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

HOTĂRÂRE
pentru aprobarea documentaţiei de urbanism Planul Urbanistic Zonal „Reconversie funcţională imobil cu număr cadastral 67468 situat în strada Calea Braşovului nr.42A din municipiul Oneşti, judeţul Bacău"

Consiliul Local al Municipiului Oneşti, întrunit în şedinţa ordinară în data de 11 februarie 2022;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 71098/08.12.2021 al Primarului municipiului Oneşti – Neghină Victor Laurenţiu, Raportul de specialitate nr. 71095/08.12.2021 al Direcţiei urbanism, Avizul Comisiei de studii şi prognoze economico-sociale, buget, finanţe, agricultură şi administrarea domeniului public şi privat, servicii publice şi comerţ, al Comisiei pentru urbanistică, realizarea lucrărilor publice şi protecţia mediului înconjurător şi al Comisiei pentru administraţie publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi libetăţilor cetăţenilor şi disciplinei;

În baza prevederilor art. 47 alin. (1), (2) (3) şi (5) şi art.56 alin.(4) şi (5) din Legea nr.350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificările si completările ulterioare, Hotărârea de Guvern nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările şi completările ulterioare, Ordinul nr. 176/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al planului urbanistic zonal - Indicativ GM-010-2000, Ordinul nr.21/N/10.04.2000 privind Ghidul pentru elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000; Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, Republicată, cu modificările şi completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local nr.99/30.11.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism în Municipiul Oneşti,

Ca urmare a respectării prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparenţa decizională s-a întocmit Anunţul nr. 72835/15 decembrie 2021;

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

HOTĂRĂŞTER:

Art.1 (1) – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal **„Reconversie funcţională imobil cu număr cadastral 67468 situat în strada Calea Braşovului nr.42A din municipiul Oneşti, judeţul Bacău"**, conform proiect nr.1/2021, ce este prevăzut în Anexă şi face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

(3) – Prevederi ale PUZ-ului:

a) Regim de înălţime maxim admis P +2 ; H max = 15 m

b) Funcţiuni predominante: zona pentru servicii şi agrement

c) Funcţiuni admise: alimentaţie publică, financiar bancare, unităţi publice, servicii, amenajări zone verzi publice, accese pietonale, carosabile şi parcaje autoturisme.

d) Indicatori urbanistici: P.O.T maxim = 60% , C.U.T maxim = 0,3;

e) Retragerea minimă faţă de aliniament = 55,20m.;

f) Retrageri minime faţă de limitele laterale = 3,00m
g)Retrageri minime faţă de limitele posterioare = 325,26 m fata de limita de proprietate şi 0,00 m fata de limita intravilanului existent
h)Circulaţii şi accese: accesul carosabil şi pietonal se va face din strada Calea Braşovului (DN11 Braşov-Oneşti)

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

Art.3 – Prezenta hotarâre va fi comunicată, prin grija Secretarului Municipiului, către:
- Instituţiei Prefectului – Judeţul Bacău;
- Primarului Municipiului Oneşti;
- Direcţiei urbanism;

Nr.42
Din 11 februarie 2022
SD/BR

ROMÂNIA
Judeţul BACAU
CONSILIUL JUDETEAN BACAU
[autoritatea administraţiei publice emitente*)]

Arhitect-şef

Avand in vedere cererea adresata de **ADRIAN OSTACHE,** cu domiciliul/~~sediul~~ în judeţul **BACAU,** municipiul/~~oraşul/comuna~~ **ONESTI,** satul **...,** sectorul ..-..., cod poştal **...,** str. **CALEA BRASOVULUI,** nr. **42A,** bl **...,** sc. **...,** et **...,** ap **...,** telefon/fax **0745370228,** e-mail **seltirprogrup@yahoo.ro**, înregistrată la nr. **19321** din **18.10.2021,** în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul

