

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-321305/2025**

Denumire obiectiv investiții: **P.U.Z. - AMENAJARE SPATIU COMERCIAL IN CADRUL SUPORTULUI METALIC PANOURI FOTOVOLTAICE, AMENAJARE PARCARE AUTO SI AMPLASARE TOTEM PUBLICITATE Strada REDULUI, nr.133D, mun.Onești, jud.Bacău**

Beneficiar: **SC "BIZZCOM OUTSOURCING SPECIALISTS" SRL**

Faza **P.U.Z.**

FOAIE DE GARDA

proiectant:	SC RadNic Pro Design SRL - Onești
etapa:	Plan Urbanistic Zonal – PUZ
titlu proiect:	PUZ - AMENAJARE SPATIU COMERCIAL IN CADRUL SUPORTULUI METALIC PANOURI FOTOVOLTAICE, AMENAJARE PARCARE AUTO SI AMPLASARE TOTEM PUBLICITATE
adresa:	Strada REDULUI, nr.133D, mun. Onești, jud. BACAU
beneficiar:	SC "BIZZCOM OUTSOURCING SPECIALISTS" SRL
număr/data:	U-321305/2025
arhitectura	arh. Hoblea Alin Enver - șef proiect arh. Iliopolos Nicus
instalatii sanitare	ing. Banica Adrian
instalatii electrice	ing. Banica Relia
studiu topo	SC Eurocad Expert SRL
studiu geotehnic	prof. univ. dr. Catana Constantin

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-321305/2025**

Denumire obiectiv investiții: **P.U.Z. - AMENAJARE SPATIU COMERCIAL IN CADRUL SUPORTULUI METALIC PANOURI FOTOVOLTAICE, AMENAJARE PARCARE AUTO SI AMPLASARE TOTEM PUBLICITATE Strada REDULUI, nr.133D, mun.Onești, jud.Bacău**

Beneficiar: **SC "BIZZCOM OUTSOURCING SPECIALISTS" SRL**

Faza **P.U.Z.**

BORDEROU GENERAL

piese scrise

- cerere
- certificat de urbanism nr. 131/26.05.2025
- 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	1/10.000
U-1	situatia existenta	1/500
U-2	reglementari urbanistice - zonificare	1/500
U-2.1	propunere de mobilare urbanistica	1/500
U-3	reglementari - echipare edilitara	1/500
U-4	proprietatea asupra terenurilor	1/500

CUPRINS VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.2. Obiectul lucrarii

Solicitari ale temei – program

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

1.3. Surse documentare

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

2.2. Incadrarea in localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Asezare geografica

2.3.2. Relieful

2.3.3. Clima

2.3.4. Caracteristici morfologice, Geologice si Hidrologice ale zonei

2.3.5. Conditii geotehnice

2.4. Circulatia

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echipare edilitara

2.6.1. Alimentare cu apa

2.6.2. Canalizare

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

2.6.4. Alimentarea cu caldura

2.6.5. Alimentarea cu energie electrica

2.6.6. Telefonie

2.6.7. Salubritate/platforma de gunoi

2.7. Probleme de mediu.

2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale PUG

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulatiei.

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

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.7. Protectia mediului

3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE - AVIZE SPECIFICE CERTIFICATULUI DE URBANISM

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

CAPITOLUL I - DISPOZITII GENERALE

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

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

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

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA

CAPITOLUL IV– PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

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

CAPITOLUL V– UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării	AMENAJARE SPATIU COMERCIAL IN CADRUL SUPTULUI METALIC PANOURI FOTOVOLTAICE, AMENAJARE PARCARE AUTO SI AMPLASARE TOTEM PUBLICITATE
Amplasament	Strada REDULUI, nr.133D, mun. Onesti, jud. BACAU
Beneficiar	SC "BIZZCOM OUTSOURCING SPECIALISTS" SRL
Proiectantul general	S.C. "RADNIC PRO DESIGN" S.R.L. șef proiect arh. Hoblea Alin Enver arch. Iliopolos Nicus
Subproiectanti, colaboratori	ing. Banica Adrian – instalatii sanitare ing. Banica Relia – instalatii electrice prof. univ. dr. Catana Constantin– studiu geotehnic SC Eurocad Expert D – ridicare topografica
Data elaborării	2025

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Conform legislației in vigoare, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza unei documentații de urbanism aprobata. Din aceasta 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 reglementari specifice pentru zona studiata, **Planul Urbanistic Zonal** constituind principalul instrument de coordonare si dirijare a acțiunilor de amenajare a unui teritoriu in vederea dezvoltării armonioase a acestuia in cadrul localității din care va face parte.

Documentația va materializa politica generala de dezvoltare definita de Consiliul Județean Bacau si Consiliul Local al Municipiului Onești prin strategiile de dezvoltare a județului, respectiv a localității, care cuprind obiectivele si masurile principale pentru amenajarea teritoriului administrativ cuprinse in Planul de mobilitate urbana - Municipiul Onești, județul Bacău. De asemenea, necesitatea planului urbanistic zonal este pusa in evidenta de ritmul rapid de dezvoltare a localităților si de presiunea tot mai mare a cetățenilor si investitorilor exercitata asupra autorităților locale in 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 construire și echipare edilitară, stabilirea suprafeței de teren care va fi amenajată ca drum de acces și manevră, spațiilor plantate, asigurarea accesului carosabil și pietonal pe proprietate, mobilarea loturilor, aliniamente, alinieri, regimul de înălțime si funcțiuni, in vederea asigurării unui echilibru permanent intre modul de valorificare a acestora si condițiile de protecție a mediului natural, in concepția dezvoltării durabile a teritoriului si 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 in vederea PUZ -

AMENAJARE SPATIU COMERCIAL IN CADRUL SUPTULUI METALIC PANOURI FOTOVOLTAICE, AMENAJARE PARCARE AUTO SI AMPLASARE TOTEM PUBLICITATE.

Se propune schimbarea din subzona mica producție pentru investitori particulari (plmp) si subzona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime min.P+1 (pLMu) in subzona de instituții publice si servicii de interes general (ISco) cu funcțiuni noi de comerț en-gros si en-detail.

Obiectivul principal vizează studiarea amplasamentului alcătuit din două parcele în suprafață totală de 12798 mp, situate în intravilanul municipiului Onești, in UTR 28:

- parcela cu nr. cad. 68830 in suprafață de 4644mp, proprietate a persoanelor fizice Apostu Radu si Apostu Mihaela-Gabriela, ce are înscris in cartea funciara un drept de superficie in favoarea SC "BIZZCOM OUTSOURCING SPECIALISTS" SRL . Pentru aceasta parcela au fost autorizate lucrări pentru executarea lucrărilor:
 - menținere lucrări de construire clădiri anexe ale clădirii prestări servicii, împrejmuire si construire suport metalic panouri fotovoltaice, prin autorizația de construire nr. 74 din data de 12.09.2024
 - amplasare stâlp susținere LEA și post de transformare aerian - racordare la rețea, prin autorizația de construire nr. 82 din data de 14.10.2024.
- parcela cu nr.cad. 69449, are suprafața de 8154mp, proprietate a SC "BIZZCOM OUTSOURCING SPECIALISTS" SRL, ce are înscris in cartea funciara un drept de ipoteca legala in favoarea persoanei juridice „Fundația Victorine le Dieu”, AF.

