

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

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

Denumire obiectiv investiții: **P.U.Z. - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN SPATII DE DEPOZITARE IN SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

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

Beneficiar: **CHELARU DRAGOS**

Faza **P.U.Z.**

foaie de garda

proiectant:

SC RadNic Pro Design SRL - Onesti

etapa:

Plan Urbanistic Zonal – PUZ

titlu proiect:

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

adresa:

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

beneficiar:

CHELARU DRAGOS

numar/data:

U-310403/2024

arhitectura

arh. Hoblea Alin - ~~sef proiect~~

arh. Iliopolos Nicus

instalatii sanitare

ing. Banica Adrian

instalatii electrice

ing. Banica Relia

studiu topo

ing. Cojocarui Anca Ioana

studiu geotehnic

ing. Asuencei Marieana

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 42 din 16.10 2024

Semnături

BENEFICIAR

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

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

Denumire **P.U.Z. - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN SPATII DE**
obiectiv **DEPOZITARE IN SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNI**
investitii: **COMPLEMENTARE**

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

Beneficiar: **CHELARU DRAGOS**

Faza **P.U.Z.**

BORDEROU GENERAL

piese scrise

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

piese desenate

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



intocmit,

arh. Iliopolos Nicus

CUPRINS VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei – program

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.2. Încadrarea în localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Așezare geografică

2.3.2. Relieful

2.3.3. Clima

2.3.4. Caracteristici morfologice, Geologice și Hidrologice ale zonei

2.3.5. Condiții geotehnice

2.4. Circulația

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echipare edilitară

2.6.1. Alimentare cu apă

2.6.2. Canalizare

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

2.6.4. Alimentarea cu căldură

2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

2.6.6. Telefonie

2.6.7. Salubritate/platforma de gunoi

2.7. Probleme de mediu.

2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale PUG

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulației.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.7. Protecția mediului

3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII - MASURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE - AVIZE SPECIFICE CERTIFICATULUI DE URBANISM



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

CAPITOLUL I - DISPOZITII GENERALE

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

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

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

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA

CAPITOLUL IV– PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

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

CAPITOLUL V– UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA



intocmit,
arh. Iliopolos Nicus

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

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

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

Beneficiar: **CHELARU DRAGOS**

Faza **P.U.Z.**

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

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



1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Conform legislației în vigoare, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza unei documentații de urbanism aprobată. Din această categorie de documentații face parte **Planul Urbanistic Zonal** (denumit prescurtat **P.U.Z.**- ghid aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 N/2000).

Prin **P.U.Z.** se vor stabili reglementări specifice pentru zona studiată, **Planul Urbanistic Zonal** constituind principalul instrument de coordonare și dirijare a acțiunilor de amenajare a unui teritoriu în vederea dezvoltării armonioase a acestuia în cadrul localității din care va face parte.

Documentația va materializa politica generală de dezvoltare definită de Consiliul Județean Bacău și Consiliul Local al Municipiului Onești prin strategiile de dezvoltare a județului, respectiv a localității, care cuprind obiectivele și măsurile principale pentru amenajarea teritoriului administrativ cuprinse în Planul de mobilitate urbană - Municipiul Onești, județul Bacău. De asemenea, necesitatea planului urbanistic zonal este pusă în evidență de ritmul rapid de dezvoltare a localităților și de presiunea tot mai mare a cetățenilor și investitorilor exercitată asupra autorităților locale în vederea atribuirii de terenuri pentru construcții noi, cu precădere pe axele majore de dezvoltare ale localității.

Prin prezenta documentație se urmărește optimizarea utilizării resurselor de teren, corelat cu stabilirea condițiilor specifice de construibilitate și echipare edilitară, stabilirea suprafeței de teren care va fi amenajată ca drum de acces și manevra, spațiilor plantate, asigurarea accesului carosabil și pietonal pe proprietate, mobilarea loturilor, aliniamente, alinieri, regimul de înălțime și funcțiuni, în vederea asigurării unui echilibru permanent între modul de valorificare a acestora și condițiile de protecție a mediului natural, în concepția dezvoltării durabile a teritoriului și a localităților.

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

DE FUNCȚIUNE DIN SPATII DE DEPOZITARE IN SPATII COMERCIALE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.

Se va avea în vedere reconversia funcțională a terenului situat în intravilanul Municipiului Onești cu funcțiunea dominantă producție de tip industrie petrochimică, prelucrarea petrolului, producerea energiei termice și electrice (Ip) în subzona de instituții publice și servicii de interes general (ISco) cu funcțiuni noi de comerț de tip BAZAR.

Obiectivul principal vizează studiarea amplasamentului situat în intravilanul municipiului Onești, U.T.R. nr. 26 - platforma petrochimică Borzesti, cu suprafața de 5401mp, proprietate a lui CHELARU DRAGOS, compus conform extrasului de carte funciara, din parcela cu nr.cad. 65367 pe care sunt amplasate construcțiile intabulate cu acte C1+C11 având regim de înălțime Parter..

Prin certificatul de Urbanism 25/26.02.2024, emis de Primăria Municipiului Onești, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului PUZ și supunerea aprobării acestuia Consiliului Local.

Regim economic conf. CU:

- folosința actuală a terenului înscris în cartea funciara: "curți-construcții", parțial ocupat de clădiri cu funcțiune spații de depozitare. Regim economic: categoria de impozitare "C";

Reglementări tehnice (ale PUG în vigoare):

- parcela studiată este situată în INTRAVILAN - UTR 26 - PLATFORMA INDUSTRIALĂ BORZESTI cu funcțiunea dominantă conform PUG - producție de tip industrie petrochimică, prelucrarea petrolului, producerea energiei termice și electrice

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

În vederea elaborării documentației PUZ s-au folosit următoarele surse documentare:

1. certificatul de urbanism nr. 25/26.02.2024;
2. extrase din Planul Urbanistic General al Municipiului;
3. Regulamentul Local de Urbanism;
4. studiul geotehnic întocmit de ing. Asuencei Marieana;
5. planurile topografice întocmite de ing. Cojocar Anca Ioana;
6. relevele rețelilor tehnico - edilitare existente în zona;
7. relevele fotografice ale clădirilor existente și ale cadrului natural;
8. avizele de amplasare emise de către furnizorii locali de utilități;
9. lista monumentelor și siturilor istorice;
10. ghidul privind metodologia de elaborare și conținut - cadru al **Planului Urbanistic Zonal - reglementare tehnică indicativ GM 010-2000.**



Informațiile din documentațiile enumerate mai sus au fost preluate în mod critic și în măsura în care ele corespund cu necesitățile de dezvoltare ale municipiului Onești au fost reanalizate și în prezentul studiu.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Amplasamentul studiat este situat în INTRAVILAN - UTR 26 - PLATFORMA INDUSTRIALĂ BORZESTI cu funcțiunea dominantă conform PUG - producție de tip industrie petrochimică, prelucrarea petrolului, producerea energiei termice și electrice.

Proiectul propus prin prezenta documentație are ca scop schimbarea utilizării premisei producție de tip industrie petrochimică, prelucrarea petrolului, producerea energiei termice și electrice (Ip) în subzona de instituții publice și servicii de interes general (ISco) cu funcțiuni noi de comerț de tip BAZAR în vederea dezvoltării urbanistice a unei suprafețe de teren situată în intravilanul Municipiului Onești.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

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

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

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

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

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

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1 Asezare geografica

Municipiul Onești este localizat în centrul județului Bacău, la o distanță de 51 km de municipiul Bacău - capitala de județ și la o distanță de 37 km de municipiul Adjud. Din punct de vedere geografic, teritoriul administrativ al municipiului Onești se situează între următoarele coordonate geografice: 46°13'16.07" - 46°17'50.69" - latitudine nordică și 26°42'58.59" - 26°52'35.47 longitudine estică. La nivel național, municipiul Onești este amplasat în est-ul țării, în proximitatea municipiului Bacău, de-a lungul arterelor rutiere majore DN/11, DN 11A și DN 12A.

2.3.2 Relieful

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

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

2.3.3. Clima

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

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

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



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

2.3.4. Caracteristici morfologice, geologice si hidrogeologice ale zonei

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

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

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

Rețeaua hidrografică

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

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

2.3.5. Condiții geotehnice

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

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

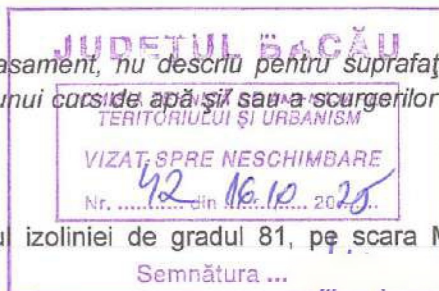
Adâncimea maximă de îngheț, conform prevederilor din STAS 6054-77, este de 1.00 m de la suprafața terenului.

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

Conform codului de proiectare CR 1-1-3-2012, încărcarea din zăpadă pentru amplasamentul în discuție este de $2,5 \text{ kN/m}^2$, pentru un interval mediu de recurență de 50 de ani.

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

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



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

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

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

Beneficiar: **CHELARU DRAGOS**

Faza **P.U.Z.**

- evitarea stagnării apelor superficiale la distanțe mai mici de 10 m în jurul construcției;
- evitarea plantării sau menținerii de arbori ornamentali, pomi fructiferi, arbuști sau plante perene în jurul construcțiilor.
- realizarea trotuarelor cu o lățime minimă de 1,0 m așezate pe un pământ stabilizat, cu panta de 5% spre exterior cu executia etansietatii cu bitum a rostului trotuar-cladire.

In condițiile enunțate anterior terenul prezintă stabilitate generală silocală, nefiind afectat de degradări erozive sau alunecări și nu prezintă probleme de stabilitate. În același timp, construcțiile din jurul amplasamentului nu prezintă fisuri sau degradări vizibile. Nu este supus inundațiilor sau viiturilor de apă și nu prezintă accidente subterane. Nu se semnalează pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube sau umpluturi de grosimi mari.

2.4. CIRCULATIA

Amplasamentul studiat este accesibil auto și pietonal din:

- strada AVANTULUI - DJ119, situată pe latura vestică. Strada are profil transversal a circulației auto de 7.0m și este compus din două benzi asfaltate. Circulația pietonală de desfasurare pe trotuare balastate pe ambele sensuri de circulație.
- tronsonul cu nr.cad.67141 a strazii AVANTULUI situată pe latura sudică. Strada are profil transversal a circulației auto de 3.5m. Circulația pietonală de desfasoara pe trotuare balastate pe ambele sensuri de circulație;
- strada CRISOM cu nr.cad.67182, situată pe latura estică.

Accesul auto în interiorul amplasamentului se va face numai în afara orelor de program printr-o bandă de circulație auto cu lățimea minimă de 4.00m cu trotuare pe ambete parti avand latimea minima de 1.30m.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiata.

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Onesti, având suprafața totală de 5401mp, proprietar CHELARU DRAGOS, fiind alcatuit dintr-o parcelă cu număr cadastral 65367 pe care sunt amplasate construcțiile intabulate C1+C11.