AVIZ
Nr. 37 din 16.11.2021

pentru **Planul urbanistic zonal** pentru*3) **RECONVERSIE FUNCTIONALA IMOBIL CU NUMAR CADASTRAL 67468 SITUAT IN STRADA CALEA BRASOVULUI, NR. 42A DIN MUNICIPIUL ONESTI, JUDETUL BACAU,** generat de imobilul *4)terenul reglementat, S=5414 mp face parte din terenul identificat prin numarul cadastral 67468, teren ce se afla in intravilanul si extravilanul Municipiului Onesti, fiind proprietatea **SC SELTIPRO GRUP SRL** dupa cum urmeaza:
-5414 mp teren intravilan avand categoria de folosinta curti constructii, zona locuinte si functiuni complementare;
-11185 mp teren extravilan avand categoria de folosinta arabil zona teren agricol in extravilan.
Pe suprafata de teren din intravilan exista o cladire cu destinatia sala de evenimente, construita in baza AC 11/2017 eliberata de Primaria Municipiului Onesti.
Terenul este delimitat la N-E de teren proprietate privata Arseniu Maria NC 4482, la N-V de albia raului Oituz, la S-V de teren prorietate SC CEZALEX TRADE SRL NC 65149 si la S-E de teren proprietate municipiul Onesti NC 67075 aferent strazii Calea Brasovului (DN11 Brasov Onesti|).
Suprafata studiata prin PUZ: 45758 mp

Iniţiatori: **SC SELTIPRO GRUP SRL ONESTI**
Proiectant: **BIA EUGENIA BEURAN**
Specialist cu drept de semnătură RUR: **ARH DOINA SZABO**

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: Pentru terenul reglementat, zona locuinte si functiuni complementare, aflat in intravilan, PUG si RLU municipiu Onesti prevede :
- regim de construire: .....-.....;
- funcţiuni predominante: zona locuinte si functiuni complementare;
- H max= P+2;
- POT max=10-12%;
- CUT max=0.25;
- retragerea minimă faţă de aliniament =min 18 m fata de axul drumului pentru constructii;
- retrageri minime faţă de limitele laterale = min 3.0m ;
- retrageri minime faţă de limitele posterioare = min 3.0 m.;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse: Pentru dezvoltarea activitatii desfasurate in prezent pe amplasament, in vederea amplasarii constructiilor de tipul restaurant, spatii de alimentatie publica, bucatarie, sala pentru organizarea de evenimente, terasa acoperita, piscine, terenuri de sport interioare/exterioare este necesar schimbarea destinatiei pentru suprafata de teren intravilan de 5414

mp din zona pentru locuinte si functiuni complementare in zona institutii si servicii, alimentatie publica, agreement si sport si modificarea indicatorilor urbanistici maxim admisi pe terenul reglementat;

- regim de construire: .....-.....;
- funcţiuni predominante: zona pentru servicii si agrement;
- H max =P+2, 15.00 m;
- POT max admis = 30 %;
- CUT max admis = 0.3;
- retragerea minimă faţă de aliniament = 55.20 m;
- retrageri minime faţă de limitele laterale = 3.00 m;
- retrageri minime faţă de limitele posterioare = 325.26 m fata de limita de proprietate, 0 m fata de limita de intravilan existenta;
- circulaţii şi accese: din strada Calea Brasovului (drumul national DN11);
- echipare tehnico-edilitara – Cladirea existenta pe amplasament este racordata la retelele de alimentare cu apa, gaze naturale si energie electrica ale municipiului Onesti - alimentare cu apa: utilizare racord si retea de apa existente pe amplasament; canalizare: bazin etans vidanjabil; retele electrice: utilizare racord si retea electrica existente pe amplasament; incalzire: utilizare record si retea de gaze existente pe amplasament;

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 16.11.2021 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal şi Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiţii: ***respectarea prevederilor emise prin avizele/acordurile prevăzute de lege ca şi cele solicitate prin certificatul de urbanism şi avizul de oportunitate; utilitatile necesare unei bune functionari vor fi asigurate de catre beneficiar sau investitor; beneficiarul are obligatia de a prezenta la secretariatul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism hotararea consiliul local al Municipiului Onesti, privind aprobarea documentatiei P.U.Z. pentru care s-a eliberat prezentul aviz.***

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu documentaţia PUZ anexată şi vizată spre neschimbare.

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

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

Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **5** din **19.01.2021** emis de **Primaria Municipiului Onesti.**

B.I. /3 ex.

---

*) Se completează, după caz:
- Primăria Municipiului .....;
- Primăria Oraşului .....;
- Primăria Comunei ..... .

*1) Numele şi prenumele solicitantului:
- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum şi a calităţii solicitantului în cadrul firmei.

*2) Adresa solicitantului:
- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

*3) Denumirea investiţiei/operaţiunii propuse.

*4) Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obţinerea avizului de oportunitate.

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

CONSILIUL JUDETEAN BACAU

C.I.F. 5057580

Adresa: Bacau, str Marasesti nr.2

C H I T A N T A

Seria: CJ-CH Nr: 1099

Data: 18/10/2021

Am primit de la: S.C. SELTIPRO GRUP S.R.L.

Adresa: ONESTI

Suma de: 20.00

Reprezentand: TAXA COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE P.U.Z.

