruiana (din partea inițiatorului PUZ), dl. Arh. Alexandru Geliman (din partea proiectantului PUZ), dl. Titi Palade si dna. Cheptănuș Aurica (vecini direcți) si Arh. Cosmin Brumă – Arhitect Sef, dna. Ing. Cristina Șapca – consilier Departament Urbanism si dna. Ing. Carmen Belceanu – consilier Compartiment Urbanism (din partea Primăriei Municipiului Onești);
- Dna. Cheptănuș Aurica (vecină direcță) a declarat în cadrul dezbaterii publice din 11.11.2024 că nu are întrebări, observații sau obiecțiuni referitoare la propunerea

PUZ prezentată, fiind încheiat Procesul verbal al ședinței din data de 11.11.2024 în cuprinsul căruia a fost consemnat acest aspect;

- Întrucât dna. Cheptănuș Aurica nu a semnat Procesul verbal al ședinței din data de 11.11.2024, a fost emisă de către Primăria municipiului Onești prin Direcția Urbanism, Compartimentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului Notificarea cu nr. 77830/16.12.2024 prin care dna. Cheptănuș Aurica a fost invitată la sediul Primăriei Municipiului Onești în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea Notificării, dar nu mai târziu de 24.12.2024, pentru a semna Procesul verbal al ședinței din data de 11.11.2024, la care a participat și în cadrul căreia a declarat în prezența celorlalți participanți semnatori ai procesului verbal menționat că nu are întrebări, observații sau obiecțiuni, fiind menționat în cuprinsul notificării că în situația neprezentării și a nesemnării procesului verbal în termenul stabilit prin notificare se va considera ca dna. Cheptănuș Aurica nu are întrebări, observații sau obiecțiuni referitoare la propunerea preliminară pentru documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIS, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FATADE ȘI ÎN PARCARE, STALP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, ÎMPREJMUIRE PERIMETRALĂ, AMPLASARE POST TRAFIC, BRANSAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE SANTIER, NC 63558, Calea Scutarului nr. 33, mun. Onești, jud. Bacău, acesta reprezentând acordul sau tacit asupra celor discutate în cadrul dezbaterii publice din 11.11.2024 și ca procesul verbal este valabil încheiat în lipsa semnăturii;
- Notificarea cu nr. înreg. 77830/16.12.2024 a fost comunicată dnei. Cheptănuș Aurica la data de 27.12.2024 prin Poșta Română, sub forma unei scrisori cu confirmare de primire;
- Dna. Cheptănuș Aurica nu s-a prezentat la sediul Primăriei Municipiului Onești în termenul acordat prin notificarea menționată;
- Având în vedere perioada în care s-a purtat această corespondență și anume cea a Sărbătorilor de iarnă, abundentă în zile nelucrătoare, a faptului că Notificarea a fost primită ulterior termenului stabilit prin Notificarea nr. 77830/16.12.2024, Primăria municipiului Onești prin Direcția Urbanism, Compartimentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a emis Invitația înregistrată cu nr. 3718/20.01.2025 prin care dna. Cheptănuș Aurica a fost invitată la sediul Primăriei Municipiului Onești în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la primirea Invitației, pentru a semna Procesul verbal al ședinței din data de 11.11.2024, la care a participat și în cadrul căreia a declarat în prezența celorlalți participanți semnatori ai procesului verbal menționat că nu are întrebări, observații sau obiecțiuni, fiind menționat în cuprinsul invitației că în situația neprezentării și/sau nesemnării

procesului verbal în termenul stabilit prin Invitație se va considera că procesul verbal al ședinței din 11.11.2024 înregistrat cu nr. 69418/11.11.2024 este valabil încheiat în lipsa semnăturii dumneaei astfel cum a fost semnat de celelalte persoane prezente în cadrul ședinței din data de 11.11.2024;

- Invitația cu nr. 3718/20.01.2025 a fost comunicată dnei. Cheptănuș Aurica la data de 28.01.2025 prin Poșta Română, sub forma unei scrisori cu confirmare de primire;
- Dna. Cheptănuș Aurica nu s-a prezentat la sediul Primăriei Municipiului Onești în termenul acordat prin notificarea menționată.

Astfel, având în vedere cele de mai sus, Procesul verbal al ședinței din data de 11.11.2024 se consideră valabil încheiat în lipsa semnăturii dnei. Cheptănuș Aurica.