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

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

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

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

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

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

Denumire obiectiv investiții: **P.U.Z. - SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN SPATII DE DEPOZITARE IN SPATII COMERCIALE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**
Strada AVANTULUI, nr.27, mun. Onești, jud. Bacău

Beneficiar: **CHELARU DRAGOS**

Faza **P.U.Z.**

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

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.

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

Aspecte calitative ale fondului construit.

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

Regimul de inaltime a constructiilor existente este PARTER.

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine.

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

Asigurarea cu spatii verzi.

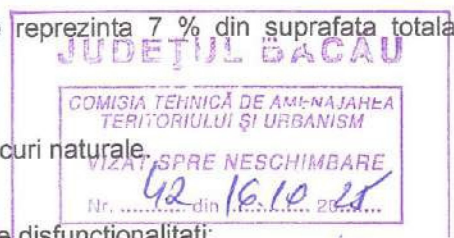
Prezentul PUZ prevede o suprafata plantata de 393mp, suprafata ce reprezinta 7 % din suprafata totala detinuta de beneficiar.

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

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

Principalele disfuncționalități

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



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

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

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

Denumire obiectiv investiții: **P.U.Z. - SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN SPATII DE DEPOZITARE ÎN SPATII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**
Strada AVANTULUI, nr.27, mun. Onești, jud. Bacău

Beneficiar: **CHELARU DRAGOS**

Faza **P.U.Z.**

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona dispune de rețele de utilități de tip urban:

a) Alimentarea cu apă

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

b) Canalizare pluvială

Zona studiată dispune de rețele publice pentru colectarea apelor pluviale.

c) Canalizarea menajeră

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

d) Rețele pentru energie electrică

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

e) Rețele pentru termoficare

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

f) Alimentarea cu gaze naturale

Zona studiată dispune de rețea publică de gaze naturale

g) Telecomunicații

Zona studiată are rețeaua de telefonie

h) Salubritate/platforma de gunoi: pe amplasament se va amenaja o platformă pentru depozitarea europubelelor destinate colectării gunoaielor..

Principalele disfuncționalități.

Rețeaua publică pentru pentru colectarea și dirijarea apelor menajere uzate este la cca 114m de amplasament și va fi necesar realizarea unor bazine etanșe de colectare a apelor menajere și de pompare a acestora; Proiectul propus reprezintă un pas către revitalizarea zonei.

2.7. PROBLEME DE MEDIU.

Relația cadrul natural – cadrul construit.

Terenul studiat ca și cele aflate în imediata vecinătate a zonei de studiu au în prezent categoria de folosință curți-construcții.

Prezentul PUZ prevede o suprafață plantată de 393 mp, suprafața ce reprezintă 6.74 % din suprafața totală deținută de beneficiar. Aceasta va fi amenajată în vederea ameliorării calității mediului.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice.

Amplasamentul aferent PUZ are stabilitate generală și locală asigurată. Având în vedere cotele amplasamentului, riscul de inundabilitate este exclus. Pe amplasamentul aferent implementării proiectului nu au fost identificate riscuri naturale.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona.

Căile de comunicații și rețelele edilitare existente nu prezintă riscuri pentru amplasamentul studiat.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție. În zona nu există valori de patrimoniu.

Evidențierea potențialului balnear și turistic. Nu este cazul

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Amplasamentul cuprins în perimetrul reglementat este situat în intravilanul municipiului Onești UTR 26 - PLATFORMA INDUSTRIALĂ BORZESTI și are legături facile cu rețeaua de drumuri locale. Prin prezentul proiect se dorește reglementarea din punct de vedere urbanistic al terenului studiat în vederea reconversiei funcționale a terenului cu funcțiunea dominantă producție de tip industrie petrochimică, prelucrarea petrolului, producerea energiei termice și electrice (Ip) în subzona de instituiții publice și servicii de interes general (ISco)

cu funcțiuni noi de comerț de tip BAZAR.

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

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

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

Concluzii:

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

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

3.2. PREVEDERI ALE PUG

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

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

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

Funcțiunea dominantă a zonei

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

Funcțiuni complementare admise în zona

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



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

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

Denumire obiectiv investiții: **P.U.Z. - SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN SPATII DE DEPOZITARE IN SPATII COMERCIALE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**
Strada AVANTULUI, nr.27, mun. Onești, jud. Bacău

Beneficiar: **CHELARU DRAGOS**

Faza **P.U.Z.**

Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

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

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

Utilizări interzise:

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

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Utilități existente:

Zona este complet echipată cu utilități.

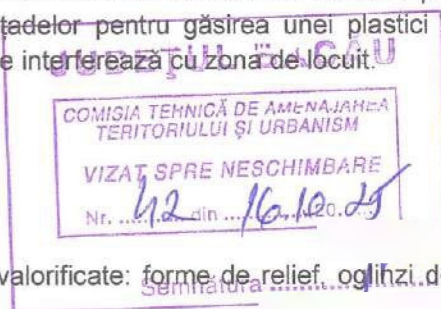
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI RUTIERE.

Amplasamentul studiat este accesibil auto și pietonal din:



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

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

Modernizarea circulatiei.

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

Lucrari necesare de sistematizare verticala.

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

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

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT, INDICATORI URBANISTICI

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

Bilantul teritorial existent se prezinta astfel:



BILANT TERITORIAL					
	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
		S(mp)	%din total	S(mp)	%din total
	SUPRAFATA TOTALA TEREN	5401	100	5401	100
1	ZONA UNITATI INDUSTRIALE - DEPOZITE UTR-26 (lp)	5401	100		
2	ZONA SERVICII (ISco)			5401	100
	DIN CARE:				
5	SUPRAFATA CONSTRUITA	364	6.74	364	6.74
6	ACCES CAROSABIL LA INTERIOR			899	16.65
7	PARCARE LA EXTERIOR			642	11.89
8	TROTUARE			516	9.55
9	PAVAJ DALE PENTRU ACTIVITATI COMERCIALE AMBULANTE			2587	47.90
10	SPATIU LIBER NEAMENAJAT	5037	93.26		
11	ZONA VERDE AMENAJATA			393	7.28

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

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

Denumire obiectiv investiții: **P.U.Z. - SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN SPATII DE DEPOZITARE ÎN SPATII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**
Strada AVANTULUI, nr.27, mun. Onești, jud. Bacău

Beneficiar: **CHELARU DRAGOS**

Faza **P.U.Z.**

Parcela studiată va avea următoarele reglementări:

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE	
REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	P+1E
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA CORNISA	9m
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA STREASINĂ	6m
AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚA DE LIMITELE DE PROPRIETATE Excepție de la regimul de aliniere fac construcțiile existente care se pastrează.	PRINCIPALĂ Minim 1m fața de limita de proprietate la: Strada Avantului DJ119
	NORD Minim 2 metri fața de limita de proprietate
	SUD Minim 1m fața de limita de proprietate
	EST Minim 5 metri fața de limita de proprietate
ACCESE	Accesul pietonal și auto la amplasament se realizează din Strada Avantului DJ119 situat la Vest
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	30%
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	0.6

Amplasamentul studiat se învecinează:

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



3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.

Zona dispune de toate utilitățile necesare deservirii imobilului ce face obiectul prezentului proiect – rețele de alimentare cu apă și canalizare, gaz metan, energie electrică.

Zona dispune de rețele de utilități de tip urban:

a) Alimentarea cu apă

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

b) Canalizare pluvială

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

c) Canalizarea menajeră

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

d) Rețele pentru energie electrică

Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentarea cu energie electrică

e) Rețele pentru termoficare

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

f) Alimentarea cu gaze naturale

Zona studiată dispune de rețea publică de gaze naturale..

g) Telecomunicații

Zona studiata rețeaua de telefonie

h) Salubritate/platforma de gunoi

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



3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

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

Prevenirea producerii riscurilor naturale.

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

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

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

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

Epurarea si preepurarea apelor uzate.

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

Astfel, principala sursă de poluare a apei ar putea-o constitui apele uzate rezultate de la construcțiile propuse și apele colectate de pe suprafețele spațiilor de parcare. Apele uzate menajere provenite de la instalațiile sanitare ale clădirilor vor fi canalizate și deversate prin intermediul unei rețele de canalizare de incintă în sistemul centralizat de canalizare al municipiului.

Instalațiile de canalizare ale clădirilor se vor compune din coloane menajere, sifoane de pardoseală, conducte de legătură de la obiectele sanitare la coloane și de la acestea la rețeaua de canalizare din incinta parcelei. Rețelele de incintă, atât cele de alimentare cu apă rece și cele de canalizare, **se vor monta în canale de protecție subterane și vor fi hidroizolate astfel încât să fie imposibilă infiltrarea în sol a apelor uzate menajere.**

Pantele de scurgere ale traseelor orizontale vor fi alese cele normale, în funcție de diametre dar nu mai mici decât pantele minime prevăzute în STAS 1795. La schimbările de direcție, precum și în zona ramificațiilor, se vor prevedea piese de curățire.

Apele colectate de pe suprafața spațiilor de parcare, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi prevăzut și cu decantor de aluviuni, după care vor fi canalizate spre căminul de racord. De asemenea se vor prevedea rigole perimetrale de preluare a apelor accidentale și din curățenie. Aceste ape vor fi trecute prin separatorul de hidrocarburi.

Depozitarea controlată a deșeurilor.

Gestionarea deșeurilor se va realiza în condiții de siguranță pentru populație, conform normelor în vigoare, în urma unui contract încheiat de către beneficiar cu autoritatea de salubritate din zonă. Se interzice depozitarea necontrolată a deșeurilor. Deșeurile se vor depozita preferabil selectiv în pubele amplasate pe o platformă betonată cu posibilitate de spălare (conectată la rețeaua de canalizare). Principalele tipuri de deșeurile rezultate din activitatea propusă sunt:

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

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi.

Amplasamentul nu prezintă astfel de situații.

Organizarea sistemelor de spații verzi.

După terminarea construcțiilor, zonele ramase libere vor fi amenajate ca spații plantate prin plantarea de arbori și arbuști, de plante decorative și gazon.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.

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

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații plantate.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore.

Nu există disfuncționalități din punctul de vedere al echipării edilitare a zonei, aceasta fiind dotată cu rețea de alimentare cu energie electrică și cablu iar pentru rețelele de alimentare cu gaz-metan, apă și canalizare sunt necesare lucrări de racordare la rețele existente în zonă. De asemenea, nu există disfuncționalități din punctul de vedere al căilor de comunicații auto.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În zona studiată s-au identificat următoarele tipuri de terenuri:

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



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

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

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

Beneficiar: **CHELARU DRAGOS**

Faza **P.U.Z.**

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

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

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

sef proiect
arh. Hoblea Alin



intocmit,
arh. Iliopolos Nicus



VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CAPITOLUL I - DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

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

2. Baza legala a elaborarii

Prezentul regulament a fost elaborat in baza:

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

Au fost consultate:

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

3. Domeniul de aplicare

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

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

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

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

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

Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei

Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:

- Indepartarea apelor uzate menajere se va face exclusiv prin deversarea lor la rețeaua publică a orașului;
- Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, strazi, locuri riverane, etc) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere. Este interzisă deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.
- Este interzisă amplasarea unor instalatii individuale de indepartare a apelor uzate de tipul bazinelor vidanjabile.