Formular F7 - Anexa 1 a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI

B-dul Oituz nr. 17, cod 601032, Tel: 0234.324.243, 0234.312.340, Fax: 0234.313.911, 0234.321.869

Nr. 67906 din data de 24.11.2021

AVIZ PLAN URBANISTIC ZONAL,

Arhitect-şef

Ca urmare a cererii adresate de ***S.C. SELTIPRO GRUP S.R.L. ONEȘTI***

REPREZENTATĂ DE CĂTRE DOMNUL OSTACHE ADRIAN

cu sediul în județul ***BACĂU***, municipiul ***ONEȘTI***, sectorul - , cod poștal -,
str. ***STRADA ADRIAN PĂUNESCU*** nr. ***1***, bl. - , sc. -, et. -, ap. -,
telefon/fax ***0234312 190***, e-mail - ***protoieriaonesti@yahoo.com,***
înregistrată la nr. ***40646*** din ***2907.2021***,

în conformitate cu prevederile **Legii nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 2 din data de 24.11.2021

pentru Planul urbanistic zonal pentru[3)]

RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ IMOBIL CU NUMĂR CADASTRAL 67468 SITUAT ÎN STRADA CALEA BRAȘOVULUI NR. 42A DIN MUNICIPIUL ONEȘTI, JUDEȚ BACĂU

generat de imobilul[4)]

Terenul cu numărul cadastral nr. cad. 67468; C.F. nr. 67468 , suprafaţă de 16.600 mp; situat parțial în intravilanul şi extravilanul mun. Onești, jud. Bacău; Calea Braşovului nr. 42A, categoria de folosință arabil, aflat în proprietatea privată a persoanei juridice S.C. "SELTIPRO GRUP" S.R.L. Onești, conform extras de carte funciară nr. 67468 din 08.01.2021, emis de OCPI Bacău - BCPI Onești , pentru care a fost emis Certificatul de urbanism nr. 1143 din 11.01.2021

Iniţiator: S.C. SELTIPRO GRUP S.R.L. ONEȘTI

REPREZENTAT DE CĂTRE DOMNUL OSTACHE ADRIAN

Proiectant:

Birou individual de arhitectură „Eugenia Beuran", din mun. Bacău, jud. Bacău înregistrat. O.A.R. cu nr. 34/1.07.2002, reprezentat de c.arh. urb. Eugenia Beuran ce poate fi consultată la telefon 0745 665 010. email: eugeniabeuran@gmail.com ,

Formular F7 - Anexa 1 a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001

Suportul topografic avizat OCPI este întocmit de către Cătălin Mihalea reprezentant al SC Eurocad Expert Onesti

Specialist cu drept de semnătură RUR: c.arh. urb. EUGENIA BEURAN

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

Teritoriul studiat prin PUZ are o suprafaţă totală de 45.758 mp situați în zona sud-vestică a teritoriului administrativ al municipiului Onești, cuprinsă între DN 11 Brașov-Onești și albia râului Oituz

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

UTR15 – subzonă exclusiv rezidențială cu regim de înălţime P, P+2 (pLMu).

Reglementari urbanistice în vigoare conform PUG și RLU aferent	
Funcțiune	Zona (pLMu) exclusiv rezidențială locuințe unifamiliale de tip urban cu regim de înălțime P, P+2 (pLMu).
POT maxim admis	12,00%
CUT maxim admis	0.25
Regimul de înălțime minim admis	Rh=P+1
Regimul de înălțime maxim admis	Rh =P+2

Funcțiunea dominanta a zonei:
exclusiv rezidențiala cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime min. **P+1.**
Funcțiuni complementare admise ale zonei :
comerț ; servicii profesional-sociale și personale ; spatii verzi amenajate
Utilizări permise:
comerț și servicii sociale, profesionale; activități productive care nu necesita un volum mare de transport pentru investitori particulari; construcții necesare funcțiunilor complementare locuințelor; amenajări spatii verzi; accese pietonale, carosabile și parcaje
Utilizări interzise:
unități de producție poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice; orice fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei
Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
Întrucât aceste UTR este dispusa la drum național și are forma unor tentacule cu un singur front de o parte și de alta a drumului, construcțiile se vor amplasa la o distanta de **18 m** fata de axul drumului.
Amplasarea construcțiilor se va face numai in condițiile Normativului departamental nr. 3915/1394 și aprobarea ROMGAZ MEDIAȘ (Sucursala D.G.N. Bacău).
Astfel, construcțiile se vor amplasa la **3 m**. distanta fata de conducta de gaze de medie presiune.
Se va respecta Normativul de proiectare a rețelelor de distribuție a energiei electrice PE 132.
Se va respecta distanta de 5,5 m. - 7,0 m intre construcție și LEA 20 Kv.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