Prin certificatul de Urbanism 131/26.05.2025, emis de Primăria Municipiului Onești, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului PUZ si supunerea aprobării acestuia Consiliului Local, înainte de urmarea procedurii pentru obținerea Autorizației de Construire.

Regim economic conf. CU:

- folosința actuala: terenuri cu categoria de folosință "arabil".
- categoria de impozitare "D";

Reglementari tehnice (ale PUG în vigoare):

Amplasamentul studiat este situat in INTRAVILAN - UTR 28, astfel:

- parcela cu nr.cad. 68830 este inclusa in subzona mica producție pentru investitori particulari (plmp);
- parcela cu nr.cad.69449 este inclusa parțial in subzona mica producție pentru investitori particulari (plmp), partial in subzona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime min. P+1 (pLMu).

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

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

1. certificatul de urbanism nr. 131/26.05.2025
2. extrase din Planul Urbanistic General al Municipiului;
3. Regulamentul Local de Urbanism;
4. studiul geotehnic;
5. documentațiile topometrice (sistem de sprijin planimetric Stereo 70);
6. releveele rețelelor tehnice - edilitare existente in zona;

7. releveele fotografice ale clădirilor existente si ale cadrului natural;
8. avizele de amplasare emise de către furnizorii locali de utilități;
9. lista monumentelor si siturilor istorice;
10. ghidul privind metodologia de elaborare si conținut - cadru al **Planului Urbanistic Zonal - reglementare tehnica indicativ GM 010-2000.**

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată, centrală a Municipiului Onești, este în continuă expansiune.

Zona studiată se remarcă printr-o evoluție rapidă, cu modificări succesive din punct de vedere funcțional datorate zonelor comerciale dezvoltate la sud de amplasamentul studiat, aflate în apropiere (Dedeman etc). Conform documentațiilor de urbanism aprobate și a celor aflate în curs de elaborare, se preconizează o dezvoltare accelerată a zonei, prin realizarea de investiții imobiliare ample

Municipiul Onești este așezat în partea de sud a județului Bacău , la 26° 45' longitudine estică și la 46° 15' latitudine nordică.

Teritoriul administrativ al municipiului Onești se învecinează cu următoarele comune din județul Bacău : Nord comuna Helegiu; Nord-Vest comuna Bârsănești; Vest comuna Târgu Trotuș; Sud-Vest comuna Bogdănești; Sud comuna Cașin; Sud comuna Buciumi ; Sud-Est comuna Stefan cel Mare; E.st comuna Gura Văii.

Potrivit Anuarul Statistic al județului Bacău ediția 2018, INS - DJS Bacău municipiul Onești cuprinde următoarele 3 localități: Onești, Borzești, Slobozia.. Municipiul Onești este amplasat la intersecția a două drumuri naționale, DN 11 cu continuitate DN 12 A și acces la DN 2 (E 85). Aceste căi de comunicație fac legătura atât cu teritoriul înconjurător, cât și cu principalele zone ale județului și ale țării.

Prin investiția dorită se propune crearea unui punct comercial care va deservi atât partea centrală a orașului Onești și împrejurimi cât și clienții rezultați din tranzitul zonei și ocazional pe cei din localitățile limitrofe. Această zonă nu are în proximitate o funcțiune comercială și de servicii adecvat dimensionată pentru a deservi cererea existentă și cu atât mai puțin cea viitoare, având în vedere perspectivele de dezvoltare ale zonei.

Având în vedere specificul investiției, prin realizarea ei se va îmbunătăți aspectul zonei redându-se in folosința un teren neutilizat, fiind benefic pentru intriga zona si localitate. Se va îmbunătăți aspectul exterior al clădirilor, se va reorganiza si reamenaja curtea, astfel va creste calitatea fondului construit, zona se va dezvolta si se vor crea noi locuri de munca.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul studiat este situat în municipiul Onești, în zona centrală a acestuia, UTR 28 – UNITĂȚI ECONOMICE și este accesibil auto si pietonal din:

- strada REDULUI , situata pe latura sudica. Strada are profil transversal a circulației auto de 7.5m si este compus din doua benzi asfaltate. Circulația pietonala de desfășoară pe trotuare balastate pe ambele sensuri de circulație.

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-321305/2025**

Denumire obiectiv investiții: **P.U.Z. - AMENAJARE SPATIU COMERCIAL IN CADRUL SUPTUTULUI METALIC PANOURI FOTOVOLTAICE, AMENAJARE PARCARE AUTO SI AMPLASARE TOTEM PUBLICITATE Strada REDULUI, nr.133D, mun.Onești, jud.Bacău**

Beneficiar: **SC "BIZZCOM OUTSOURCING SPECIALISTS" SRL**

Faza **P.U.Z.**

Vecinătățile imediate ale amplasamentului sunt terenuri proprietate publica si privata a persoanelor fizice si juridice, după cum urmează:

NORD	
Nr cadastral	Nume proprietar
69448	Martiniello Maria Michela, Fundatia "Victorine le Dieu"

EST	
Nr cadastral	Nume proprietar
69379	Varga Emil
69406	Mihu Gheorghe si Georgeta
65661	Puscalau Catalin, Sephard Market SRL

SUD	
Nr cadastral	Nume proprietar
67870	(Drum) Proprietate publica Mun. Onesti
65661	Puscalau Catalin, Sephard Market SRL
65662	Anghel Marius Gabriel
63601	Oprea Florin si Alina
62601	Apostu Radu si Mihaela Gabriela

VEST	
Nr cadastral	Nume proprietar
65958	Dascalu Mihaela Elena si Coste Mihai
64177	Belceanu Bogdan Mircea si Mioara Ecaterina
61785	Boz Ioan si Boz Ema
62617	Stefanescu Victoras si Iuliana
61637	Prajinaru Dragos
60697	Badita Olimpiu Bogdan si Laura Anca
63829	Clipa Alina Mihaela
63914	Clipa Marian Ionut

66413	Sascau Petrica si Anisoara
66412	Hurjiu Ion
67469	Grigore Remus-Ionel
62601	Apostu Radu si Mihaela Gabriela

Zona este complet echipata cu rețele de utilități, iar spațiul comercial va fi racordat la ele.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1 Așezare 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 confesează 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 Oușorul (753 m). Depresiunea are aspectul unui sinclinal larg, alungit, străbătut de Tazlău.