- Precolectarea reziduurilor menajere stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, special amenajate. Administratia locala va asigura pre-colectarea și evacuarea reziduurilor stradale.
- Rampele de depozitare controlată a reziduurilor menajere și stradale se amplasează pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, în nici un caz pe malul apelor, la distanță de zonele de locuit, conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/04.02.2014.
- Este interzisă depozitarea reziduurilor industriale de orice fel pe domeniul public, pe calea de acces și trotuar.

Aprovizionarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă se va realiza prin bransarea imobilelor la rețeaua municipală existentă, rețea care asigură debitul și presiunea necesare funcționării obiectivului propus.

Distributia apei în aceste rețele centralizate trebuie să fie continuă, responsabilitatea monitorizării calității apei revenind autorităților competente.

Se interzic racorduri, comunicații și legături ale rețelei de apă potabilă cu rețele de apă destinate altor scopuri.

Salubritate - generalități

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai accentuat problema îmbunătățirii serviciului de salubritate. Astfel, se vor cauta soluții de amplasare eficientă a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă sau subzonă prin puștele moderne, cu roțile sau cu saci din material plastic. Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei. Măsurile de salubritate ale localității nu vor afecta cadrul urbanistic, funcțional și compozițional.

Se vor evita de asemenea, depozitățile intamplatoare ale gunoierului, mai ales în zonele rezidențiale, zonele verzi plantate, protejate în albiile apelor, etc. în caz contrar se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic conform legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu orele de liniște și vor fi utilizate doar utilaje specializate aflate în parametri optimi de funcționare pentru evitarea propagării mirosurilor sau generării de zgomot sau discomfort vizual.

De asemenea, activitățile de salubritate vor evita să creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența țărilor avansate.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform articolului 10 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în baza prevederilor articolului 12 din R.G.U. Asigurarea echipării tehnice - edilitare în localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției

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

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

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

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

6.1. Amplasarea constructiilor fata de aliniament

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3. Amplasarea constructiilor pe aceeasi parcela; distante minime obligatorii

Distanțele între clădirile nealaturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însoțire, salubritate, securitate în caz de seism.

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii celei mai înalte (H/2) dar nu mai puțin de 3m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii



Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (vezi art. 25 din R.G.U.);
- se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției (vezi art. 26 din R.G.U.).

Reteaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu: Legea nr. 37/1975 și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență - C 242/1993.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G. și P.U.Z.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau marire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Retelele tehnico - edilitare aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și forma străzii determină caracterul specific al zonei.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Spațiile verzi și plantate

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

Împrejurimile

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- împrejurimi opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

Se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagisti, ce vor fi supuse aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

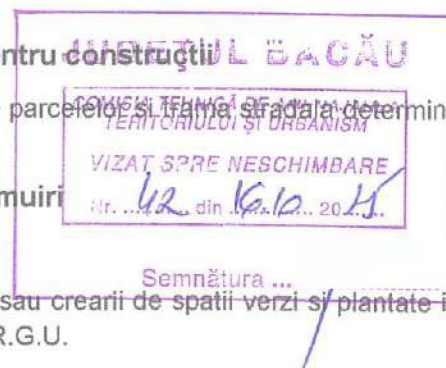
1. Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafață de 5401 mp și aparține intravilanului municipiului Onești. Se dorește schimbarea utilizării permise: producție de tip industrie petrochimică, prelucrarea petrolului, producerea energiei termice și electrice (Ip) în subzona de instituții publice și servicii de interes general (ISco) cu funcțiuni noi de comerț de tip BAZAR.

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1.1. Articolul 1 - utilizări admise

În zona PUZ - ului se permit următoarele funcțiuni:



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

1.2. Articolul 2 - utilizari permise cu conditii

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

1.3. Articolul 3 - interdictii de utilizare

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



SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

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

2.2. Articolul 5 - amplasarea cladirilor fata de aliniament

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

- retrageri fata de aliniament spre DJ119 : minim 8.5 metri

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

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

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

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

Sunt respectate astfel distantele minime fata de limitele de proprietate.

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

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

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

2.4. Articolul 7 - circulatii si accese

Amplasamentul studiat este accesibil auto si pietonal din:

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

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

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

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

2.5. Articolul 8 - stationarea autovehiculelor

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

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

Apele colectate de pe suprafața spațiilor de parcare, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi prevăzut și cu decantor de aluviuni, după care vor fi canalizate spre căminul de racord. De asemenea se vor prevedea rigole perimetrale de preluare a apelor accidentale și din curățenie. Aceste ape vor fi trecute de asemenea prin separatorul de hidrocarburi.

Parcarile necesare vor fi amenajate la nivelul terenului detinut de proprietar și amplasate la limita estică a acestuia, conform HG 525/1996, minim câte un loc de parcare pentru fiecare construcție cu suprafața desfurată până în 400mp.

2.6. Articolul 9 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor va fi cea prevăzută prin planul de Regulament.

- **regimul de înălțime maxim = P+1E**
- **Înălțimea maximă admisă, la coama/atic = +9.00m**

2.7. Articolul 10 - aspectul exterior al clădirilor

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene, fiind subordonat cerințelor și prestigiului investitorilor și al zonei.

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.

Fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastise, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

2.8. Articolul 11 - condițiile de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice edilitare existente și se vor cauta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele.

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

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperișuri, copertine și de pe terenul amenajat să se facă la un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate.

2.9. Articolul 12 - spații libere și spații plantate

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

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

2.10. Articolul 13 - Împrejmuiri

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau ansamblurilor urbanistice.

Se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagisti, ce vor fi supuse aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor. Porțile de intrare vor fi retrase față de alinament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.



Semnătură ...

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

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

Denumire obiectiv investiții: **P.U.Z. - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN SPATII DE DEPOZITARE IN SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

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

Beneficiar: **CHELARU DRAGOS**

Faza **P.U.Z.**

Secțiunea III: posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

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

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

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

(CUT) - Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim **0.6**

3.3. Articolul 16 - modificari ale PUZ

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

Secțiunea IV: recomandari speciale pentru detinatorii de terenuri sau imobile in zona PUZ - ului

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

sef proiect
arh. Hoblea Ali

intocmit,
arh. Iliopolos Nicus

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

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

Denumire **P.U.Z. - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN SPATII DE**
obiectiv **DEPOZITARE IN SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNI**
investitii: **COMPLEMENTARE**

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

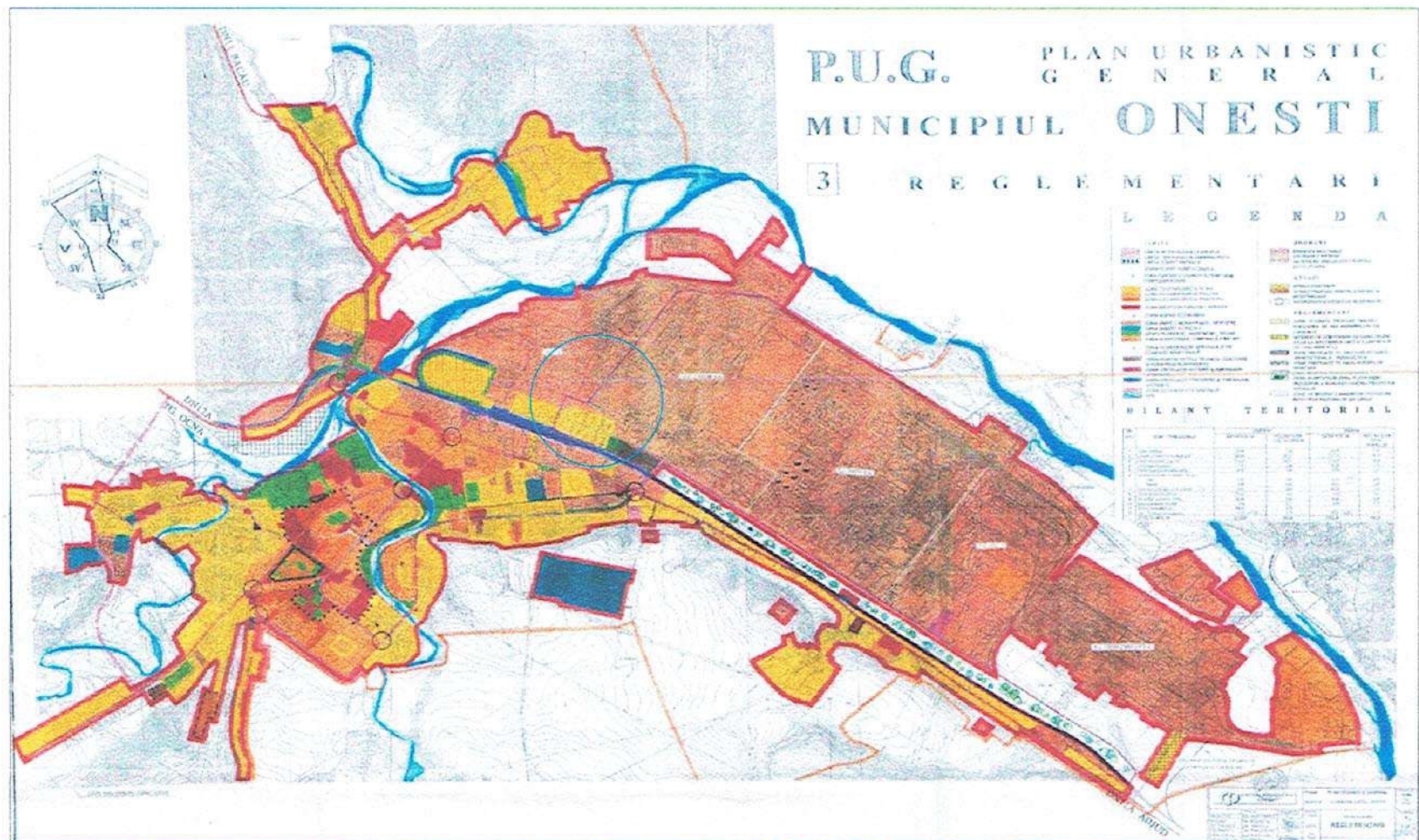
Beneficiar: **CHELARU DRAGOS**

Faza **P.U.Z.**

- Certificat de urbanism nr.252
- aviz OCPI Bacau
- aviz oportunitate
- Document de planificare a procesului de informare si consultare a publicului pentru documentatia de urbanism
- raportul informarii si consultarii publicului etapa-I
- raportul informarii si consultarii publicului etapa-II
- aviz alimentare cu apa si canalizare - RAJA
- aviz alimentare energie electrica
- aviz alimentare cu gaze naturale - SC DEL GAZGRID SA
- aviz APM
- aviz de SECURITATE LA INCENDIU si PROTECTIA CIVILA
- aviz DSP
- Studiu GEOTEHNIC



