

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1. Denumire lucrare: P.U.Z. – Construire restaurant cu salon evenimente, parcare, anexe, unități cazare și împrejmuire

2. Amplasament: Extravilan municipiului Onești, județul Bacău

3. Beneficiar: S.C. NEVILA-FASHION S.R.L.

4. Proiectant general: S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L. Bacău

5. Faza de proiectare: Studiu de oportunitate

6. Data elaborării: Februarie 2026

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei-program

Prezenta documentație a fost elaborată ca urmare a comenzii beneficiarului S.C. NEVILA-FASHION S.R.L., conform cerinței Certificatului de urbanism nr. 328 din data 18.12.2025 eliberat de Primăria Municipiului Onești și studiază suprafața de 3,95 ha, din care 12.200 mp proprietate a beneficiarului, în raport cu vecinătățile acesteia.

În concordanță cu tema de proiectare formulată de beneficiar și respectând legislația în vigoare, prin prezenta documentație se stabilesc și reglementează introducerea în intravilan a suprafeței de 11.100 mp din terenurile proprietate și condițiile de amplasare și conformare a unui restaurant cu salon de evenimente, a unor unități de cazare și anexe aferente .

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în sistematizarea amplasamentului studiat în vederea realizării obiectivelor mai sus menționate, realizarea accesului la

amplasament, realizarea de parcări aferente, regimul de construire, schimbarea destinației terenului proprietate din zonă teren arabil în extravilan în zonă comerț și servicii în intravilan, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul municipiului Onești , în partea de nord a acestuia, în imediata apropiere a unui trup de intravilan ce reprezintă o zonă de agrement și prestări servicii destinată organizării de evenimente.

Pe terenurile din extravilan, în condițiile Legii și ale art. 90-103 din Legea Fondului funciar nr. 18/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, se pot executa lucrări pentru rețele magistrale, căi de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții/amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală (inundații, alunecări de teren, eroziunea solului), anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, precum construcții și amenajări speciale.

Pentru introducerea în intravilan a suprafeței proprietate și crearea unei zone de comerț și servicii este necesară întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal.

Amplasamentul studiat este alcătuit din cinci parcele cu numere cadastrale 69261, 69564, 69628, 69661, 69594, ce au categoria de folosință arabil și sunt libere de construcții. Întregul amplasament însumează suprafața de 12.200 mp și are următoarele vecinătăți :

- la Nord-Est : proprietate privată , nr. cadastral 68036;
- la Sud-Est : domeniu public, drum de exploatare necadastrat;
- la Sud-Vest : teren U.A.T Onești
- la Nord-Vest : domeniu public, drum acces NC 68337, teren U.A.T. Onești, NC 68446.

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este cea de teren agricol în extravilan ce se învecinează cu funcțiunea de comerț și servicii reprezentată de complexul de agrement, alimentație publică precum și dotări de tip service și spălătorie auto.

Accesul la amplasament se realizează pe latura de nord-vest a acestuia dintr-un drum de acces din pământ cu o lățime de cca. 6,00 m. Ca disfuncționalități menționăm profilul neconform al drumului de acces, lipsa reglementărilor privind regimul de construire, regim de aliniere, regim de înălțime pentru amplasamentul proprietate precum și faptul că echiparea edilitară este incompletă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Investițiile propuse a se realiza pe amplasament sunt un restaurant cu salon pentru evenimente , unități cazare și anexe.

Prin documentația P.U.Z. se reglementează introducerea în intravilan a suprafeței de 11.100 mp proprietate și instituirea asupra acesteia a funcțiunii de comerț și servicii.

Pentru zona de instituții publice și servicii P.U.G. Municipiul Onești reglementează următoarele:

Funcțiunea dominantă a zonei:

- instituții publice și servicii și este caracteristică pentru fiecare subzonă.

Funcțiuni complementare admise în zonă:

- locuire și alimentație publică (cantină) pentru complexe școlare.

Utilizări permise:

Utilizările permise sunt cele caracteristice fiecărei subzone a cărei funcțiune o definește (învățământ, cultură, comerț, administrație, etc.).

Utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă care pot crea incomodări și disfuncționalități. De asemenea, orice fel de construcții și amenajări exceptând obiective de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

Planul Urbanistic General nu prevede un regim maxim de înălțime și nici un procent maxim de ocupare a terenului pentru această zonă funcțională.

Reglementări:

Amplasarea construcțiilor se va face în terenul edificabil marcat conform planșei de "Reglementări urbanistice – zonificare".

Terenul edificabil este perimetrul maxim în care se pot amplasa construcțiile, ocuparea lui făcându-se cu respectarea P.O.T. și C.U.T. și a Codului Civil.