Distribuția formelor de relief în cadrul Depresiunii Onești impune separarea a 2 unități: subunitatea văilor principale (Trotuș, Oituz, Cașin) care acoperă aproximativ jumătate din depresiunile care se caracterizează prin extinderea mare a teraselor; subunitatea depresionară caracterizată prin prezenta formelor de relief create prin procese fluvio-denuționale. Versanții fac legătura între culmile interfluviile înguste și văile în plină evoluție.

La nivel de amplasament nu exista declivități.

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 scandinav - 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 foen 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/m², 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 Avanfosa. În alcătuirea acestei zone iau parte depozite ce aparțin Oligocen - Miocenului.era în principal de alcătuirea si structura geologică, fiind reprezentat prin platouri structurale si cuate. 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 (avanfosa) în care au fost depuse depozitele de tip molasic din Miocenul inferior până în Miocenul superior. Mișcările moldave (sfârșitul Miocenului superior) întrerup depunerea depozitelor de tip molasă. Mișcările valahe (Pleistocen inferior) prin ridicările accentuate ale reliefului regiunii (Masivului Oușorul), au provocat modificarea direcției rețelei hidrografice spre nord, către valea Troțușului.

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

Rețeaua hidrografică

Municipiul Onești se află în bazinul hidrografic al Troțușului, având ca principali afluenți râul Tazlău pe partea stângă și pe partea dreaptă pâraiele Oituz și Cașin.

Râurile menționate au un curs cu debit mediu - mic cu mari variații în funcție de anotimp, de perioadele de secetă și implicit, de perioadele cu ploi abundente.

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.

În concluzie,

Amplasamentul studiat are stabilitatea generala si locala asigurata in contextul actual.

Pe amplasament nu se semnalează accidente subterane materializate prin beciuri, hrube si nu au fost identificate elemente ale unor fenomene de instabilitate.

Amplasamentul studiat nu este supus alunecărilor de teren, inundațiilor sau viiturilor de apa din precipitații.

2.3.5. Condiții geotehnice

Din punct de vedere geotehnic, amplasamentul se caracterizează prin existența următoarelor straturi:

-0.00- 0.70m - sol vegetal;

-0.70 - 3.00m - argila prăfoasa

Apa subterana se găsește la adâncimea de cca 4.0m fata de CTN.

Conform prevederilor din normativul P100/1-2013, amplasamentul se încadrează astfel:

-zona cu valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,35g$;

-perioadă de control (colț) $T_c = 0,7$ sec.

Adâncimea maximă de îngheț, conform prevederilor din STAS 6054-77, este de 1.00 m de la suprafața terenului. Conform codului de proiectare CR 1-1-4-2012, presiunea de referință a vântului

pentru amplasamentul în discuție este de 0,7 kPa, mediată pe 10 minute la 10 m, pentru un interval mediu de recurență de 50 de ani.

Conform codului de proiectare CR 1-1-3-2012, încărcarea din zăpadă pentru amplasamentul în discuție este de 2,5 kN/m², pentru un interval mediu de recurență de 50 de ani.

2.4. CIRCULAȚIA

Căi de comunicație rutiere:

Municipiul Onești este situat pe traseul mai multor rute de transport intern ceea ce îi conferă toate atributele unui important nod de transport rutier și feroviar. 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

Rețeaua stradală a municipiului Onești este dezvoltată în principal de-a lungul celor 3 drumuri naționale, atât pe direcția vest-est, cât și pe direcția sud. Totodată, rețeaua stradală a fost organizată și în funcție de râurile care traversează teritoriul administrativ al municipiului: Trotuș, Tazlău și Cașin, Oituz. Străzile aparținând rețelei naționale (pe care se desfășoară traficul de tranzit) au lățimi de 10,00-14,00 străzile aparținând rețelei principale a orașului (pe care se derulează traficul major local) au partea carosabilă de lățime 7,00 - 8,00 m. Restul străzilor (de colectare a traficului) au lățimi de 4,00 -7,00 m.

Accesul existent carosabil și cel pietonal se realizează din str. Redului pe latura sudică a terenului studiat. Profilul existent al str. Redului este de 7.32 m, conform ridicării topografice. Circulația pietonală de desfășoară pe trotuare balastate pe ambele sensuri de circulație.

Accesul în interiorul amplasamentului se va face printr-un drum de acces cu 2 benzi de circulație auto cu lățimea totală de 7.00m cu trotuar pe partea vestică având lățimea minimă de 3.46m.

Asigurarea locurilor de parcare se va realiza în incinta studiată, conform HG 525/1996, minim câte un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp. În cazul nostru pentru spațiul comercial de 1791mp ar fi necesare 36 locuri de parcare. Se propune o parcare cu 130locuri de autoturisme și loc de descarcare pentru 2 TIR-uri.

Existența căii de circulație auto asigură și permite accesul utilajelor de stingere a incendiilor.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată.

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Onești, UTR 28 – Unități economice, având suprafața totală de 12798 mp și este alcătuit din două parcele:

- parcela cu nr.cad. 68830, are suprafața de 4644mp proprietate a persoanelor fizice Apostu Radu și Apostu Mihaela-Gabriela, ce are înscris în cartea funciara un drept de suprafață în favoarea SC "BIZZCOM OUTSOURCING SPECIALISTS" SRL și este inclusă în subzona mica producție pentru investitori particulari (plmp)
- parcela cu nr. cad. 69449, are suprafața de 8154mp proprietate a SC "BIZZCOM OUTSOURCING SPECIALISTS" SRL. parcela cu nr.cad.69449 este inclusă parțial în subzona mica producție pentru investitori particulari (plmp), parțial în subzona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime min.P+1 (pLMu).

Vecinatati și distanța de la limita de proprietate până la cladirile invecinate:

Vecinatati imediate ale amplasamentului sunt terenuri proprietate publica și privata a persoanelor fizice și juridice, după cum urmează:

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-321305/2025**

Denumire obiectiv investiții: **P.U.Z. - AMENAJARE SPATIU COMERCIAL IN CADRUL SUPTULUI METALIC PANOURI FOTOVOLTAICE, AMENAJARE PARCARE AUTO SI AMPLASARE TOTEM PUBLICITATE Strada REDULUI, nr.133D, mun.Onești, jud.Bacău**

Beneficiar: **SC "BIZZCOM OUTSOURCING SPECIALISTS" SRL**

Faza **P.U.Z.**

NORD			
Nr cadastral	Nume proprietar	Adresa corespondenta	Distanța de la limita de proprietate până la cladirile vecine
69448	Martiniello Maria Michela, Fundatia "Victorine le Dieu"	Bulevardul Marasesti Nr. 60, Onesti, Jud. Bacau	92.21m

EST			
Nr cadastral	Nume proprietar	Adresa corespondenta	Distanța de la limita de proprietate până la cladirile vecine
69379	Varga Emil	Str. Prelungirea Brailei (Combinatului) Nr.3, Bloc C1, Ap. 1	—
69406	Mihu Gheorghe si Georgeta	Str. Redului Nr. 3, Onesti, Jud. Bacau	—
65661	Puscalau Catalin, Sephard Market SRL	Str. Redului 133A, Onesti, Jud. Bacau	1.70m