Plan încadrare în zonă
mun. Onești, jud Bacău
scara 1:5000



Amplasament beneficiar



verificator expert	Nume	semnătura	cerința	Beneficiar:	CHELARU DRAGOS	Proiect nr:	U-3100403
	S.C. RadNic Pro Design S.R.L. B-dul Republicii, nr. 20, Onești tel: 0743.121.899			Titlu proiect:	P.U.Z - SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN SPATIU DE DEPOZITARE ÎN SPATII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	Faza:	P.U.Z.
specificație	Nume	semnătura	SCARA	Amplasament:	Strada AVANTULUI, nr.27, mun.Onești, jud.Bacău	PLANSĂ nr.	U-0
șef proiect	arh. A. HOBLEA		1:5000	Titlu planșă:	INCADRAREA ÎN TERITORIU		
proiectat/reluat	arh. Iliopolos Nicus		DATA				
desenat	arh. Iliopolos Nicus		01.2024				

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

- Limite**
 - LIMITA TEREN PROPRIETATE INITIATOR P.U.Z. TEREN INTRAVILAN
 - LIMITA TEREN STUDIAT IN CADRUL P.U.Z.
 - LIMITA TEREN INTRAVILAN EXISTENT

- Zonificare**
 - Existent**
 - ZONA UNITATI INDUSTRIALE - DEPOZITE UTR-26 (Ip)
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - ZONA ACCES CAROSABIL

- Propus**
 - ZONA SERVICII (ISco)
 - CONSTRUCTII PROPUSE

- Echipare edilificara existenta**
 - RETEA ELECTRICA
 - RETEA APA
 - RETEA CANALIZARE
 - RETEA GAZE NATURALE

ZONA STUDIATA

No. Pkt.	Coordonate punct de control	X [m]	Y [m]
101	530404 129	530400 415	
102	530405 289	530400 960	
103	530504 289	530425 961	
104	530505 588	530425 1001	
105	530506 588	530404 072	
106	530404 779	530424 000	
107	530423 588	530400 415	

Teren nr. cad. 67367

No. Pkt.	Coordonate punct de control	X [m]	Y [m]	Longime
814	530427 779	530450 580	75 117	
815	530475 129	530450 532	75 041	
816	530441 879	530450 534	52 899	
817	530475 408	530450 515	72 705	
818	530423 588	530450 551	2 121	

Suprafata masurata: 1411m²

DEFUNCTUALITATI	REZOLUTII DE DEFUNCTUALITATI
1. STAREA TRAZILOR	Stp. Avanzului Dr. 119 intracurcarea de fireaie aflat
2. PROFILUL NICORESPUNZATOARE TRAZILOR	Stp. Avanzului Dr. 119 intracurcarea de fireaie aflat
3. INTERSECTII CONFLICTUALE	Stp. Avanzului Dr. 119 intracurcarea de fireaie aflat
4. STAREA TRAZILOR	Stp. Avanzului Dr. 119 intracurcarea de fireaie aflat
5. STAREA TRAZILOR	Stp. Avanzului Dr. 119 intracurcarea de fireaie aflat
6. OCUPAREA TERENURILOR	Stp. Avanzului Dr. 119 intracurcarea de fireaie aflat
7. CONFIGURATIA GAZELOR	Stp. Avanzului Dr. 119 intracurcarea de fireaie aflat
8. NIVELUL PONDII AL PONDII	Stp. Avanzului Dr. 119 intracurcarea de fireaie aflat
9. RESURSE NATURALE SI ANTROPICE	Stp. Avanzului Dr. 119 intracurcarea de fireaie aflat
10. SURSE DE POLUARE	Stp. Avanzului Dr. 119 intracurcarea de fireaie aflat

verificat	nume	semnatura	centra	Beneficiar	Proiect nr.
expert	S.C. RadNic Pro Design S.R.L.			CHELARU DRAGOS	(AUTORIZAT)
autorizat	8-dul Republicii, nr. 26, Cluj-Napoca				
proiectant	art. A. HOBLEA				
conducator	art. Bogdan Nica				
desenator	art. Bogdan Nica				
scara	1:500				
data	01.2024				
titlu proiect	Strada AVANZULUI, nr. 27, mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj				
plan	SITUATIA EXISTENTA				
plan	U-1				

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

-  LIMITA TEREN PROPRIETATE INITIATOR P.U.Z. TEREN INTRAVILAN
-  LIMITA TEREN STUDIAT IN CADRUL P.U.Z.
-  LIMITA TEREN INTRAVILAN EXISTENT

- Zentfloere

- ZONA UNITATI INDUSTRIALE - DEPOZITE UTR-26 (Ip)
 CONSTRUCTII EXISTENTE
 ZONA ACCES CAROSABIL

- Propus
 ZONA SERVICII (ISco)
 — ZONA EDIFICABILA

- * Echipare editare existente
- | | |
|--------------------------|---------------------|
| ☐ | RETEA ELECTRICA |
| ☐ | RETEA APA |
| ☐ | RETEA CANALIZARE |
| ☐ | RETEA GAZE NATURALE |

no. Pila	Coordonate polid. central	
	X (m)	Y (m)
901	0.024464 1.28	0.06095 0.12
912	0.020148 0.283	0.061136 0.82
103	0.02004 0.286	0.061136 0.81
104	0.019136 0.666	0.061137 0.81
108	0.004368 0.666	0.061336 0.72
109	0.023459 0.70	0.061274 0.63
127	0.016120 0.666	0.061095 0.18

no. Pul.	Coordenada actuala comut.		Lungime satelit [m]
	X [m]	Y [m]	
191	130427,714	438156,380	75,17
214	130441,100	438204,423	75,44
252	130447,876	438254,184	12,89
302	130389,408	438249,216	77,75
250	130425,964	438144,801	3,12

Scara de masuratura: 5m/10m

[illegible][illegible]

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

• Limite

- LIMITA TEREN IMPREJMUIT PROPRIETATE INITIATOR P.U.Z.
- LIMITA TEREN NEIMPREJMUIT PROPRIETATE INITIATOR P.U.Z.
- LIMITA TEREN STUDIAT IN CADRUL P.U.Z.
- LIMITA TEREN INTRAVILAN EXISTENT

• Zonificare

• Existent

- ZONA UNITATI INDUSTRIALE - DEPOZITE UTR-26 (Ip)
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ZONA ACCES CAROSABIL

• Propus

- ACCES CAROSABIL LA INTERIOR
- PARCARE LA EXTERIOR
- TOTUARE
- PAVAJ DALE PENTRU ACTIVITATI COMERCIALE AMBULANTE
- ZONA VERDE AMENAJATA

• Echipare edilifiara existenta

- RETEA ELECTRICA
- RETEA APA
- RETEA CANALIZARE
- RETEA GAZE NATURALE

ZONA STUDIATA

Nr.	Coordonate pt de cotier	X [m]	Y [m]
101	130444.120	630000.415	
102	530515.000	630100.802	
103	530504.280	630125.801	
104	530500.000	630157.001	
105	530500.000	630175.001	
106	530500.000	630175.001	
107	530425.100	630000.415	

Teren de studiu

Nr.	Coordonate act de cotier	Suprafata	Longime
P.L.	X [m]	Y [m]	mm
616	130427.711	630140.082	79.117
215	130415.100	630140.022	71.801
231	130441.878	630140.184	52.890
240	130439.408	630141.516	97.700
260	130435.906	630158.951	2.121

BILANT TERITORIAL

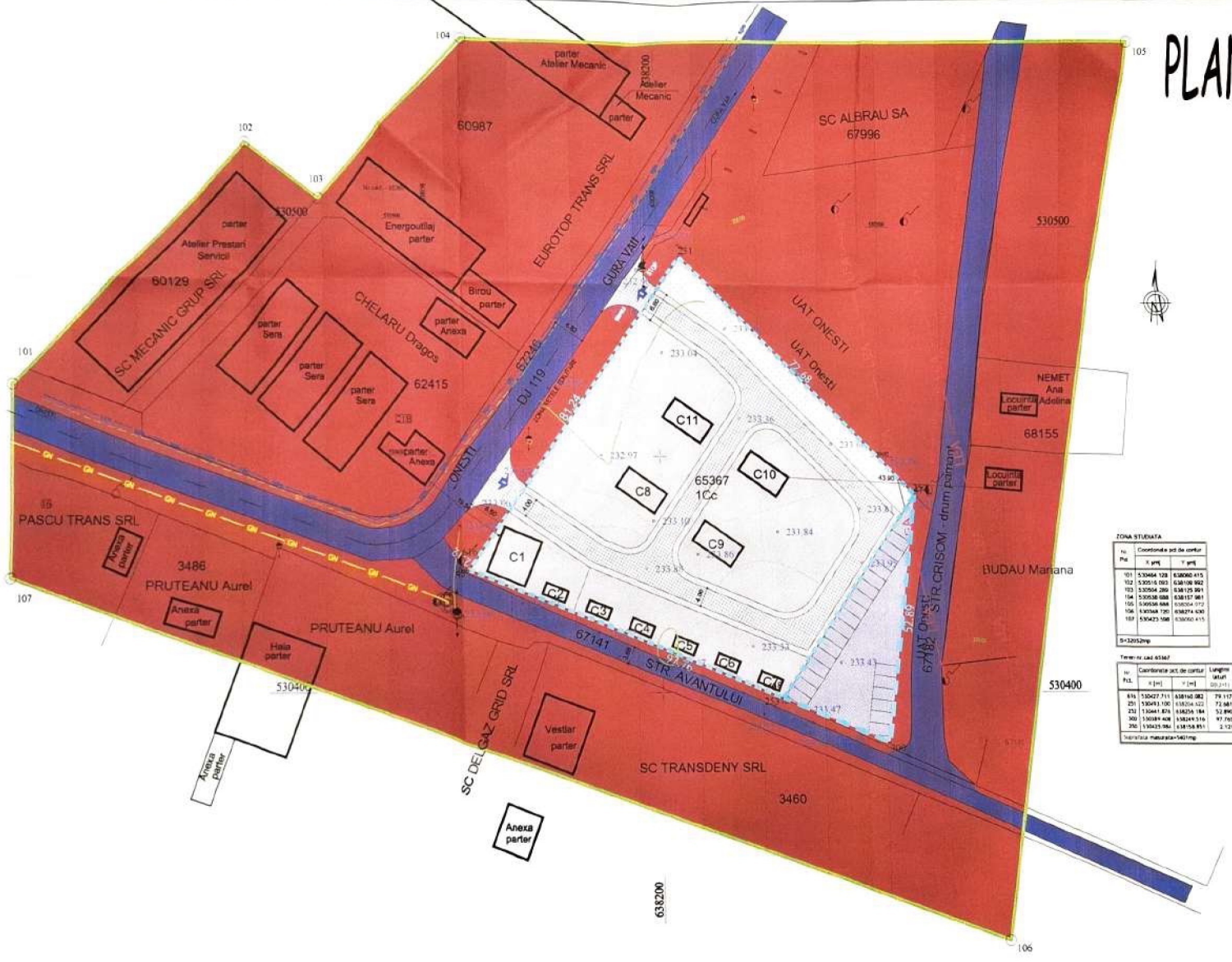
EXISTENT	Suprafata	Procent % din total
1. SUPRAFATA FUNCTIONALA		
1.1. SUPRAFATA CONSTRUITA	364	8.74 %
2. PARCARI	0	0.00 %
3. DRUM	0	0.00 %
4. SPATIU LIBER NEAMENAJAT	6037	92.26 %
TOTAL	6401	100 %