Edificabilul maxim va păstra o distanță de 3,00 m față de limita de proprietate din nord-est, o distanță de 6,00 m față de limitele de nord-est și sud-est și minim 4,00 m față de limita din nord-vest.

Pentru imobilele ce urmează a se construi se propune un regim maxim de înălțime de S/D+P+2+M, max. 15,00 m .

Accesul carosabil se va realiza din drumul ce se învecinează cu proprietatea pe latura de nord-vest a acesteia și va avea o lățime de 7,00 m fiind racordat la carosabilul existent. În interiorul amplasamentului se propune o circulație perimetrală, cu două benzi și două sensuri de circulație pentru latura de nord-vest și accesurile secundare la unitățile de cazare și o bretea cu lățimea de 4,00 m cu sens unic ce va asigura circulația secundară de deservire și aprovizionare.

Se propune modernizarea drumului de acces (NC 68337) astfel încât acesta să respecte prevederile Ord. 43/1997 privind regimul drumurilor și anume să ajungă la un profil transversal de 9,00 m.

Circulația pietonală la nivelul amplasamentului se va desfășura pe trotuarele propuse și prin intermediul platformelor pietonale ce se vor realiza în incintă.

La calcularea necesarului de parcaje s-a ținut cont de prevederile Anexei nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism:

- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru un restaurant cu capacitatea maximă de 400 locuri la masă rezultă un număr minim de 40 de locuri de parcare.

Pentru varianta prezentată ca și posibilitate de mobilare a zonei propuse s-au prevăzut patru clădiri cu funcțiune de cazare. La un număr estimat de 108 locuri de cazare rezultă un necesar de minim 11 de locuri de parcare.

În această variantă se propune realizarea a 83 de locuri de parcare care să deservească construcțiile propuse.

Amplasarea parcarilor se va face cu respectarea distanței de 6,00 m față de construcții.

Pentru determinarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valorile privind procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) ce exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădirii și suprafața terenului considerat și, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) ce exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirii și suprafața terenului considerat.

Valorile acestor indici sunt:

Indici urbanistici propuși prin proiect:

P.O.T. = 40,00%

C.U.T. = 2,00

H max. = 15,00 m, regim de înălțime S/D+P+2+M.

Împrejmuirea terenurilor se va face pe limitele de proprietate.

Pe amplasamentul studiat se propune realizarea unei perdele de protecție perimetrare, precum și alveole de stațiu verde amenajat.

La calcularea necesarului de spații verzi s-a ținut cont de reglementările prevăzute de Regulamentul General de Urbanism, anexa 6, "Spații verzi și plantate": "pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție, în exteriorul clădirilor sau în curți interioare – 2-5% din suprafața totală a terenului".

Pentru construcții de turism și agrement anexa prevede spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului. Datorită faptului că pe amplasament nu se face o zonificare separată pentru tipurile de subzone funcționale, deci nu putem vorbi de o funcțiune de sine stătătoare de turism, se propune ca la nivel de amplasament studiat să se realizeze un procent de 15% din suprafața totală a terenului.

Deșeurile menajere rezultate din activitatea ce se va desfășura în construcțiile propuse vor fi colectate pe amplasament și transportate la depozitul de deșeuri de către o societate specializată .

Amplasamentul beneficiază de posibilitatea de racordare la toate tipurile de rețele publice de utilități aflate în zona amplasamentului. Extinderile de rețea vor fi suportate de beneficiar.

Alimentarea cu apă a obiectivelor se va face din rețeaua publică existentă în zona amplasamentului.

Evacuarea apei uzate de la construcțiile propuse, se va realiza în rețeaua centralizată de canalizare a orașului, prin intermediul unui cămin de racord.

În parări se propun separatoare de hidrocarburi.

Pentru asigurarea cu energie electrică, obiectivele se vor racorda la rețeaua existentă în zonă, acest racord făcându-se subteran.

Pentru prepararea apei calde menajere și încălzirea spațiilor se vor folosi pompe de căldură, iar răcirea spațiilor se va face cu unități de aer condiționat. Restaurantul va fi prevăzut cu cuptoare electrice.

Amplasarea în zona studiată a obiectivelor menționate are o consecință economică pozitivă prin valorificarea potențialului deținut de proprietate. Din punct de vedere social o consecință pozitivă este una de ordin estetic ce survine în urma realizării de construcții moderne ce vin să completeze zona de comerț și servicii și agrement în această parte a municipiului.

Valoarea investițiilor propuse se va ridica la cca. 550.000 de euro și va fi finanțată în procent de 100% din surse proprii.

Întocmit ,
Arh. Catrinel Ciornei