Funcţiunea dominantă:

instituţii, servicii, alimentaţie publică, agrement, sport;

Funcţiunile complementare admise:

spaţii verzi amenajate; agrement, sport; circulaţie pietonală şi carosabilă şi staţionare autovehicule (parcaje, garaje); echipare tehnico-edilitară şi construcţii aferente;

Utilizări admise:

clădiri, construcţii şi amenajări cu caracter permanent sau sezonier, destinate activităților în domeniul serviciilor de alimentaţie publică şi organizării de evenimente, activităţilor de agrement şi sport, restaurant şi alte spaţii de alimentaţie publică, sală pentru organizarea de evenimente, bucătărie, magazie şi alte clădiri anexe, spaţii închise/deschise pentru agrement, terenuri de sport interioare/exterioare, piscină, platforme, terase (ne)acoperite, spaţii plantate amenajate; împrejmuiri; construcţii aferente echipării tehnico-edilitare; căi de acces carosabile şi alei pietonale, parcaje, plantaţii de protecţie;

Utilizări admise cu condiţii:

- spaţii exterioare amenajate pentru desfășurarea activităţilor de alimentaţie publică şi organizare de evenimente, cu condiția ca acestea să nu afecteze zona rezidențială învecinată ; agrement şi sport; circulaţii pietonale şi carosabile, parcaje, garaje, care să nu genereze fluxuri de trafic care nu sunt necesare, de natura sa nu afecteze locuirea pe terenurile cu funcțiune rezidențiala ; reţele tehnico-edilitare, poziţionate în subteran;
- construcţii pentru asigurarea accesului la utilităţi în mod individual (bazin vidanjabil etanş, sistem de panouri fotovoltaice, etc.) cu respectarea zonelor de protecţie impuse de legislaţia în vigoare;

Utilizări interzise: construcţii sau amenajări incompatibile cu funcţiunea zonei; construcţii sau amenajări care incomodează funcţiunile existente pe amplasament sau pe terenurile învecinate; construcţii sau amenajări care creează disconfort locuitorilor; activităţi poluante.

INDICATORI URBANISTICI	VALORI PROPUSE
P.O.T.* max. admis	**30%**
C.U.T.* max. admis	**0,30**
Regim de înălţime min. admis	**Parter**
Regim de înălţime max. admis	**P+2 (max. 15 m)**

** Indicatorii urbanistici P.O.T. (procent de ocupare a terenului) şi C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului) se calculează conform prevederilor Legii nr. 350/2001, Anexa 2 - Definirea termenilor utilizați în lege.*

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 16.11.2021 se avizează favorabil/~~cu condiţii/nefavorabil~~ Planul urbanistic zonal şi Regulamentul local de urbanism - aferent acestuia, cu următoarele condiţii:

- respectarea prevederilor emise prin avizele/acordurile prevăzute de lege cat şi cele solicitate prin certificatul de urbanism şi avizul de oportunitate;
- utilităţile necesare unei bune funcţionari vor fi asigurate de către beneficiar sau investitor; beneficiarul are obligaţia de a prezenta la secretariatul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism Hotărârea Consiliul Local al Municipiului Oneşti privind aprobarea documentaţiei P.U.Z. pentru care s-a eliberat prezentul aviz.

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

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

Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 05 din 19.01.2021 emis de Primăria Onești

Arhitect-şef**).

[1] Numele şi prenumele solicitantului:
- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum şi a calităţii solicitantului în cadrul firmei.

[2] Adresa solicitantului:
- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

[3] Denumirea investiţiei/operaţiunii propuse.

[4] Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obţinerea avizului de oportunitate.

*) Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului . . . . . .;
- Primăria Oraşului . . . . . .;
- Primăria Comunei . . . . . .