PROPOS

	Suprafata	Procent % din total
1. SUPRAFATA CONSTRUITA	364	8.74 %
2. ACCES CAROSABIL LA INTERIOR	899	16.65 %
3. PARCARE LA EXTERIOR	642	11.89 %
4. TOTUARE	516	8.55 %
5. PAVAJ DALE PENTRU ACTIVITATI COMERCIALE AMBULANTE	2587	47.90 %
6. ZONA VERDE AMENAJATA	353	7.28 %
TOTAL	6401	100 %

verificator expert	Nume	semnatura	caranga	semnatura	CHELARU DRAGOS	Proiect nr. 131010403
elaborat de proiectant	Nume	semnatura	caranga	semnatura	S.C. RadNio Pro Design S.R.L. B-dul Republicii, nr. 20, Cluj-Napoca tel. 0745.121.889	Faza: P.U.Z.
specificatie	Nume	semnatura	caranga	semnatura	SCARA 1:500	PLAN nr. U-2.1
pef proiectant	amr. A. HOBLEA				Amplasament	
modificari	amr. Iliepolos Nicus				DATE	
desenat	amr. Iliepolos Nicus				01.2024	

PROPOUNERE DE MOBILARE URBANISTICA



PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

- Limite**
 - LIMITA TEREN PROPRIETATE INITIATOR P.U.Z.
 - LIMITA TEREN STUDIAT IN CADRUL P.U.Z.
 - LIMITA TEREN INTRAVILAN EXISTENT
- Zonificare**
 - Existent**
 - ZONA UNITATI INDUSTRIALE - DEPOZITE UTR-26 (Ip)
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - ZONA ACCES CAROSABIL
 - Propus**
 - ZONA SERVICII (ISco)
 - CONSTRUCTII PROPUSE
- Echipare editiara existente**
 - RETEA ELECTRICA
 - RETEA APA
 - RETEA CANALIZARE
 - STATIE POMPARE APE UZATE
 - RETEA GAZE NATURALE
- Echipare editiara propusa**
 - CABLU/CABLURI ALIMENTARE ELECTRICA
 - CONDUCTA ALIMENTARE CU APA
 - CONDUCTA CANALIZARE MENAJERA
 - CONDUCTA GAZE NATURALE

ZONA STUDIATA

No	Coordonate pe de centur	S. g. m.	V. g. m.
101	530484.128	630606.415	
102	530484.128	630606.415	
103	530484.128	630606.415	
104	530484.128	630606.415	
105	530484.128	630606.415	
106	530484.128	630606.415	
107	530484.128	630606.415	

Terminii de calcul

No	Coordonate pe de centur	S. g. m.	V. g. m.	Longitudinal	Latitudinal
101	530484.128	630606.415	79.117		
102	530484.128	630606.415	79.117		
103	530484.128	630606.415	79.117		
104	530484.128	630606.415	79.117		
105	530484.128	630606.415	79.117		
106	530484.128	630606.415	79.117		
107	530484.128	630606.415	79.117		

Serviciu măsurătorii 547/1998



verificat expert	Nume	semnatura	data	Proiectat de	Proiectat de
				CHELARU DRAGOS	04/10/2024
S.C. Radnic Pro Design S.R.L. B-dul Republicii, nr. 20, Oradea tel. 0745.12.188					
Titlu proiect: PLAN - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN SPATII DE DEPOZITARE IN SPATII COMERCIALE SI FUNCTII COMPLEMENTARE					
Amplasament: 3800 AVANTULUI, nr. 27, ora. Oradea, jud. Bihor					
REGLEMENTARI ECHIPARE EDITIARA					
U-3					



ROMÂNIA



CONSILIUL JUDEȚEAN BACĂU

Str. Calea Mărășești nr. 2; tel.: 0234-537.200; fax: 0234-535.012; E-mail: csjbacau@csjbacau.ro

Structura Arhitect Șef

Nr. înregistrare 10846 / 21.05.2024

Către: Domnul Chelaru Dragoș
E-mail: nicosiliopolos@yahoo.com

Spre știință: Primăria Municipiului Onești
Domnului Arhitect Șef
E-mail: primarie@onesti.ro

Referitor: Studiu de oportunitate pentru PUZ „Schimbare de funcțiune din spații de depozitare în spații comerciale și funcțiuni complementare”, în mun. Onești, str. Avântului, nr. 27

Cu privire la solicitarea dumneavoastră înregistrată la Consiliul Județean Bacău cu nr. 10846/17.04.2024 referitoare la emiterea avizului de oportunitate pentru PUZ „Schimbare de funcțiune din spații de depozitare în spații comerciale și funcțiuni complementare” în municipiul Onești, pe amplasamentul identificat cu numărul cadastral 65367, vă aducem la cunoștință următoarele:

Avizul de oportunitate va fi emis de Primăria municipiului Onești, în urma analizării documentației în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism (CTATU) care funcționează la nivelul județului Bacău.

Documentația pe care ați depus-o a fost supusă analizei membrilor CTATU în ședința din data de 29.04.2024. Au fost înregistrate 15 voturi favorabile. Nu au fost înregistrate voturi nefavorabile sau abțineri. Membrii comisiei au formulat următoarele observații:

- Se va solicita aviz APM Bacău;
- Se va analiza posibilitatea de a reloca locurile de parcare într-o zonă de parcare compactă;
- La faza PUZ se impune obținerea acordurilor de protecție civilă și apărare împotriva incendiilor.

În vederea obținerii Avizului de oportunitate vă puteți adresa Primăriei municipiului Onești.

**Președinte,
Valentin Ivancea**

Semnat digital de catre:

Palea Valentin

Data: 21.05.2024 13:02:16

**p. Arhitect Șef,
Cristina Racoveanu**

Semnat digital de catre:

Racoveanu Cristina

Data: 21.05.2024 12:00:07

**Întocmit,
Ecaterina Laura Beuran**

Semnat digital de catre:

Ecaterina-Laura Beuran

Data: 21.05.2024 11:53:05



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI
PRIMAR

Nr. 8089 din 07.02.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 25 din: 26.02.2024

ÎN SCOPUL:

**SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN SPAȚII DE DEPOZITARE ÎN SPAȚII
COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Ca urmare a Cererii adresate de **CHELARU DRAGOȘ** cu sediul în județul **BACĂU**, municipiul **ONEȘTI**, sectorul -, cod poștal -, str. **Cireșoia**, nr. **2**, bl. **2**, sc. **A**, et. **3**, ap. **13**, telefon/fax **0742 026 138**, e-mail -, înregistrată la nr. **8089 din data de 07.02.2024**, pentru imobilul teren și/sau construcții, situat în județul **Bacău**, municipiul **Onești**, cod poștal -, str. **Avântului**, nr. **27**, bl.-,sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin nr. cad. **65367**, C.F. nr. **65367**, în temeiul : - reglementărilor Documentației de urbanism nr. 16 / 1998, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 32 / 2000, prelungită prin HCL nr. 208/13.12.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC :

Imobilul, teren în suprafață de 5.401 mp (măsurată) și 4.700 mp din acte, împreună cu construcțiile C1÷C11, pentru care se solicită certificatul de urbanism este situat în intravilanul municipiului Onești și este proprietate privată a persoanelor fizice Chelaru Dragoș și Chelaru Antoaneta, conform extras de carte funciară nr. 65367 din data de 06.02.2023, emis de OCPI Bacău – BCPI Onești. Construcțiile existente pe amplasament au fost edificate în baza autorizației de construire nr. 17 din 11.05.2023, există recepție la terminarea lucrărilor și au fost înscrise în cartea funciară cu mențiunea "cu acte".

Pentru executarea lucrărilor de bransamente solicitantul va face dovada îndeplinirii condițiilor impuse la art.1 din Legea 50/1991 (r2), prin care deținătorii unui drept real asupra imobilelor (terenuri sau construcții), ce pot fi afectate de lucrările propuse pe teritoriul administrativ al municipiului Onești își exprimă acordul cu privire la executarea lucrărilor (*Hotărâri ale Consiliului Local al municipiului Onești pentru terenurile aflate în domeniul public și privat al municipiului Onești, acord proprietari particulari etc.*), cu respectarea prevederilor art. 44 alin. (4), art. 12 alin. (4) și ale art. 109 din legea nr. 123/2012, precum și prevederile art. 27 alin. (2) lit. a) din Legea nr. 241/2006 (r2).

Imobilul pentru care se solicită certificatul de urbanism nu se află în zonă protejată sau cu interdicții de construire.

2. REGIMUL ECONOMIC :

Folosința actuală: teren înscris în cartea funciară cu categoria de folosință "curți construcții", parțial ocupat de clădiri cu funcțiune spații depozitare.

Destinația stabilită prin PUG/UTR 26: platforma petrochimică Borzești.

Taxele și impozitele corespunzătoare categoriei de impozitare se stabilesc prin Hotărârea Consiliului Local nr. 327 din data de 18.12.2023.

În conformitate cu prevederile HCL nr. 355 din data de 15.12.2021, str. Avântului se încadrează în zona de impozitare "C".

3. REGIMUL TEHNIC :

Imobilul pentru care se solicită certificatul de urbanism este situat în intravilanul municipiului Onești – UTR 26 – Platforma petrochimică Borzești.

Prescripții urbanistice aferente UTR26 - extrase din RLU aferent PUG:

Funcțiunea dominantă

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

Funcțiuni complementare admise în zona

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

Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

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

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

Utilizări interzise:

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

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Toate unitățile economice din acest **U.T.R.** sa vor dezvolta în limitele actuale ale incintelor.

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

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

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

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

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

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

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

Indicatori urbanistici:

În conformitate cu prevederile Anexei nr. 2 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 (r1), corelate cu HCL nr. 48 din 24.02.2021, procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.

În conformitate cu prevederile pct. 6.9 din Anexa nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 (r1): *"Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului".*

Având în vedere scopul emiterii prezentului certificat de urbanism, valorile maxime ale indicatorilor urbanistici vor fi stabilite printr-o documentație de tip Plan Urbanistic Zonal, aceștia urmând a fi preluați împreună cu celelalte reglementări în certificate de urbanism ce se vor emite ulterior.

Se solicită certificatul de urbanism pentru: *"Schimbare funcțiune din spații de depozitare în spații comerciale și funcțiuni complementare".*

Utilități existente:

În conformitate cu prevederile Autorizației de construire nr. 35 din 15.10.2021:

- ✓ *"accesul auto și pietonal în incintă se va face prin intermediul a două porți culisabile cu deschiderea de 6,00 metri, respectiv, 4,00 metri, amplasate pe latura sud-vestică din str. Avântului."*
- ✓ *"Nu se autorizează accesul propus pe latura nord-vestică acesta urmând să fie studiat în cadrul unui PUZ în care se va stabili destinația obiectivului împrejmuit."*

În conformitate cu prevederile Autorizației de construire nr. 42 din data de 29.06.2022, accesul la proprietate se realizează din drumul DJ nr. 119: Onești - Gura Văii.

Zona este complet echipată cu rețele de utilități. În situația în care pentru racordarea la rețele de utilități sunt necesare lucrări specifice suplimentare, de extindere, atunci acestea se vor realiza de către solicitant pe cheltuiala acestuia, în baza unor proiecte de specialitate.