SUD			
Nr cadastral	Nume proprietar	Adresa corespondenta	Distanța de la limita de proprietate până la cladirile vecine
67870	(Drum) Proprietate publica Mun. Onesti	Primaria Onesti	—
65661	Puscalau Catalin, Sephard Market SRL	Str. Redului 133A, Onesti, Jud. Bacau	3.49
65662	Anghel Marius Gabriel	Str. Republicii Nr. 9A, Ap. 14, Onesti, Jud. Bacau	—
63601	Oprea Florin si Alina	Str. Redului Nr 133B, Onesti, Jud Bacau	48.18m
62601	Apostu Radu si Mihaela Gabriela	Str. Redului 133D, Onesti, Jud Bacau	0.57m

VEST			
-------------	--	--	--

Nr cadastral	Nume proprietar	Adresa corespondenta	Distanța de la limita de proprietate până la cladirile vecine
65958	Dascalu Mihaela Elena si Coste Mihai	Bl. Marasesti 58A, Onesti, Jud. Bacau	16.28m
64177	Belceanu Bogdan Mircea si Mioara Ecaterina	Bl Marasesti 58, Onesti, Jud. Bacau	16.55m
61785	Boz Ioan si Boz Ema	Bl Marasesti 58, Onesti, Jud. Bacau	12.33m
62617	Stefanescu Victoras si Iuliana	Str. Postei Nr. 11, Ap. 20, Onesti, Jud Bacau	fara constructie intabulata
61637	Prajinaru Dragos	Bl Marasesti 56, Onesti, Jud. Bacau	28.39m
60697	Badita Olimpiu Bogdan si Laura Anca	Bl Marasesti 54A, Onesti, Jud. Bacau	59.51m
63829	Clipa Alina Mihaela	Bl Marasesti 54B, Onesti, Jud. Bacau	fara constructie intabulata
63914	Clipa Marian Ionut	Bl Marasesti 54B, Onesti, Jud. Bacau	92.09m
66413	Sascau Petrica si Anisoara	Bl Marasesti 54C, Onesti, Jud. Bacau	115.72m
66412	Hurjiu Ion	Str. Garii, Nr. 6, Sc. A, Ap. 12, Onesti, Jud Bacau	134.18m
67469	Grigore Remus-Ionel	Str. Saturn, Nr. 4B, Ap. 124, Onesti, Jud Bacau	fara constructie-la sud
62601	Apostu Radu si Mihaela Gabriela	Str. Redului 133D, Onesti, Jud Bacau	5.04m

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit. Zona detaliata in P.U.Z. are o suprafata totala de 12798 mp si este situata in intravilanul mun. Onești. In prezent gradul de ocupare al zonei cu fond construit este 13.99 % .

Regimul de înălțime a construcțiilor existente. In zona este P+1 (locuințe rezidențiale).

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine. Zona studiata este in UTR 28 – Unități comerciale

Asigurarea cu spatii verzi. Prezentul PUZ prevede o suprafata plantata de 4087 mp, suprafata ce reprezinta 31.93 % 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.

Din punct de vedere al însoririi,

Conform ordinului 994/2018, pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind

mediul de viață al populației, « amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1h și 30 min. zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.

Pentru a nu se umbri reciproc, distanța dintre clădiri trebuie să fie cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

În cazul de față distanța dintre SUPORTUL METALIC, a carui înaltime este de 8.3m și cea mai apropiată locuință situat la vest este de 18 m, aceasta distanță crescând semnificativ la următoarele locuințe situate mai spre nord, fiind respectată cerința de umbrire.

Din punct de vedere al zgomotului,

Conform Ordinului nr. 119/2014 emis de Ministerul Sănătății prevede la art.4, litera C, distanța minimă a unei parcuri de autoturisme față de fereastra unei locuințe este de 5m, această cerință fiind respectată.

În cazul de față se prevede pe latura vestică a parcelei cu nr.cad. 69449 o zonă verde cu lățimea de 10m, astfel încât distanța față de cea mai apropiată locuință va fi de 22.33m. În continuarea zonei verzi, se propune ca pe viitor să se construiască un spațiu comercial cu regim parter înalt care să ecraneze locuințele existente de un eventual disconfort generat de circulația autovehiculelor în parcare propusă

Principalele disfuncționalități:

În urma analizei urbanistice a amplasamentului s-au constatat următoarele disfuncționalități:

NR. CRT.	CRITERII DE EVALUARE	NIVEL DE DISFUNCTIONALITATE
1.	STAREA STRAZILOR	Strada Redului -asfalt Cai pietonale - balast
2.	PROFILE NECORESPUNZATOARE TRAFICULUI	NU ESTE CAZUL
3.	INTERSECTII CONFLICTUALE	NU ESTE CAZUL
4.	STANJENIRI INTRE FUNCTIUNI	NU ESTE CAZUL
5.	STAREA FONDULUI CONSTRUIT	Suportul metalic va fi amenajat ca spațiu comercial
6.	OCUPAREA TERENURILOR	P.O.T. 13,99 % și C.U.T. 0,14
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	Activitati umane/ trafic usor

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Conform mențiunilor din Certificatul de urbanism zona strada Redului este complet echipată cu rețele de utilități, În cazul în care, pentru racordarea la utilități sunt necesare lucrări specifice suplimentare, de extindere, aceste lucrări se vor executa de către proprietar, pe cheltuiala acestuia, în baza unor proiecte de specialitate. Branșarea la rețelele edilitare din zonă se va face pe bază de aviz de racordare și proiect avizat de deținătorii rețelelor respective.

Zona dispune de rețele de utilități de tip urban:

a) Alimentarea cu apă

Zona studiată dispune de rețea de distribuție 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 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 dispune de rețea de telecomunicații.

h) Salubritate/platforma de gunoi

Centrul comercial propus va avea platforma pentru amplasarea europubelelor destinate colectării gunoaielor și va fi amplasată în spatele spațiului comercial.

2.7. PROBLEME DE MEDIU.

Conform Ordinului comun al M.A.P.P.M. (nr. 214/ RT/ 1999) - M.L.P.A.T. (nr.16/ NN/ 1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează separat, în cadrul unor Analize/ studii de evaluare a impactului asupra mediului, dacă Direcția Județeană de Mediu Bacău consideră necesar. Pe amplasamentul studiat, se vor lua în considerare punerea în practică a tuturor măsurilor privind protecția mediului.

Zona studiată nu se afla în interiorul sau vecinătatea unei arii naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice și nu intră sub incidența art. 28 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare.

S-au analizat aspectele/criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, referitoare la caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

a) Gradul în care PUZ creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Pe terenul delimitat în planurile anexate, prin documentația P.U.Z. se propune amenajarea unui spațiu comercial în cadrul suportului metalic de panouri fotovoltaice cu regim de înălțime P înalt, amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, asigurare utilități, amplasare totem publicitate, organizare de șantier.