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

Formular F7 - Anexa 1 a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI

B-dul Oituz nr. 17, cod 601032, Tel: 0234.324.243, 0234.312.340, Fax: 0234.313.911, 0234.321.869

Nr. 67906 din data de 24.11.2021

AVIZ PLAN URBANISTIC ZONAL,

Arhitect-şef

Ca urmare a cererii adresate de ***S.C. SELTIPRO GRUP S.R.L. ONEȘTI***

REPREZENTATĂ DE CĂTRE DOMNUL OSTACHE ADRIAN

cu sediul în județul ***BACĂU***, municipiul ***ONEŞTI***, sectorul - , cod poştal -,
str. ***STRADA ADRIAN PĂUNESCU*** nr. ***1***, bl. - , sc. -, et. -, ap. -,
telefon/fax ***0234312 190***, e-mail - ***protoieriaonesti@yahoo.com***,
înregistrată la nr. ***40646*** din ***2907.2021***,

în conformitate cu prevederile **Legii nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 2 din data de 24.11.2021

pentru Planul urbanistic zonal pentru[3)]

RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ IMOBIL CU NUMĂR CADASTRAL 67468 SITUAT ÎN STRADA CALEA BRAȘOVULUI NR. 42A DIN MUNICIPIUL ONEȘTI, JUDEȚ BACĂU

generat de imobilul[4)]

Terenul cu numărul cadastral nr. cad. 67468; C.F. nr. 67468 , suprafaţă de 16.600 mp; situat parțial în intravilanul și extravilanul mun. Onești, jud. Bacău; Calea Brașovului nr. 42A, categoria de folosință arabil, aflat în proprietatea privată a persoanei juridice S.C. "SELTIPRO GRUP" S.R.L. Onești, conform extras de carte funciară nr. 67468 din 08.01.2021, emis de OCPI Bacău - BCPI Onești , pentru care a fost emis Certificatul de urbanism nr. 1143 din 11.01.2021

Iniţiator: S.C. SELTIPRO GRUP S.R.L. ONEȘTI

REPREZENTAT DE CĂTRE DOMNUL OSTACHE ADRIAN

Proiectant:

Birou individual de arhitectură „Eugenia Beuran", din mun. Bacău, jud. Bacău înregistrat. O.A.R. cu nr. 34/1.07.2002, reprezentat de c.arh. urb. Eugenia Beuran ce poate fi consultată la telefon 0745 665 010. email: eugeniabeuran@gmail.com ,,

Suportul topografic avizat OCPI este întocmit de către Cătălin Mihalea reprezentant al SC Eurocad Expert Onesti

Specialist cu drept de semnătură RUR: c.arh. urb. EUGENIA BEURAN

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

Teritoriul studiat prin PUZ are o suprafaţă totală de 45.758 mp situați în zona sud-vestică a teritoriului administrativ al municipiului Onești, cuprinsă între DN 11 Brașov-Onești și albia râului Oituz

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

UTR15 – subzonă exclusiv rezidențială cu regim de înălțime P, P+2 (pLMu).

Reglementari urbanistice în vigoare conform PUG și RLU aferent	
Funcțiune	Zona (pLMu) exclusiv rezidențială locuințe unifamiliale de tip urban cu regim de înălțime P, P+2 (pLMu).
POT maxim admis	12,00%
CUT maxim admis	0.25
Regimul de înălțime minim admis	Rh=P+1
Regimul de înălțime maxim admis	Rh =P+2

Funcțiunea dominanta a zonei:
exclusiv rezidențiala cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime min. **P+1**.
Funcțiuni complementare admise ale zonei :
comerț ; servicii profesional-sociale și personale ; spatii verzi amenajate
Utilizări permise:
comerț și servicii sociale, profesionale; activități productive care nu necesita un volum mare de transport pentru investitori particulari; construcții necesare funcțiunilor complementare locuințelor; amenajări spatii verzi; accese pietonale, carosabile și parcaje
Utilizări interzise:
unități de producție poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice; orice fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei
Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
Întrucât aceste UTR este dispusa la drum național și are forma unor tentacule cu un singur front de o parte și de alta a drumului, construcțiile se vor amplasa la o distanta de **18 m** fata de axul drumului.
Amplasarea construcțiilor se va face numai in condițiile Normativului departamental nr. 3915/1394 și aprobarea ROMGAZ MEDIAȘ (Sucursala D.G.N. Bacău).
Astfel, construcțiile se vor amplasa la **3 m**. distanta fata de conducta de gaze de medie presiune.
Se va respecta Normativul de proiectare a rețelelor de distribuție a energiei electrice PE 132.
Se va respecta distanta de 5,5 m. - 7,0 m intre construcție și LEA 20 Kv.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

Funcţiunea dominantă:

instituţii, servicii, alimentaţie publică, agrement, sport;

Funcţiunile complementare admise:

spaţii verzi amenajate; agrement, sport; circulaţie pietonală şi carosabilă şi staţionare autovehicule (parcaje, garaje); echipare tehnico-edilitară şi construcţii aferente;