1. Având în vedere intenția beneficiarului privind schimbarea destinației zonei și condițiile specifice ale amplasamentului, în vederea realizării investiției este necesară reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, prin elaborarea unui plan urbanistic zonal (PUZ), conform Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Elaborarea documentației de urbanism va începe ulterior emiterii avizului prealabil de oportunitate și cu respectarea condițiilor tehnice impuse în acest aviz.

2. Toate reglementările de natură urbanistică cu privire la:

regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, indicatori urbanistici CUT și POT, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, echiparea cu utilități, accese auto și pietonale etc. se vor reglementa prin PUZ și se vor corela cu prevederile RLU/PUG în vigoare.

Anterior solicitării avizului prealabil de oportunitate documentația preliminară „Studiul de oportunitate” va fi prezentată Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din cadrul Consiliului Județean Bacău pentru a formula un punct de vedere care va fundamenta „avizul de oportunitate” emis de Primarul municipiului Onești. În situația în care prin punctul de vedere al CTATU se impun condiții justificate de norme legale sau tehnice, studiul de oportunitate depus la registratura Primăriei mun. Onești va fi corectat cu includerea acestora în partea scrisă și desenată a documentației însoțită de cererea pentru emiterea avizului (formular tipizat F4 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001).

În conformitate cu prevederile art. 32 alin.(1) lit. c) și art. 36 alin. (12) lit.c) din Legea 350/2001, coroborate cu prevederile art. 36 alin.(1) și Anexei1 din Normele metodologice aprobate prin Ordinul 233/2016, **studiul de oportunitate** va fi compus din:

Piese scrise: memoriu tehnic explicativ, care cuprinde:

- prezentarea investiției/operațiunii propuse;
- indicatorii propuși;
- modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă;
- prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință;
- categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităților publice locale.

Piese desenate:

- încadrarea în zonă;
- plan topografic/cadastral cu zona de studiu;
- conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

Documentația de urbanism PUZ și RLU aferent, va fi întocmită în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 176 / N / 16 august 2000 a MLPAT de aprobare a Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal INDICATIV: GM - 010 – 2000, ale Ordinului nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism INDICATIV: G.M - 007 – 2000, ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001.

NOTĂ: Inițiatorul PUZ are obligația informării și consultării prealabile a publicului interesat, în toate etapele prevăzute la art. 4 din Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism și în conformitate cu prevederile acestuia, coroborat cu prevederile HCL nr. 99 din 30.11.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Onești.

În studiul de oportunitate se vor prezenta datele tuturor deținătorilor parcelelor învecinate, în scopul notificării acestora, potrivit Ordinului nr. 2701/2010. Identificarea și obținerea datelor necesare notificărilor cade în sarcina solicitantului.

În conformitate cu prevederile art.48¹ din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, documentația de urbanism supusă aprobării Consiliului Local se va depune în format tipărit (două exemplare cu viza în original a Consiliului Județean Bacău - dacă este cazul, din care unul "vizat spre neschimbare" va fi returnat solicitantului, celălalt exemplar fiind arhivat ca document martor).

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE:

Având în vedere intenția privind schimbarea destinației construcțiilor existente pe amplasamentul proprietate și prevederile art. 32 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, conform căroră: *"În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de primarul localității"*, informăm solicitantul că obținerea autorizației de construire este condiționată de inițierea, elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal.

Acesta se va elabora numai în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de Primarul Mun. Onești.

**Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN SPAȚII DE DEPOZITARE ÎN SPAȚII COMERCIALE ȘI
FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BACĂU Strada Oituz, nr. 23, mun. Bacău, jud. Bacău

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

(Denumirea și adresa acestuia se personalizează prin grija autorității administrației publice emitente.)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) **certificatul de urbanism (copie);**

b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)**

c) **documentația tehnică D.T., după caz (2 exemplare originale):**

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) **avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:**

d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):**

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

☐ Alte avize/acorduri

- | | | | |
|---|------------|--|--------------------------|
| ☐ canalizare | | ☐ telefonizare | ☐ |
| ☐ alimentare electrică | cu energie | ☐ salubritate | ☐ |
| ☐ alimentare termică | cu energie | ☐ transport urban | ☐ |

d.2) avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

- ☒ **Competențele de avizare și aprobare ale documentației de urbanism – Plan Urbanistic Zonal, se vor stabili prin avizul de oportunitate**

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

- ☒ **PLAN URBANISTIC ZONAL**

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original) – dacă este cazul.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

- Dovada achitării taxei RUR, privind exercitarea dreptului de semnătură

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **12 luni** de la data emiterii.

Achitat taxa de : **13,00 lei**, conform chitanței nr. **0006902 din 29.01.2024.**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de..... până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR

SECRETAR GENERAL

.....
ARHITECT ȘEF

.....
L.S.

.....

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de : lei, conform Chitanței nrdin

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Cod verificare



100163856459

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 65367, UAT Onești / BACAU, Loc.
Onești, Str. Avantului, Nr. 27

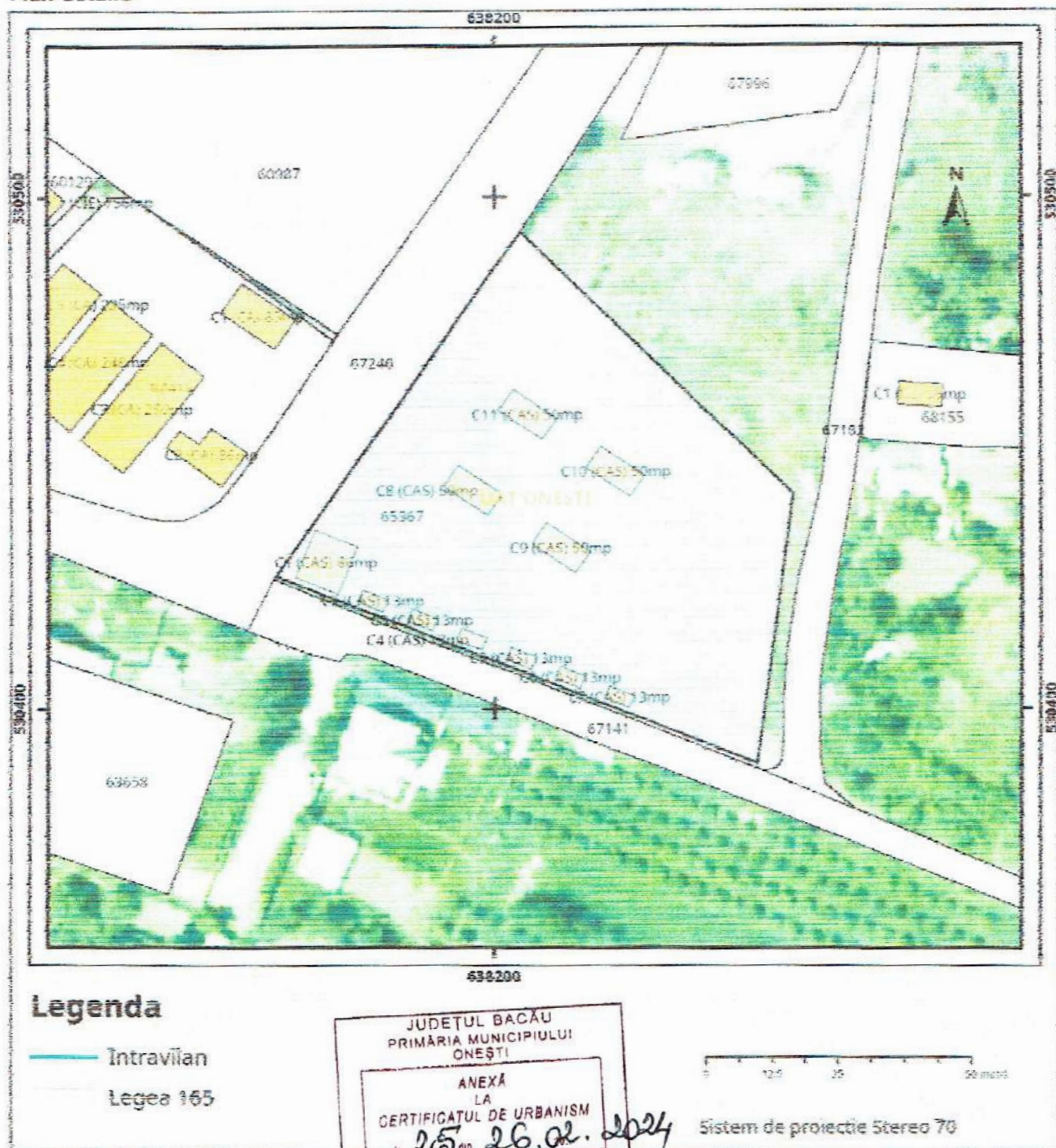
Nr. cerere	3447
Ziua	06
Luna	02
Anul	2024

Teren: 5.401 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 5401mp

Plan detaliu



ROMÂNIA
Județul Bacău
DIRECTIA URBANISM
SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ **CHELARU DRAGOS**, cu domiciliul/sediul²⁾ în județul **BACĂU**, municipiul/orașul/communa **ONEȘTI**, satul -, sectorul -, cod poștal -, str. **Ciresoia**, nr. **2**, bl. **2**, sc. **A-**, et. -, ap. **13**, telefon/fax **0741 994 166**, e-mail -, înregistrată la nr. **31770** din **22.05.2024**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 06 din 03.06.2024

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru³⁾ **SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN SPATII DE DEPOZITARE IN SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

generat de imobilul⁴⁾: cu nr. cad. **65367**, reprezentând teren în suprafață de **5401,00** mp din acte și **4700** din măsuratori – cu categoria de folosință: curți construcții pe care există construcții.

Construcțiile existente pe amplasament au fost edificate în baza autorizației de construire nr. **17** din **11.05.2023**, există recepție la terminarea lucrărilor și au fost înscrise în cartea funciară cu mențiunea "cu acte". Imobilul este situat integral în intravilanul municipiului Onești, în limita teritoriului administrativ al acestuia, pentru care a fost emis **certificatul de urbanism nr. 25 din data de 26.02.2024**,

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei⁵⁾ la prezentul aviz, teritoriul este delimitat de:

- la **nord** – teren mun. Onești, neînscris în cartea funciară;
- la **sud** – str. Avantului, NC 67140;
- la **vest** – str. Avantului, NC 67140- DJ116;
- la **est** – str. Crisom, cu NC 67182.

Conform Studiului de oportunitate și Certificatului de urbanism nr. 25 din data de 26.02.2024, anexate prezentului Aviz, teritoriul reglementat este constituit din lotul cu nr. cadastral 65367.

REGLEMENTĂRI OBLIGATORII:

- Asigurare circulației conform normelor pentru acces și mașini de intervenție – servicii;

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Imobilul pentru care se solicită avizul de oportunitate este situat în intravilanul municipiului Onești – UTR 26 – Platforma petrochimică Borzești.

Funcțiunea dominantă este producție de tip industrie petrochimică, prelucrarea petrolului, producerea energiei termice și electrice (**Ip**).