Acte atașate:

- Procesul verbal al ședinței din data de 11.11.2024;
- Notificarea cu nr. înreg. 77830/16.12.2024;
- Confirmare de primire A.R. 77830/27.12.2024;
- Invitație cu nr. înreg. 3718/20.01.2025;
- Confirmare de primire A.R. 3718/28.01.2025

ROMÂNIA
Județul BACAU
CONSILIUL JUDETEAN BACAU

Arhitect-șef

Având în vedere cererea adresată de S.C. DEDEMAN S.R.L., cu domiciliul/sediul în județul BACAU, municipiul/orașul/comuna BACAU, satul, sectorul, cod poștal ..., str. ALEXEI TOLSTOI, nr. 8, bl ..., sc. ..., et ..., ap ..., reprezentată de S.C. PRO DEVELOPMENT S.R.L. cu domiciliul/sediul în județul BACAU, municipiul/orașul/comuna BACAU, satul, sectorul, cod poștal ..., str. CALEA REPUBLICII, nr. 129A, bl ..., sc...., et ..., ap ..., telefon/fax 0786311578, e-mail delia.solomon@prodevelopment.net, înregistrată la nr. 6895 din 13.03.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul

AVIZ
Nr. 15 din 20.05.2025

pentru Planul urbanistic zonal pentru³⁾ CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIS, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, STALP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, AMPLASARE POST TRAFU, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER, CALEA SCUTARULUI, MUNICIPIUL ONESTI, JUDETUL BACAU, generat de imobilul ⁴⁾ terenul reglementat, S=8040 mp, este situat în intravilanul municipiului Onesti, NC 63558, având categoria de folosință curți construcții în subzona exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime minim P+1 (pIMu).

Vecinatată parcela NC 63558 :

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

Suprafața studiată prin PUZ: 41.840 mp

Accesul auto în terenul reglementat se face din str Calea Scutarului (DJ 115), pe latura de V.

Inițiatori: S.C. DEDEMAN S.R.L.

Proiectant: S.C. GELIMAN ARHITECTURA S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: ARH. CREZANTEMA SOFRONEA, ARH. ALEXANDRU GELIMAN

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: PUG și RLU Municipiul Onesti prevede următorii indicatori pentru:

Subzona exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime minim P+1 (pIMu)

- UTR :16;
- regim de construire: izolat și/sau cuplat ;
- H max=S+ P+1;
- POT max=35% ;

- CUT max=0.7;
- retragerea minimă față de aliniament = min 18m fata de axul drumului;
- retrageri minime față de limitele laterale = ...
- retrageri minime față de limitele posterioare = ...

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse: in vederea construirii investitiei propuse este necesar schimbarea destinatiei stabilita prin PUG Municipiu Onesti din subzona exclusiv rezidentiala cu locuinte unifamiliale de tip urban in zona de institutii publice- subzona institutii comerciale.

Zona de institutii publice- subzona institutii comerciale:

- UTR :16;
- regim de construire: izolat si/sau cuplat ;
- H max = 12 m, P+1;
- POT max = 35%;
- CUT max = 0.70;
- retragerea minimă față de aliniament = 38.00 m fata de strada Calea Scutarului;
- retrageri minime față de limitele laterale = 3.0 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 3.0 m;

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

- 15,70 m fata de locuinta situata la Nord (nr. cad. 61215-C1);
- 15,00 m fata de locuinta situata la Est (nr. cad. 60369-C1);
- 27,40 m fata de locuinta situata la Sud (nr. cad. 63054-C1);
- 81,10 m fata de locuinta situata la Vest.

Stalpii de reclama, totemurile, echipamentele tehnice, postul trafo si grupul electrogen se vor amplasa in afara edificabilului propus.

- circulatii și accese: Sunt prevazute 2 accese auto pentru public latime 7.0m – 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. Locuri de parcare : se propun 92 de locuri de parcare, din care 63 de locuri de parcare prevazute pentru clienti si 29 de locuri de parcare pentru vehiculele proprii.

- echipare tehnico-edilitara • *Alimentarea cu apa* – se va face prin racordare la rețeaua existenta pe str Calea Scutarului. • *Canalizarea menajera si pluviala* • Apele pluviale considerate convențional curate 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 suprafata 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. Evacuarea apelor uzate menajere ce se produc in cadrul obiectivului, necesita racordarea la instalatia de canalizare exterioara • *Alimentarea cu energie electrica* - racordare la rețeaua de distributie existenta pe str. Calea Scutarului. • *Energia termica* – producerea energiei termice pentru încălzire / racire și prepararea apei calde de consum se va realiza individual, prin instalarea de cazane / pompe de caldura / centrale de tratare / cillere.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 12.05.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: **respectarea prevederilor emise prin avizele/acordurile prevăzute de lege cat și cele solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate; utilitățile necesare unei bune functionari vor fi asigurate de catre beneficiar sau investitor; beneficiarul are obligatia de a prezenta la secretariatul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism hotararea consiliului local al Municipiului Onesti , privind aprobarea documentatiei P.U.Z. pentru care s-a eliberat prezentul aviz.**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu documentația PUZ anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g)

din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și 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. **285 din 15.11.2023** emis de **Primaria Municipiului Onesti**.

B I. /3 ex.

*) Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului

- Primăria Orașului

- Primăria Comunei

*1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității 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 investiției/operațiunii propuse.