Utilizări admise:

clădiri, construcţii şi amenajări cu caracter permanent sau sezonier, destinate activităților în domeniul serviciilor de alimentaţie publică şi organizării de evenimente, activităţilor de agrement şi sport, restaurant şi alte spaţii de alimentaţie publică, sală pentru organizarea de evenimente, bucătărie, magazie şi alte clădiri anexe, spaţii închise/deschise pentru agrement, terenuri de sport interioare/exterioare, piscină, platforme, terase (ne)acoperite, spaţii plantate amenajate; împrejmuiri; construcţii aferente echipării tehnico-edilitare; căi de acces carosabile şi alei pietonale, parcaje, plantaţii de protecţie;

Utilizări admise cu condiţii:

- spaţii exterioare amenajate pentru desfășurarea activităţilor de alimentaţie publică şi organizare de evenimente, cu condiția ca acestea să nu afecteze zona rezidențială învecinată ; agrement şi sport; circulaţii pietonale şi carosabile, parcaje, garaje, care să nu genereze fluxuri de trafic care nu sunt necesare, de natura sa nu afecteze locuirea pe terenurile cu funcțiune rezidențiala ; reţele tehnico-edilitare, poziţionate în subteran;
- construcţii pentru asigurarea accesului la utilităţi în mod individual (bazin vidanjabil etanş, sistem de panouri fotovoltaice, etc.) cu respectarea zonelor de protecţie impuse de legislaţia în vigoare;

Utilizări interzise: construcţii sau amenajări incompatibile cu funcţiunea zonei; construcţii sau amenajări care incomodează funcţiunile existente pe amplasament sau pe terenurile învecinate; construcţii sau amenajări care creează disconfort locuitorilor; activităţi poluante.

INDICATORI URBANISTICI	VALORI PROPUSE
P.O.T.* max. admis	**30%**
C.U.T.* max. admis	**0,30**
Regim de înălţime min. admis	**Parter**
Regim de înălţime max. admis	**P+2 (max. 15 m)**

** Indicatorii urbanistici P.O.T. (procent de ocupare a terenului) şi C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului) se calculează conform prevederilor Legii nr. 350/2001, Anexa 2 - Definirea termenilor utilizați în lege.*

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 16.11.2021 se avizează favorabil/~~cu condiţii/nefavorabil~~ Planul urbanistic zonal şi Regulamentul local de urbanism - aferent acestuia, cu următoarele condiţii:

- respectarea prevederilor emise prin avizele/acordurile prevăzute de lege cat şi cele solicitate prin certificatul de urbanism şi avizul de oportunitate;
- utilităţile necesare unei bune funcţionari vor fi asigurate de către beneficiar sau investitor; beneficiarul are obligaţia de a prezenta la secretariatul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism Hotărârea Consiliul Local al Municipiului Oneşti privind aprobarea documentaţiei P.U.Z. pentru care s-a eliberat prezentul aviz.

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

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

Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 05 din 19.01.2021 emis de Primăria Onești

Arhitect-sef**).

[1] Numele şi prenumele solicitantului:
- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum şi a calităţii solicitantului în cadrul firmei.

[2] Adresa solicitantului:
- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

[3] Denumirea investiţiei/operaţiunii propuse.

[4] Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obţinerea avizului de oportunitate.

*) Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului . . . . . .;
- Primăria Oraşului . . . . . .;
- Primăria Comunei . . . . . .

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI

B-dul Oituz, nr. 17, Cod 601032, Tel: 0234.324.243, 0234.312.340, Fax:0234.313.911, 0234.321.869
Nr. 31604 din 15.06.2021

SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

RAPORTUL INFORMARII ŞI CONSULTARII A PUBLICULUI
ETAPA I – INTENȚIA DE ELABORARE
PLAN URBANISTIC ZONAL –RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ IMOBIL CU NR. CAD. 67468 SITUAT ÎN CALEA BRAȘOVULUI NR.42 A, mun. ONEȘTI, JUD. BACĂU

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

PLAN URBANISTIC ZONAL –RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ IMOBIL CU NR. CAD. 67468 SITUAT ÎN CALEA BRAȘOVULUI NR.42 A, mun. ONEȘTI, JUD. BACĂU

Informarea și consultarea publicului este obligatorie în toate fazele proceselor de elaborare sau actualizare a Planurilor de urbanism și este parte integrantă a procedurii de inițiere, elaborare, avizare și aprobare a documentațiilor de urbanism.