Se propune schimbarea utilizării permise din producție petrochimică, prelucrarea petrolului, producerea energiei termice și electrice (**Ip**) în subzona de instituții publice și servicii de interes general (**Isc**) cu funcțiuni noi de comerț de tip bazar.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime admise prin studiu)

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
	Mp	%	Mp	%
Suprafata totala teren	5401	100%	5401	100%
Suprafata Intravilan	5401	100%	5401	100%
Din care:				
Suprafata construita	364	7%	364	7%
Suprafata alei pietonale			516	54%
Suprafata carosabil si parcar			1111	
Teren neamenajat	5037	93%	-	-
Teren pavat dale beton pentru comert			3017	32%
Suprafata spatii plantate	-	-	393	7%

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE	
REGIMUL DE INALTIME	P+1E
INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA	9m
INALTIMEA MAXIMA LA STREASINA	6m
AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE Exceptie de la regimul de aliniere si regimul de inaltime fac constructiile existente care se pastreaza.	PRINCIPALA Minim 8.5 metri fata de calea de circulatie: Strada Avantului DJ119
	LATERALE Minim 2 metri fata de limita de proprietate
	POSTERIOR Minim 5 metri fata de limita de proprietate
ACCESE	Accesul pietonal si auto la amplasament se realizeaza din Strada Avantului DJ119 situat la Vest
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	30%
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	0.60

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Asigurarea tuturor cheltuielilor aferente echipării edilitare cade în sarcina beneficiarului, conf. prevederilor HG nr. 525/1996 (r1), art. 13 alin. 2, conf. art. 91 din Legea nr. 18/1991.

Parcela se va racorda la rețelele publice existente în zonă, respectiv, de distribuție a apei potabile, a energiei electrice, a gazelor naturale și de canalizare, fiind permise și soluții alternative independente prin echiparea cu instalații de captare a energiei solare, panouri fotovoltaice, centrale termice individuale, etc.. Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare publică, existentă în zonă.

Accesul carosabil și pietonal va fi asigurat din drumul public existent, str. Avantului, prin intermediul aleilor carosabile și pietonale din interiorul incintei.

Numărul locurilor de parcare se va dimensiona pentru fiecare locuință propusă, conform Anexei nr. 5 din HG nr. 525/1996 (r1).

5. Capacitățile de transport admise

Caracteristicile investiției propuse nu influențează capacitatea de transport a infrastructurii rutiere din zonă și nu justifică executarea unor lucrări aferente circulațiilor carosabile din zona studiată în sarcina investitorului, deoarece funcțiunea propusă nu presupune atragerea unui trafic suplimentar semnificativ pentru strada Avantului, din care se va asigura accesul la parcelă.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

- alimentare cu apă și canalizare;
- alimentare cu energie electrică;
- alimentare cu gaze naturale;
- Actul administrativ al autorității competente pentru Protecția Mediului Bacău;
- Protecție civilă;
- Aparare împotriva incendiilor;
- Avizul Direcției de Sănătate Publică Județeană Bacău;
- Avizul Consiliului Județean Bacău;
- Avizul arhitectului-șef al Municipiului Onești.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Se va analiza posibilitatea de a reloca locurile de parcare într-o zonă compacta.

În vederea aplicării prevederilor:

- Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată cu Ordinul MDRT nr. 2701 / 30.12.2010, publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 47 din 19.01.2011;
- Regulamentului 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;
- Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, procedura de informare și consultare a publicului se va desfășura în toate etapele de elaborare a P.U.Z. (inițiere, elaborare, avizare, aprobare), inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism având obligația de a respecta Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului anexat prezentului aviz de oportunitate și calendarul propus pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 25 din 26.02.2024, emis de Primarul Municipiului Onești.

*Soluția urbanistică în baza căreia a fost emis prezentul aviz poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a P.U.Z., dar fără a intra în contradicție cu elementele stabilite în prezentul aviz.

Arhitect - Șef*),

Notă: Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală (emitentul) implicit la aprobările ulterioare ale documentației de urbanism. Inițiatorul P.U.Z. își va asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține.

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.

5) Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a P.U.Z.

*) 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
MUNICIPIUL ONEȘTI

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

Nr. 45471 din 02.08.2024

DIRECȚIA URBANISM
COMPARTIMENTUL URBANISM
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

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

SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN SPAȚII DE DEPOZITARE ÎN SPAȚII COMERCIALE ȘI
FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

str.Avântului nr.27, mun. Onești, jud. Bacău

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRL nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a HCL nr.99/30.11.2011 privind Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Municipiul Onești s-a întocmit prezentul raport privind realizarea obiectivului de investiții

SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN SPAȚII DE DEPOZITARE ÎN SPAȚII COMERCIALE ȘI
FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

str.Avântului nr.27, 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:	Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL- SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN SPAȚII DE DEPOZITARE ÎN SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE str.Avântului nr.27, mun. Onești, jud. Bacău
AMPLASAMENT:	Zona ce urmează a fi reglementată prin PUZ este formată din terenul cu nr. cad. 65367 situat în intravilanul mun. Onești, UTR 26-PLATFORMA CHIMICĂ BORZEȘTI. Terenul reglementat prin PUZ în suprafață de 5401 mp (măsurată) și 4700mp (din acte) cu categoria de folosință "curți construcții" este proprietatea privată a persoanelor fizice CHELARU DRAGOȘ și CHELARU ANTOANETA. Construcțiile existente pe amplasament au fost edificate în baza Autorizației de construire nr. 17 din 11.05.2023, există recepție la terminarea lucrărilor și au fost înscrise în cartea funciară cu mențiunea "cu acte". Vecinătățile imediate ale amplasamentului sunt terenuri proprietate publică și privată a persoanelor fizice și juridice, după cum urmează: Nord - teren mun. Onești, neînscris în cartea funciară

Vest - nr. cad. 67246 – DJ119
Sud - nr. cad. 67141- str. Avântului
Est - nr. cad. 67182- str. Crișom

INIȚIATOR: titularul certificatului de urbanism nr. 25/26.02.2024 – CHELARU DRAGOȘ ce poate fi consultat pentru informare de către publicul interesat la telefon 0742

PROIECTANT: S.C.RADNIC PRO DESIGN” S.R.L. din mun. Onești, Arh.ILIOPOLOS NICUS, ce poate fi consultat pentru informare de către publicul interesat la telefon 0743121899, nicosiliopolos@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-SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN SPAȚII DE DEPOZITARE ÎN SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE str.Avântului nr.27, mun. Onești, jud. Bacău s-a desfășurat potrivit documentului de planificare nr. 36927/18.06.2024 în perioada **05.07.2024-19.07.2024** și a constat în următoarele activități

1. Prin cererea nr.31770/22.05.2024, CHELARU DRAGOȘ, solicită eliberarea Avizului de oportunitate al Arhitectului Șef al municipiului Onești pentru întocmire Plan urbanistic zonal pentru SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN SPAȚII DE DEPOZITARE ÎN SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE str.Avântului nr.27, mun. Onești, jud. Bacău . Comisa Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Județea Bacău, ca urmare a ședinței din 29.04.2024 a emis cu 15 voturi favorabile, fără voturi nefavorabile sau abțineri Punctul de vedere nr.10846/21.05.2024 pentru studiul de oportunitate aferent PUZ ;
2. Arhitectul Șef al Municipiului Onești, arh.Cosmin Brumă a emis AVIZUL DE OPORTUNITATE nr.069 din 03.06.2024 valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 25 din 26.02.2024;
3. Prin adresa nr. 39577/02.07.2024, Chelaru Dragoș solicită declanșarea la 05.07.2024 a procedurii de consultare publică privind intenția de elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL-SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN SPAȚII DE DEPOZITARE ÎN SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE str.Avântului nr.27, mun. Onești, jud. Bacău. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației a afișat pe site-ul primăriei Municipiului Onești în data de 05.07.2024 Anunțul et I înregistrat sub nr.40016/04.07.2024 și documentația aferentă studiului de oportunitate pentru PLAN URBANISTIC ZONAL-SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN SPAȚII DE DEPOZITARE ÎN SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE str.Avântului nr.27, 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 URBANISTIC ZONAL-SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN SPAȚII DE DEPOZITARE ÎN SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE str.Avântului nr.27, mun. Onești, jud. Bacău.
4. Investitorul privat, inițiator PUZ, a afișat panoul rezistent la intemperii întocmit în conformitate cu legislația în vigoare în loc vizibil la amplasamentul care a generat intenția elaborării PUZ

5. Publicul a fost notificat ca în perioada **05.07.2024-19.07.2024:**
- să consulte documentația pe site-ul onesti.ro 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).

REZULTATELE INFORMARII

În perioada specificată nu au fost formulate observații, propuneri cu privire intenția de elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL- SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN SPAȚII DE DEPOZITARE ÎN SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE str.Avântului nr.27, mun. Onești, jud. Bacău.



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI

Nr.inreg: 8774/07.02.2025

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
Compartiment Urbanism și
Amenajarea Teritoriului

**RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI AFERENT DOCUMENTAȚIEI
DE URBANISM:**

PLAN URBANISTIC ZONAL

**SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN SPAȚII DE DEPOZITARE ÎN SPAȚII
COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**
str.Avântului nr.27, mun. Onești, jud. Bacău

ETAPA II : ELABORARE PROPUNERI

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRL nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a HCL nr.99/30.11.2011 privind Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Municipiul Onești s-a întocmit prezentul raport privind realizarea obiectivului de investiții

**PLAN URBANISTIC ZONAL SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN SPAȚII DE DEPOZITARE
ÎN SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**
str.Avântului nr.27, 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:	Elaborare PUZ - SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN SPAȚII DE DEPOZITARE ÎN SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE str.Avântului nr.27, mun. Onești, jud. Bacău .
AMPLASAMENT:	Zona ce urmează a fi reglementată prin PUZ este formată din terenul cu nr. cad. 65367 situat în intravilanul mun. Onești , UTR 26 - PLATFORMA CHIMICĂ BORZEȘTI. Terenul reglementat prin PUZ în suprafață de 5401 mp (măsurată) și 4700mp (din acte) cu categoria de folosință "curți construcții" este proprietatea privată a persoanelor fizice CHELARU DRAGOȘ și CHELARU ANTOANETA.Construcțiile existente pe amplasament au fost edificate în baza Autorizației de construire nr. 17 din 11.05.2023, există recepție la terminarea lucrărilor și au fost înscrise în cartea funciară cu mențiunea "cu acte".