În vederea stabilirii condițiilor de construire care să corespundă intențiilor temei program, Primăria Municipiului Onești, a solicitat inițiatorului, prin Certificatul de Urbanism nr. 131 din 26.05.2025, realizarea unui P.U.Z. în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

Mobilarea de tip comercial propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la sistemul de canalizare a apelor uzate menajere, pluviale convențional curate și pluviale potențial impurificate de pe parcări, alei și platforme, modalitatea de depozitare temporară, colectare și transportarea deșeurilor atât pe perioada

construcțiilor cât și în perioada de funcționare ulterioară, precum și la factorii de stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Concluzie: În această zonă - prin realizarea proiectului propus în acest P.U.Z. se va rezolva o problemă de cerințe socio-economice.

b) Gradul în care PUZ influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

În zona studiată, sunt în curs de desfășurare operațiuni urbanistice, în care sunt implicați în special investitori privați. Conform documentațiilor de urbanism aprobate, a autorizațiilor emise și a celor aflate în curs de elaborare, se preconizează o dezvoltare rapidă a zonei, prin realizarea de investiții noi.

Prezentul plan corespunde cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei prin asignarea/proiectarea unui concept din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic în concordanță cu plastica arhitecturală a acestei uitași teritoriale

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective principale: asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și cele de protecția mediului ale amenajărilor necesare pentru obiectivul prevăzut.

Concluzie : Prezentul P.U.Z./ P.U.Z. se integrează în strategia de dezvoltare urbanistică a localității, parțial în prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Onești oferind funcțiunile concordante cu dezvoltarea propusă și asigurând principiul "corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public" prin aplicarea prevederilor Regulamentului de urbanism, neinfluențând alte planuri de dezvoltare în zonă.

c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.

Raportul mediu natural - mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede:

- asigurarea de spatii verzi,
- racordarea la rețelele de apă și canalizare menajeră și pluvială,
- asigurarea modalității optime de depozitare temporară a deșeurilor, atât în faza de realizare a viitoarei investiții, a organizării de șantier cu risc scăzut cât și în faza de funcționare,
- asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților comerciale propuse.

Luând în calcul principalele elemente ale sistemului de evaluare a funcțiilor mediului natural: funcțiile directe ale mediului, pentru satisfacerea necesităților umane, precum și funcțiile indirecte, pentru necesitățile activităților economice mai cu seamă utilizarea terenurilor, mărimea/amploarea proiectului, se poate aprecia că nu va fi cauzată nici o poluare semnificativă, iar afectarea factorilor de mediu nu este posibilă.

Capacitatea de suport a mediului, respectiv nivelul maxim al unui tip de activitate, sau prin cumulare cu mai multe activități, desfășurate în condiții de stabilitate a mediului, în teritoriul luat în studiu, arată că dispunerea în zonă a obiectivelor socio-economice învecinate amplasamentului studiat sunt compatibile prin corelarea necesităților de dezvoltare cu vocația ecologică a terenurilor, iar impactul activităților asupra mediului este nesemnificativ.

d) Probleme de mediu relevante pentru planul PUZ / sau program .

P.U.Z. se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei. Acestea vor fi confirmate prin asigurarea/ proiectarea unui concept cu un nivel ridicat din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic cât și de asigurare a protejării tuturor factorilor de mediu, respectiv biodiversitatea, populația, sănătatea umană, fauna, flora, solul, apa, aerul, factorii

climatici, valorile materiale, patrimoniul cultural, inclusiv cel arhitectonic și arheologic, peisajul și asupra relațiilor dintre acești factori:

Evidențierea riscurilor naturale si antropice.

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

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

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.

Amplasamentul studiat nu se află în zona de protecție a unui monument istoric sau sit arheologic.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Primăria Municipiului Onești, ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Bacău ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajare teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Procesul de consultare a publicului se va realiza în 4 etape de consultare, conform ale prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/ 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, coroborate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobat prin H.C.L. Municipiul Onești nr. 196 din 25.09.2011:

- 1) ETAPA PREGATITOARE - INTENTIE ELABORARE PUZ;
- 2) ETAPA DE ELABORARE PROPUNERI PUZ/RLU PRELIMINAR, INAINTE DE TRANSMITEREA DOCUMENTATIEI DE URBANISM PE CIRCUITUL DE AVIZARE;
- 3) ETAPA DE APROBARE;
- 4) IMPLICAREA PUBLICULUI IN MONITORIZAREA IMPLEMENTARII PUZ.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

In planurile urbanistice elaborate anterior (P.U.G. municipiul Onești) au fost generate o serie de obiective de dezvoltare urbanistica care au fost preluate in prezenta documentație. Aceasta implica:

- îmbunătățirea aspectului zonei pe terenul luat in studiu;
- ocuparea terenului astfel încât sa se realizeze o buna dimensionare a funcțiilor solicitate;
- reglementarea destinației terenului.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

La momentul elaborării acestui PUZ, documentația de urbanism ce exista este Planul Urbanistic General al Municipiului Onești, amplasamentul fiind încadrat in zona de reglementari urbanistice - UTR 28 , subzona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime min P+1 (pLMu) și subzonă mică producție pentru investitori partculari (plmp), conform mențiunilor din Certificatul de urbanism

Având in vedere ca Planul Urbanistic General al Municipiului Onești a fost realizat in 1997, reactualizarea acestuia fiind in prezent in curs de elaborare, se propune realizarea unei documentații tip PUZ prin care sa se reglementeze zona studiata.

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

Funcțiunea dominantă a zonei

Subzone funcționale

- subzona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime min.**P+1**, **pLMu**
- subzona mică producție pentru investitori partculari **pLmp**
- subzona comercială **ISc** - PECO
- subzona industrială **In** - SC" ONEDIL" SA
- subzona tehnico-edilitara **TE**- Stație termoficare și conducta
- subzona verde de protecție **pPp**

Funcțiunea dominantă

- producție: activități economice de tip prestări servicii.

Funcțiuni complementare admise ale zonei

- construcții destinate depozitarii, ambalării
- servicii compatibile
- cai de comunicație rutiere , feroviare și construcții aferente
- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitara de deservire
- zona verde amenajata
- 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 stabilita pentru zona respectiva prin P.U.G.

Pentru dezvoltarea unităților economice in limitele actuale ale incintelor se vor obține avize de la Agenția de Protecție și Supraveghere a Mediului și Politia Sanitara.

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.

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 și zone verzi plantate de protecție.

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

Utilități existente:

Zona este complet echipată cu utilități.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI RUTIERE.

Accesul în interiorul amplasamentului se va face printr-un drum de acces cu 2 benzi de circulație auto cu lățimea totală de 7.00m cu trotuar pe partea vestică având lățimea minimă de 3.46m.