DATE GENERALE

OBIECTIV:	PLAN URBANISTIC ZONAL–RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ IMOBIL CU NR. CAD. 67468 SITUAT ÎN CALEA BRAȘOVULUI NR. 42A , MUN. ONEȘTI, JUD. BACĂU
AMPLASAMENT:	Teren cu nr. cad. 67468, CF 67468, suprafața de 16.600 mp situat parțial în intravilanul și extravilaul mun. Onești, jud. Bacău, Calea Brașovului, nr.42 A, categoria de folosință arabil aflat în proprietatea privată a persoanei juridice SC SELTIPRO GRUP S.R.L. Onești
INIȚIATOR:	dnul Ostache Adrian reprezentant al SC SELTIPRO GRUP S.R.L. Onești
PROIECTANT:	Birou individual de arhitectură "EUGENIA Beuran " din mun. Bacău reprezentat de c.arh.urb.Eugenia Beuran , eugeniabeuran@gmail.com

COMPETENȚE DE APROBARE: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ONEȘTI

RESPONSABIL INFORMARE ȘI CONSULTARE PUBLIC din partea Primăriei Municipiului Onești
consilier superior Cristina Șapcă cu înlocuitor cons.sup.Carmen Belceanu
email: urbanism@onesti.ro

PROCEDURA DE INFORMARE

Implicarea publicului în etapa INIȚIERII elaborării documentației **PLAN URBANISTIC ZONAL RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ IMOBIL CU NR. CAD. 67468 SITUAT ÎN CALEA BRAȘOVULUI NR. 42A**

, **MUN. ONEȘTI, JUD. BACĂU** s-a desfășurat potrivit documentului de planificare nr. 19820/12.04.2021 în perioada 24.05.2021-07.06.2021 și a constat în următoarele activități

1. Prin cererea nr.19601/09.04.2021 dnul Ostache Adrian Ionuț în calitate de reprezentant al SC Seltipro Grup SRL solicită eliberarea Avizului de oportunitate al Arhitectului Șef pentru întocmire Plan urbanistic zonal în vederea RECONVERSIEI FUNCȚIONALE IMOBIL CU NR. CAD. 67468 SITUAT ÎN CALEA BRAȘOVULUI NR. 42A , MUN. ONEȘTI, JUD. BACĂU
2. Arhitectul Șef al Municipiului Onești arh.Dan Răzvan Lixandru a emis AVIZUL DE OPORTUNITATE nr.03/12.04.2021 înregistrat sub nr.19601/12.04.2021
3. Prin adresa nr.26119/17.09.2021 dnul Ostache Adrian în calitate de reprezentant al SC Seltipro Grup SRL solicită declanșarea procedurii de consultare publică privind intenția de elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ IMOBIL CU NR. CAD. 67468 SITUAT ÎN CALEA BRAȘOVULUI NR. 42A , MUN. ONEȘTI, JUD. BACĂU
   Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației a afișat pe site-ul primăriei Municipiului Onești în data de 21.05.2021 anunțul înregistrat sub nr.26222/17.05.2021 și documentația PLAN URBANISTIC ZONAL RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ IMOBIL CU NR. CAD. 67468 SITUAT ÎN CALEA BRAȘOVULUI NR. 42A , MUN. ONEȘTI, JUD. BACĂU
4. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației a afișat la avizierul primăriei Municipiului Onești ,în alte 2 locații pe panouri stradale de afișaj ale municipiului Onești anunțul de intenție de elaborare a PLAN URBANISTIC ZONAL RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ IMOBIL CU NR. CAD. 67468 SITUAT ÎN CALEA BRAȘOVULUI NR. 42A , MUN. ONEȘTI, JUD. BACĂU
5. Investitorul privat inițiator al PUZ a afişat panoul rezistent la intemperii întocmit în conformitate cu legislația în vigoare în loc vizibil la amplasamentul care a generat intenţia elaborării PUZ
6. S-a trimis **vecinilor direcți** cu confirmare de primire adresa nr.27006/20.05.2021 cu anunțul privind intenția de elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ IMOBIL CU NR. CAD. 67468 SITUAT ÎN CALEA BRAȘOVULUI NR. 42A , MUN. ONEȘTI, JUD. BACĂU și anume :Arseniu Maria și SC Cezalex Trade SRL .
   Proprietarii parcelelor vecine au fost notificați:
   să consulte documentația pe site-ul sau la sediul Primăriei Municipiului Onești, Bdul Oituz , nr.17, Compartiment Urbanism, et.6, cam. 603, în perioada 28.05.2021-11.06.2021
   - să trimită observații, propuneri despre documentația depusă spre analiză în în perioada 24.05.2021-07.06.2021 în scris la Registratura ,Primăriei Municipiului Onești, Bdul Oituz, nr.17
   - să facă comentarii pe pagina de internet a autorității publice, www.onesti.ro sau adresa de e-mail primarie@onesti.ro, urbanism@onesti.ro .
   - să trimită scrisori prin poştă pe adresa Primăriei municipiului Onești, cu sediul în : bd. Oituz, nr.17, mun. Onești , jud. Bacău , cod 601032 (cu data de trimitere în perioada indicată).