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

Nord - teren mun. Onești, neînscris în cartea funciară
Vest - nr. cad. 67246 – DJ119
Sud - nr. cad. 67141- str. Avântului
Est - nr. cad. 67182- str. Crișom

INIȚIATOR: titularul certificatului de urbanism nr. 25/26.02.2024 – CHELARU DRAGOȘ ce poate fi consultat pentru informații de către publicul interesat la telefon 0741994166 ;

PROIECTANT: S.C.RADNIC PRO DESIGN” S.R.L. din mun. Onești, Arh.ILIOPOLOS NICUS, ce poate fi consultat pentru informare de către publicul interesat la telefon 0743121899, nicosiliopolos@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 **ELABORARE PROPUNERI** pentru documentația **PLAN URBANISTIC ZONAL SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN SPAȚII DE DEPOZITARE ÎN SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE str.Avântului nr.27, mun. Onești, jud. Bacău**, s-a desfășurat potrivit documentului de planificare nr.36927/18.06.2024, în perioada **15.01.2025-30.01.2025** și a constat în următoarele activități

1. Prin adresa înregistrată cu nr.1182/10.01.2025, Chelaru Dragoș în calitate de inițiator privat documentație de urbanism tip PUZ, solicită declanșarea procedurii de consultare publică privind Etapa II - Elaborare propuneri pentru PLAN URBANISTIC ZONAL - Schimbare de funcțiune din spații de depozitare în spații comerciale și funcțiuni complementare str.Avântului nr.27, mun. Onești, jud. Bacău și transmite modelul de panou (conform legislație în vigoare);
2. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației elaborează ANUNTUL nr.1922/14.01.2025 privind consultarea asupra propunerilor pentru PLAN URBANISTIC ZONAL Schimbare de funcțiune din spații de depozitare în spații comerciale și funcțiuni complementare str.Avântului nr.27, mun. Onești, jud. Bacău ;
3. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației prin Serviciul Tehnologia Informației a afișat pe site-ul primăriei Municipiului Onești în data de 15.01.2025 anunțul privind consultarea publicului **ET II- ELABORARE PROPUNERI** privind PLAN URBANISTIC ZONAL Schimbare de funcțiune din spații de depozitare în spații comerciale și funcțiuni complementare str.Avântului nr.27, mun. Onești, jud. Bacău și documentația aferentă : Memoriu Tehnic, RLU, Planșe;
4. 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 și panoul întocmit în conformitate cu legislația în vigoare privind Elaborare propuneri PLAN URBANISTIC ZONAL Schimbare de funcțiune din spații de depozitare în spații comerciale și funcțiuni complementare str.Avântului nr.27, mun. Onești, jud. Bacău ;
5. Investitorul privat inițiator al PUZ a afișat panoul rezistent la intemperii întocmit în conformitate cu legislația în vigoare în loc vizibil la amplasamentul care a generat intenția elaborării PUZ;

6. Publicul a fost invitat să transmită comentarii, observații și propuneri referitoare la propunerile PLAN URBANISTIC ZONAL Schimbare de funcțiune din spații de depozitare în spații comerciale și funcțiuni complementare str.Avântului nr.27, mun. Onești, jud. Bacău începând cu data afișării, în perioada indicată, către Primăria municipiului Onești, cu sediul în bd. Oituz, nr.17, mun. Onești, jud. Bacău, cod 601032 prin :
- scrisori depuse la registratură autorității locale (în perioada indicată)
 - comentarii pe pagina de internet a autorității publice, www.onesti.ro sau adresa de e-mail primarie@onesti.ro, urbanism@onesti.ro .
 - scrisori prin poștă pe adresa Primăriei municipiului Onești, cu sediul în : bd. Oituz, nr.17, mun. Onești, jud. Bacău, cod 601032 (cu data de trimitere în perioada indicată).

REZULTATELE INFORMARII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ET.II –ELABORARE PROPUNERI privind elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL Schimbare de funcțiune din spații de depozitare în spații comerciale și funcțiuni complementare str.Avântului nr.27, mun. Onești, jud. Bacău

În perioada indicată a nu au fost solicitări de consultare a documentației la sediul Primăriei mun. Onești.

În perioada specificată, în urma procedurii de informare și consultare a publicului, nu au fost formulate observații, propuneri, sugestii cu privire la documentația prezentată.

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, 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, respectiv Chelaru Dragoș.

ROMÂNIA
Județul BACAU
CONSILIUL JUDETEAN BACAU

Arhitect-șef

Avand in vedere cererea adresata de CHELARU DRAGOS, cu domiciliul/sediul în județul BACAU, municipiul/orașul/comuna ONESTI, satul ..., sectorul ..., cod poștal ..., str. CIRESOAIA, nr. 2, bl ..., sc. A, et ..., ap 13, telefon/fax 0742026138, e-mail nicosiliopolos@yahoo.com, înregistrată la nr. 14107 din 22.05.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul

AVIZ
Nr. 42 din 16.10.2025

pentru **Planul urbanistic zonal pentru³⁾ SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN SPATII DE DEPOZITARE IN SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENATRE, STR AVANTULUI, NR. 27, MUNICIPIUL ONESTI, JUDETUL BACAU**, generat de imobilul ⁴⁾ terenul reglementat, S=5401 mp (masurata), S=4700 mp (din acte), NC 65367, este situat in intravilanul municipiului Onesti, in zona industrie petrochimica, prelucrarea petrolului, producerea energiei termice si electrice (Ip) avand categoria de curti constructii.

Terenul are acces din str. Crisom pe latura de E, din extindere str. Avantului pe latura de S si str. Avantului (DJ 119) pe latura de V.

Terenul reglementat este delimitat :

- la N de teren apartinand UAT Onesti (fara numar cadastral) ;
- la E de str. Avantului (DJ119) ;
- la S de extindere str. Avantului ;
- la V de drum satesc DS 4471(NC 64004).

Suprafata studiata prin PUZ: 32052 mp

Inițiatori: **CHELARU DRAGOS**

Proiectant: **S.C. RADNIC PRO DESIGN S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **ARH. NICOS ILIOPOLOS**

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: PUG si RLU municipiul Onesti prevede urmatoorii indicatori pentru:

Zona industrie petrochimica, prelucrarea petrolului, producerea energiei termice si electrice (Ip) :

- UTR : 26;
- regim de construire: izolat/cuplat;
- funcțiuni predominante: zona industrie petrochimica, prelucrarea petrolului, producerea energiei termice si electrice (Ip);
- H max=...;
- POT max=...;
- CUT max=...;
- retragerea minimă față de aliniament =;
- retrageri minime față de limitele laterale = ;
- retrageri minime față de limitele posterioare =;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse: documentatia are drept scop reconversia functionala a terenului reglementat, S=5401 mp, prin schimbarea functiunii acestuia din zona industrie petrochimica, prelucrarea petrolului, producerea energiei termice si electrice (Ip) in zona institutii publice si servicii de interes general (Isco) cu functiuni noi de tip bazar.

Zona institutii publice si servicii de interes general (Isco) cu functiuni cu functiuni noi de tip bazar:

- UTR :26;
- regim de construire :izolat si/sau cuplat;
- funcțiuni predominante: zona institutii publice si servicii de interes general (Isco) cu functiuni cu functiuni noi de tip bazar ;
- H max= P+ 1, 9m (inaltime la cornisa), 6 m (inaltime la streasina);
- POT max = 30%;
- CUT max = 0.60;
- retragerea minimă față de aliniament = 1.0 m (fata de prelungirea str Avantului si str Avantului/DJ119), 5.0 m fata de str Crisom;
- retrageri minime față de limitele laterale = -;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 1.0 m;
- circulații și accese: din str. Avantului (DJ119) ;
- echipare tehnico-edilitara – *Alimentare cu apa*: racordare la rețeaua de apa existenta in zona; *Rețele de canalizare*: racordare la rețeaua de canalizare existenta in zona; *Rețele electrice*: racordare la rețeaua electrica existenta in zona; *Alimentare cu gaze naturale*: racordare la rețeaua existenta in zona;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 10.07.2025 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 cât și cele solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate; utilitățile necesare unei bune funcționari vor fi asigurate de către beneficiar sau investitor; beneficiarul are obligația de a prezenta la secretariatul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism hotărârea 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. 25 din 26.02.2024 emis de **Primăria 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⁾ CHELARU DRAGOȘ cu domiciliul/sediul²⁾ în județul- Bacău, municipiul/orașul/comuna Onești, cod poștal -, str. Cireșoia, nr.2, bl. 2, sc. A et. 3, ap. 13, telefon/fax 0742 026138, e-mail chelarudragos@yahoo.com, înregistrată la nr. **77140** din **20.10.2025**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 05 din 28 noiembrie 2025

pentru Planul urbanistic zonal pentru³⁾ " **SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN SPAȚII DE DEPOZITARE ÎN SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, str. Avântului, nr.27, mun. Onești, jud. Bacău** generat de imobilul⁴⁾ terenul reglementat, S=5401 mp (măsurată), S=4700 mp (din acte), NC 65367, este situat în intravilanul municipiului Onești, în zona industrie petrochimică, prelucrarea petrolului, producerea energiei termice și electrice (Ip) având categoria de curți construcții. Terenul are acces din str. Crișom pe latura de E, din extindere str. Avântului pe latura de S și str. Avântului (DJ 119) pe latura de V. Terenul reglementat, NC 65367 este delimitat:

- Nord - teren mun. Onești, neînscris în cartea funciară
- Vest - str. Avântului –DJ119
- Sud - extindere str. Avântului
- Est - str. Crișom

Suprafața studiată prin PUZ: 32052 mp

Inițiator: **CHELARU DRAGOȘ**

Proiectant: **S.C.RADNIC PRO DESIGN" S.R.L. din mun. Onești,**

Specialist cu drept de semnătură RUR : **Arh.ILIOPOLOS NICUS**

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

Zona industrie petrochimică, prelucrarea petrolului, producerea energiei termice și electrice (Ip):

- UTR : 26;
- regim de construire: izolat/cuplat;
- funcțiuni predominante: zona industrie petrochimică, prelucrarea petrolului, producerea energiei termice și electrice (Ip);
- H max=...;
- POTmax=...;
- CUTmax=...;
- retragerea minimă față de aliniament =;
- retrageri minime față de limitele laterale =....;
- retrageri minime față de limitele posterioare = ;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse: documentația are drept scop reconversia funcțională a terenului reglementat, S=5401 mp, prin schimbarea funcțiunii acestuia din zonă industrie petrochimică, prelucrarea petrolului, producerea energiei termice și electrice (Ip) în zonă instituții publice și servicii de interes general (Isco) cu funcțiuni noi de tip bazar.

Zona instituții publice și servicii de interes general (Isco) cu funcțiuni cu funcțiuni noi de tip bazar:

- UTR :26;
- regim de construire :izolat și/sau cuplat;
- funcțiuni predominante: zona instituții publice și servicii de interes general (Isco) cu funcțiuni cu funcțiuni noi de tip bazar;
- H max= P+ 1, 9m (înălțime la cornișă), 6 m (înălțime la streșină);
- **POT max = 30%;**
- **CUT max = 0.60;**
- retragerea minimă față de aliniament = 1.0 m (față de prelungirea str .Avântului și str. Avântului/DJ119), 5.0 m fata de str Crișom;
- retrageri minime față de limitele laterale = -;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 1.0 m;
- circulații și accese: din str. Avântului (DJ119) ;
- Echipare tehnico-edilitară :
Alimentare cu apă : racordare la rețeaua de apa existenta in zonă;
Rețele de canalizare: racordare la rețeaua de canalizare existenta in zonă;
Rețele electrice: racordare la rețeaua electrica existenta in zonă;
Alimentare cu gaze naturale: racordare la rețeaua existenta in zonă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 10.07.2025 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. 25 din 26.02.2024 emis de **Primăria Municipiului Onești.**

ARHITECT ȘEF,

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.