Este obligatorie asigurarea locurilor pentru parcare / garare pentru toate activitățile desfășurate pe parcelă, calculate conform prevederilor HG 525/1996 republicat, Anexa nr. 5 "Parcaje", iar fluxul auto propus în incintă trebuie să respecte normele privind fluenta și siguranța traficului auto.

Pentru funcțiunea propusă se alocă locuri de parcare necesare desfășurării activității astfel:

Conform anexa 1 din HG 525/1996 clădirea propusă se încadrează la punctul 5.3.1. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600- 2.000 mp;

- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

In cazul nostru pentru spatiul comercial de 1791mp ar fi necesare 36 locuri de parcare. Se propune o parcare cu 133locuri de autoturisme si loc de descarcare pentru doua TIR-uri.

Conform art. 65 din Legea Nr. 448/2006 republicată, vor fi amenajate pentru autoturismele persoanelor cu dizabilități locomotorii „cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două”.

Prin urmare, dintre cele 133 locuri de parcare propuse, cel puțin 6 vor fi rezervate persoanelor cu dizabilități locomotorii. Acestea vor fi distribuite în cadrul parcării complexului comercial astfel încât să asigure un acces facil la toate spațiile comerciale propuse.

Dintre cele 133 locuri de parcare propuse, 127 de locuri vor avea dimensiunile 2,50x5,00m iar 6 locuri vor avea dimensiunile 3,50x5,00m + un culoar de manevrare al cărucioarelor l=1,20m pe una dintre laturi și vor fi rezervate persoanelor cu dizabilități locomotorii. poziționarea acestora în cadrul complexului comercial va ține seamă de ușurința accesului la spațiile comerciale propuse.

Caracteristicile investiției propuse nu influențează capacitatea de transport a infrastructurii rutiere din zona si nu justifica executarea unor lucrări aferente circulațiilor carosabile in zona studiata in sarcina investitorului.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT, INDICATORI URBANISTICI

Suprafața studiată are în total 12798mp în intravilanul mun. Onești

BILANT TERITORIAL					
	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		S(mp)	%din total	S(mp)	%din total
	SUPRAFATA TOTALA TEREN	12798	100	12798	100
NR. CAD. 69449 S=8154mp	SUBZONA REZIDENTIALA CU REGIM DE INALTIME MIN P+1 (pLMu)	6842	53.46		
	SUBZONA MICA PRODUCTIE PENTRU INVESTITORI PARTICULARI (plmp)	1312	10.25		
NR. CAD. 68830 S=4644mp	SUBZONA REZIDENTIALA CU REGIM DE INALTIME MIN P+1 (pLMu)	435	3.40		
	SUBZONA MICA PRODUCTIE PENTRU INVESTITORI PARTICULARI (plmp)	4038	31.55		
NR. CAD. 69449 si 68830	ZONA SERVICII (ISco)			12798	100
	DIN CARE:				

	SUPRAFATA CONSTRUITA	1791	13.99	1791	13.99
	CONSTRUCTII PROPUSE ULTERIOR			824	6.44
	ACCES CAROSABIL			5641	44.08
	ALEI PIETONALE			455	3.56
	SPATIU LIBER NEAMENAJAT	11007	86.01		
	ZONA VERDE AMENAJATA			4087	31.93

Indicatori urbanistici

Parcela studiata va avea urmatoarele reglementari:

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE	
REGIMUL DE INALTIME	Parter înalt, P+1
INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA	12 m
INALTIMEA MINIMA LA STREASINA	3 m
AMPLASARE TOTEM PUBLICITAR FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE	PRINCIPALA La limita laturii sudice -str. Redului
AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE	PRINCIPALA Minim 20 m fata latura sudica -str. Redului
	LATERALE Minim 2 m fata de limita de proprietate
	POSTERIOR Minim 10 metri fata de limita de proprietate de la vest - drum acces locuinte
Excepție de la regimul de aliniere fac construcțiile existente care se păstrează.	
ACCESE	Accesul pietonal si auto la amplasament se realizează din Strada Redului situata la Sud
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	35%
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	0.7

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.

Terenul analizat este situat într-o zonă în care exista echipare edilitara completă. Investiția propusă se va racorda la rețelele din vecinătate, în baza documentațiilor tehnice de branșare și racordare.

Soluția propusă va respecta legislația în vigoare și va fi reprezentată în planșa de Rețele Edilitare și în memoriile de specialitate întocmite. Proiectul va respecta avizele operatorilor de rețele edilitare publice din municipiul Onești

Zona studiată nu dispune de rețele publice pentru transport agent termic. Încălzirea spațiilor construite se va realiza cu o centrala termică .

Pe amplasament se va amenaja o platformă pentru amplasarea containere închise destinate preselecției și depozitării deșeurilor rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a

funcționării spațiului comercial, care vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

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 amplasamentul realizarea unui spațiu comercial în cadrul suportului metalic de panouri fotovoltaice cu regim de înălțime P înalt + 1E, amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spatii verzi, asigurare utilități, amplasare totem publicitate, organizare de șantier.– activitățile de comerț en-gros si en-detail. 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 posibilităților de infiltrare a apei in teren și de umezire a acestuia.

Pentru eliminarea posibilității de infiltrare a apelor de suprafață sunt necesare următoarele:

- realizarea sistematizării verticale și in plan a amplasamentului pentru colectarea și evacuarea rapida a apelor din precipitații sau alte surse de suprafață 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 corespunzătoare și vor fi prevăzute cu rigole pentru evitarea stagnării apei in jurul construcției;
- pentru asigurarea stabilității terenului se vor planta arbori si pomi cu rădăcini pivotante, care vor arma straturile si vor trage apa din teren. Se va evita plantarea si menținerea de arbori ornamentali, pomi fructiferi, arbuști sau plante perene în jurul construcțiilor.

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

Epurarea si preepurarea apelor uzate.

Protecția apelor de suprafață si subterane urmărește menținerea si ameliorarea calității si productivității naturale ale acestora, in scopul evitării unor efecte negative asupra mediului, sănătății umane si bunurilor materiale. Pentru protecția calității apelor se impune respectarea standardelor de emisie si de calitate a apelor.

Astfel, principala sursa de poluare a apei ar putea-o constitui apele uzate rezultate de la construcția propusă si apele colectate de pe suprafețele spatiilor de parcare. Apele uzate menajere provenite de la instalațiile sanitare vor fi canalizate si deversate prin intermediul unei rețele de canalizare de incinta in rețeaua de canalizare a orașului. Rețelele de incinta, atât cele de alimentare cu apa rece si cele de canalizare, se vor monta in canale de protecție subterane și vor fi hidroizolate astfel incit sa fie imposibila infiltrarea in sol a apelor uzate menajere.