*4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

**) Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.

ROMÂNIA
Județul BACĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ONEȘTI
 [autoritatea administrației publice
 emitente*)]

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ **DEDMAN S.R.L., J04/2621/1992 , CUI 2816464 prin împuternicit Pro Development S.R.L , J04/513/2017, CUI 24409119** cu domiciliul/sediul²⁾ în județul- Bacău, municipiul/orașul/comuna Bacău, cod poștal -, str.Calea Republicii, nr.129A, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0722360462, e-mail -, înregistrată la nr. **44611** din **18.06.2025**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

A V I Z Nr. 01 din 07.07.2025

pentru Planul urbanistic zonal pentru³⁾ " **CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCĂRI, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIȘ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, STĂLP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, ÎMPREJMUIRE PERIMETRALĂ, AMPLASARE POST TRAFU, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER**", Calea Scutarului, nr.33, mun. Onești, jud. BACĂU

generat de imobilul⁴⁾ teren reglementat, S=8040 conform CU nr. 285 din 15.11.2023, emis de Primăria Municipiului Onești, cu valabilitate până la data de 15.11.2025, identificat prin numărul cadastral 63558 este situat în intravilanul municipiului Onești având categoria de folosință curți construcții în subzona exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu regim de înălțime min. P+1 (pLMu), proprietatea DEDMAN S.R.L., CUI 2816464.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Terenul este delimitat:

- * la Nord – teren nr. cad. 61215 proprietate privată;
- * la Sud – teren neintabulat, proprietate privată;
- * la Vest – Calea Scutarului, nr. cad. 67076
- * la Est – terenuri proprietate UAT Cașin .

Inițiator: DEDMAN S.R.L., CUI 2816464

Proiectant: **GELIMAN ARHITECTURA S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR : **ARH.CREZANTEMA SOFRONEA, ARH.ALEXANDRU GELIMAN**

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: PUG si RLU Municipiul Onești prevede următorii indicatori pentru:

Subzona exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime minim P+1 (pLMu)

- UTR :16;

- regim de construire: izolat și/sau cuplat;
- $H_{max}=S+P+1$;
- $POT_{max}=35\%$;
- $CUT_{max}=0.7$;
- retragerea minimă față de aliniament = min 18m fata de axul drumului;
- retrageri minime față de limitele laterale = - ;
- retrageri minime față de limitele posterioare = - ;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse: în vederea construirii investiției propuse este necesar schimbarea destinației stabilită prin PUIG Municipiu Onești din subzona exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban în zona de instituții publice - subzona instituții comerciale.

Zona de instituții publice - subzona instituții comerciale:

- UTR:16;
- regim de construire: izolat și/sau cuplat;
- $H_{max} = 12\text{ m, } P+1$;
- $POT_{max} = 35\%$;
- $CUT_{max} = 0.70$;
- retragerea minimă față de aliniament = 38.00 m fata de strada Calea Scutarului;
- retrageri minime față de limitele laterale = 3.0 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 3.0 m;

Clădirile propuse cele mai apropiate fata de cele existente vor respecta următoarele distante :

- 15,70 m fata de locuința situată la Nord (nr. cad. 61215-C1);
- 15,00 m fata de locuința situată la Est (nr. cad. 60369-C1);
- 27,40 m fata de locuința situată la Sud (nr. cad. 63054-C1);
- 81,10 m fata de locuința situată la Vest.

Stâlpii de reclama, totemurile, echipamentele tehnice, postul trafo si grupul electrogen se vor amplasa in afara edificabilului propus.

Circulații și accese: sunt prevăzute 2 accese auto pentru public lățime 7.00 m - 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.

Locuri de parcare : se propun 92 de locuri de parcare, din care 63 de locuri de parcare prevăzute pentru clienți si 29 de locuri de parcare pentru vehiculele proprii.

Echipare tehnico-edilitară:

Alimentarea cu apa - se va face prin racordare la rețeaua existentă pe str Calea Scutarului. Canalizarea menajera si pluvială

- Apele pluviale considerate convențional curate 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 ploii sau din topirea zăpezilor de pe suprafața parcării si a aleilor de acces vor fi colectate prin intermediul căminelor tip Geiger cu sifon și depozit și vor fi conduse spre separatorul de hidrocarburi.
- Evacuarea apelor uzate menajere ce se produc in cadrul obiectivului, necesita racordarea la instalația de canalizare exterioara •

Alimentarea cu energie electrica - racordare la rețeaua de distribuție existenta pe str. Calea Scutarului.

Energia termica - producerea energiei termice pentru încălzire / răcire și prepararea apei calde de consum se va realiza individual, prin instalarea de cazane / pompe de căldura / centrale de tratare / cillere.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 12.05.2025 se avizează **favorabil**/cu condiții/nefavorabil Planului urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții **respectarea prevederilor emise prin avizele/acordurile prevăzute de lege cat și cele solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate; utilitățile necesare unei bune funcționari vor fi asigurate de către beneficiar sau investitor.**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu documentația PUZ anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și 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. 285 din 15.11.2023 emis de **Primăria Municipiului Onești.**

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului:

persoană fizică, sau
reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității 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 investiției/operațiunii propuse.

⁴⁾ Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

^{*}) Se completează, după caz:

Primăria Municipiului ;

Primăria Orașului ;

Primăria Comunei

^{**}) Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.