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

Apele colectate de pe suprafață spațiului de parcare, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi prevăzut și cu decantor de aluviuni, după care vor fi canalizate spre rețeaua publică de canalizare. De asemenea se vor prevedea rigole perimetrare 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 zona. Se interzice depozitarea necontrolată a deșeurilor. Deșeurile se vor depozita preferabil selectiv în containere închise amplasate pe o platformă betonată cu posibilitate de spălare (conectată la rețeaua de canalizare), amplasată la minim 10 m față de spațiul comercial. Principalele tipuri de deșeuri rezultate din activitatea propusă sunt:

- Deșeuri menajere: materiale organice, sticlă, plastic, hârtii, 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 complet utilată. Lucrările de branșare a spațiului comercial la rețelele de utilități se vor face cu respectarea normativelor legale și a legislației de mediu în vigoare. De asemenea, nu există disfuncționalități din punctul de vedere al căilor de comunicații auto.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publică se vor defini și detalia în urma consultărilor din cadrul Comisiei de Circulație și a celor din cadrul Comisiei de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism, dacă este cazul

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

- Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG
În prezent zona studiată este situată în intravilanul municipiului Onești, UTR 28 – Unități economice, având suprafața totală de 12798 mp și este alcătuit din două parcele:
 - parcela cu nr.cad. 68830, are suprafața de 4644mp proprietate a persoanelor fizice Apostu Radu și Apostu Mihaela-Gabriela, ce are înscris în cartea funciara un drept de suprafață în favoarea SC "BIZZCOM OUTSOURCING SPECIALISTS" SRL și este inclusă în subzona mică producție pentru investitori particulari (plmp)

- parcela cu nr. cad. 69449, are suprafața de 8154mp proprietate a SC "BIZZCOM OUTSOURCING SPECIALISTS" SRL. parcela cu nr.cad.69449 este inclusa parțial in subzona mica producție pentru investitori particulari (plmp), parțial in subzona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime min.P+1 (pLMu).
- Categoriile principale de intervenție, care sa susțină materializarea programului de intervenție
Documentația de fata prevede posibilități de mobilare urbana. Investiția necesara va fi realizata de beneficiarul prezentei documentații, prin mijloace proprii.
- Priorități de intervenție
In urma avizării PUZ-ului de fata, prioritatea va fi schimbarea din subzona mica producție pentru investitori particulari (plmp) si subzona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime min.P+1 (pLMu) in subzona de instituții publice si servicii de interes general (ISco) cu funcțiuni noi de comerț en-gros si en-detail.
- Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate
Din punct de vedere al funcțiunii propuse, elaboratorul considera ca aceasta se integrează in tendința deja stabilita a 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 echipa edilitar complet.

Tabel etapizarea investitiei propuse prin PUZ:

nr	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA		IMPLEMENTARE INVESTITII	
	Denumire obiective utilitate publica	Evaluare costuri	Responsabil implementare	Etape de realizare a investitiilor (perioada preconizata)
1	Bransament retea de alimentare cu energie electrica (pe teren privat)	5000eu	DEZVOLTATOR	Trim 3- 2026
2	Bransament retea de canalizare menajera (pe teren privat)	5000eu	DEZVOLTATOR	Trim 3 - 2026
3	Bransament retea de alimentare cu apa (pe teren privat)	3000eu	DEZVOLTATOR	Trim 3 - 2026
4	Bransament retea de alimentare cu gaz metan (pe teren privat)	4000eu	DEZVOLTATOR	Trim 4 - 2026
5	Lucrari rutiere - acces carosabil (pe teren privat)	39000eu	DEZVOLTATOR	Trim 1 - 2027

Costurile impuse de respectarea condițiilor impuse de prezenta documentație PUZ vor fi suportate exclusiv de către investitorul privat care a solicitat documentația.

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-321305/2025**

Denumire obiectiv investiții: **P.U.Z. - AMENAJARE SPATIU COMERCIAL IN CADRUL SUPTULUI METALIC PANOURI FOTOVOLTAICE, AMENAJARE PARCARE AUTO SI AMPLASARE TOTEM PUBLICITATE Strada REDULUI, nr.133D, mun.Onești, jud.Bacău**

Beneficiar: **SC "BIZZCOM OUTSOURCING SPECIALISTS" SRL**

Faza **P.U.Z.**

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

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 executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 10 din RGU.

În zona studiată și în vecinătatea acesteia nu s-au identificat riscuri naturale.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenul in studiu este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege si de prezentul Regulament. Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin plansa de Reglementari - U-2.

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 în cazul extinderii rețelei publice de canalizare în această zonă, alfel, vor fi deversate în instalații de tipul bazinului etans, vidanajabil

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

Aprovizionarea cu apa potabila

Alimentarea cu apa se va realiza prin bransarea imobilului la rețeaua de distribuție apă, rețea care asigură debitul și presiunea necesare funcționării obiectivului propus.

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

Salubritate - generalitati

Atat 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 căuta 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 utilaje specializate. 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 și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor cu legislația în vigoare și în condițiile prezentului regulament.

-nu este cazul (pe parcelă nu au fost identificate riscuri naturale prin Studiul Geotehnic).

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri tehnologice (antropice), sau a magistrelor de rețele se va face ținând seama de zonele de servitute și de protecție a rețelelor edilitare.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei nr. 3 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zona drumului public se poate face cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice pentru:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

În sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, faziile de sigurată și faziile de protecție.

6.1. Amplasarea construcțiilor fata de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilită prin Certificate de urbanism, conform art. 23 din R.G.U.

- Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc)
- Regim de aliniere - linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Fata de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații:

a) pe aliniament sau

b) retras de la aliniament în următoarele cazuri:

- înscriere în regimul de aliniere existent;
- lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei);
- obținerea unor distanțe de protecție egală cu înălțimea construcției;

Pentru fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.

- Retragerea față de aliniamentul existent (Strada REDULUI) pe latura de sud va fi de minim 20,00 m pentru parcela cu Nr.Cad. 68830;

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

- Retragerea față de limitele laterale (sud, est, nord) va fi de minim 2,00 m pentru parcela cu Nr.Cad. 69449;
- Retragerea față de limita laterala la vest va fi de minim 2,00 m pentru parcela cu Nr.Cad. 68830;
- Retragerea față de limita laterala la vest va fi de minim 10,00 m pentru parcela cu Nr.Cad. 69449.

6.3. Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcela; distanțe minime obligatorii

Lucrările de construire vor respecta prevederile Codului Civil în vigoare referitoare la servitutea de vedere, precum și servitutea de picătură a streașinilor.

Servitutea de vedere constă în interdicția de a deschide ferestre de vedere, balcoane etc. spre proprietatea învecinată, mai aproape de 2,00 m. Deschiderile pentru vedere pe fondul vecin pot fi facute numai conform Codului Civil, adica distanța minimă între zidul pe care se deschid aceste vederi și proprietatea vecină va fi de minim 2,00 m.

Servitutea de streășină constă în obligația proprietarului de a face streășină casei sale, astfel încât apele din ploi să se scurgă pe terenul său sau în stradă, dar nu pe terenul vecinului.

Lucrările de sistematizare verticală pe fiecare parcela se vor face astfel încât, apele meteorice (ploi și topirea zăpezii) să nu afecteze în nici un fel proprietățile învecinate, atât publice, cât și private. Scurgerea apelor meteorice se va dirija spre spațiile verzi propuse pe parcele.

Distantele între cladirile nealaturate pe aceeași parcela 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, însoțită de salubritate, securitate în caz de seism.

Distantele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii celei mai înalte (H/2) dar nu mai puțin de 5m pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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 accedării 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.).
- Pentru funcțiunea propusă se alocă locuri de parcare necesare desfășurării activității astfel:

Conform anexa 1 din HG 525/1996 clădirea propusă se încadrează la punctul 5.3.1. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600- 2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

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.

Racordarea la rețelele edilitare existente

- Când rețelele edilitare publice au capacități și grad de acoperire a teritoriului studiat prin PUZ suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă cu obligația de racordare la acestea.

- Când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului studiat prin PUZ suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale

Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora în perspectivă, se admite construirea în următoarele condiții:

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului precum și prevederile Codului Civil;

Realizarea de rețele edilitare noi

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr.10 /1995, actualizată, privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestionează lucrările din domeniul respectiv.

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

Autorizarea executării parcelărilor se realizează în condițiile prezentului regulament.

- se vor menține parcelele în formele actuale.

Condiții de constructibilitate a parcelelor

Pentru a fi constructibilă direct, parcela trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de constructibilitate, conform prezentului regulament:

-asigurarea accesului la un un drum public (direct sau prin servitute în condițiile legii) care va permite modernizarea drumului de acces conform planșa "Secțiuni transversale";

-asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare;

Se vor menține parcelele în formele actuale

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

Parcaje

Conform anexa 1 din HG 525/1996 clădirea propusă se încadrează la punctul 5.3.1. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600- 2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Spatii verzi

Conform CAP. III, Secțiunea 5 din Legea 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism: pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

Se vor asigura spații verzi în procent de minim 5% din suprafața fiecărei parcelei care face obiectul PUZ.

Imprejmuiri

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri 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..

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA

Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafață de 12798 mp și aparține intravilanului municipiului Onești. Se dorește reglementarea din punct de vedere urbanistic al terenului studiat în vederea reconversiei funcționale din subzona mică producție pentru investitori particulari (plmp) și subzona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime min.P+1 (pLMu) în subzona de instituții publice și servicii de interes general (ISco) cu funcțiuni noi de comerț en-gros și en-detail.

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

1.1. Articolul 1 - UTILIZARI ADMISE

În zona PUZ-ului se permit următoarele funcțiuni:

- subzona de instituții publice și servicii de interes general (ISco) cu funcțiuni noi de comerț en-gros și en-detail;

- funcțiunea dominantă - Comerț

Utilizări admise

- comerț alimentar și nealimentar.
- spațiu administrativ.
- spațiu birouri.
- spații verzi cu rol ambiental și de protecție.
- construcții și echipamente edilitare.
- panouri fotovoltaice care deserveșc activitatea de bază.
- alei carosabile, trotuare, parcuri.
- totem publicitar, mobilier urban, indicatoare rutiere.
- platforme depozitare deșeuri.

1.2. **Articolul 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

- spatii prestari servicii, birouri activitati liberale;
- activități nepoluante și care nu necesita un volum mare de transport.

1.3. **Articolul 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE**

- se interzice amplasarea altor funcțiuni înafara celor precizate la art. 1.2 si 1.3;

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

2.1. **Articolul 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni):**

- se vor alipi parcelele.

2.2. **Articolul 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Aliniamentul se mentine pe limita de parcela unde se poate amplasa TOTEMUL PUBLICITAR.
- Retragerea cladirilor față de aliniament (latura sudica) va fi de minim 20,00 m;
- 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.

2.3. **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:

- Retragerea față de limitele laterale (sud, est, nord) va fi de minim 2,00 m pentru parcela cu Nr.Cad. 69449;
- Retragerea față de limita laterala la vest va fi de minim 2,00 m pentru parcela cu Nr.Cad. 68830;
- Retragerea față de limita laterala la vest va fi de minim 10,00 m pentru parcela cu Nr.Cad. 69449;.

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

2.4. **Articolul 7 - CIRCULATII SI ACCESE**

Accesul carosabil se realizeaza pe latura sudică, strada Redului

Accesul in interiorul amplasamentului se va face printr-un drum de acces cu 2 benzi de circulație auto cu lățimea minima de 3.50m cu trotuar pe partea vestica având lățimea minimă de 3.46m.

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

Razele de racordare la drumurile publice vor fi de minim 12,00 m.

2.5. Articolul 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

Apele colectate de pe suprafata spatiului de parcare, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi prevazut si cu decantor de aluviuni, dupa care vor fi dirijate spre rețeaua publică de canalizare. De asemenea, se vor prevedea rigole perimetrare de preluare a apelor accidentale si din curatenie. Aceste ape vor fi trecute prin separatorul de hidrocarburi.

Conform anexa 1 din HG 525/1996 clădirea propusă se încadrează la punctul 5.3.1. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600- 2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

2.6. Articolul 9 - INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

Înălțimea maximă admisă se calculează de la cota actuală a terenului natural:

- **regimul de inaltime maxim = parter înalt, P+1**
- **inaltimea maxima admisa, la coama/atic = 12.00m**

2.7. Articolul 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

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

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

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

2.8. Articolul 11 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARE

Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente si se vor cauta solutii pentru a suplini lipsa unor retele. Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

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

2.9. Articolul 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se va asigura un procent de minim 5% spațiu verde.

Terenul liber rămas în afara clădirilor, circulațiilor, parcajelor și a altor amenajări va fi plantat cu gazon, flori, arbuști de talie mică, medie și înaltă.

Arborii de talie înaltă vor fi plantați cu mare atenție, astfel încât să nu afecteze clădirea din punct de vedere plastic, dar și a siguranței.

Se recomandă realizarea zonelor de parcare cu dale înierbate.

Coroana copacilor de pe parcelă nu va depăși limita de proprietate.

2.10. Articolul 13 - IMPREJMUIRI

Imprejmuirea va respecta alinamentul existent și limitele parcelelor;

Imprejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de max. 2.00 m și preferabil transparente sau semitransparente și dublate de gard viu (se admite soclu opac).

Imprejmuirile pentru limite cu alte parcele pot fi opace cu o înălțime de max. 2,20 m.

Este interzisă vopsirea împrejmuirilor în culori stridente.

Porțile de acces pot fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice/private.

Porțile se vor deschide spre interior pentru a nu incomoda traficul pe drumul de acces.

Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

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.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

3.1. Articolul 14 - PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (POT) va fi de 35%.

3.2. Articolul 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) va fi de 0.70.

3.3. Articolul 16 - MODIFICĂRI ALE PUZ

Orice modificare a PUZ - ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea și avizarea sa în Consiliul Local al MUNICIPIULUI ONEȘTI.

CAPITOLUL V: UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se va menține UTR-28.