REZULTATELE INFORMARII

În perioada specificată nu au fost formulate observații propuneri cu privire intenția de elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ IMOBIL CU NR. CAD. 67468 SITUAT ÎN CALEA BRAȘOVULUI NR. 42A , MUN. ONEȘTI, JUD. BACĂU

ROMÂNIA
JUDEŢUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEŞTI

Nr.3649 din 08.07.2021

RAPORTUL INFORMARII ŞI CONSULTARII A PUBLICULUI
ETAPA II- ELABORARE PROPUNERI
PLAN URBANISTIC ZONAL –RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ IMOBIL CU NR. CAD. 67468 SITUAT ÎN CALEA BRAȘOVULUI NR.42 A, mun. ONEȘTI, JUD. BACĂU

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

PLAN URBANISTIC ZONAL –RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ IMOBIL CU NR. CAD. 67468 SITUAT ÎN CALEA BRAȘOVULUI NR.42 A, mun. ONEȘTI, JUD. BACĂU
ETAPA II-ELABORARE PROPUNERI

Informarea și consultarea publicului este obligatorie în toate fazele proceselor de elaborare sau actualizare a Planurilor de urbanism și este parte integrantă a procedurii de inițiere, elaborare, avizare și aprobare a documentațiilor de urbanism.

DATE GENERALE

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL–RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ IMOBIL CU NR. CAD. 67468 SITUAT ÎN CALEA BRAȘOVULUI NR. 42A , MUN. ONEȘTI, JUD. BACĂU

AMPLASAMENT: Teren cu nr. cad. 67468, CF 67468, suprafața de 16.600 mp situat parțial în intravilanul și extravilaul mun. Onești, jud. Bacău, Calea Brașovului, nr.42 A, categoria de folosință arabil aflat în proprietatea privată a persoanei juridice SC SELTIPRO GRUP S.R.L. Onești

INIȚIATOR: dnul Ostache Adrian reprezentant al SC SELTIPRO GRUP S.R.L. Onești

PROIECTANT: Birou individual de arhitectură "EUGENIA Beuran " din mun. Bacău reprezentat de c.arh.urb.Eugenia Beuran , eugeniabeuran@gmail.com

COMPETENȚE DE APROBARE: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ONEȘTI

RESPONSABIL INFORMARE ȘI CONSULTARE PUBLIC din partea Primăriei Municipiului Onești consilier superior Cristina Șapcă cu înlocuitor cons.sup.Carmen Belceanu email: urbanism@onesti.ro

PROCEDURA DE INFORMARE

Implicarea publicului în etapa ELABORARE PROPUNERI pentru documentația **PLAN URBANISTIC ZONAL –RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ IMOBIL CU NR. CAD. 67468 SITUAT ÎN CALEA BRAȘOVULUI NR.42 A, mun. ONEȘTI, JUD. BACĂU** s-a desfășurat potrivit documentului de planificare nr.19820/12.04.2021, în perioada 16.06.2021-30.06.2021 și a constat în următoarele activități

1. Prin adresa nr.31495/14.06.2021 dnul Ostache Adrian în calitate de reprezentant al SC Seltipro Grup SRL solicită declanșarea procedurii de consultare publică privind Etapa II Elaborare propuneri

PLAN URBANISTIC ZONAL RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ IMOBIL CU NR. CAD. 67468 SITUAT ÎN CALEA BRAȘOVULUI NR. 42A , MUN. ONEȘTI, JUD. BACĂU și transmite modelul de panou (conform legislație în vigoare) pentru anunţurile de afișat pe teritoriul zonei tratate de planul de urbanism

2. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației elaborează ANUNTUL nr.31750/15.06.2021 privind consultarea asupra elaborării propunerilor pentru **PLAN URBANISTIC ZONAL –RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ IMOBIL CU NR. CAD. 67468 SITUAT ÎN CALEA BRAȘOVULUI NR.42 A, mun. ONEȘTI, JUD. BACĂU**
3. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației a afișat pe site-ul primăriei Municipiului Onești în data de 15.06.2021 anunțul privind consultarea publicului **ELABORARE PROPUNERI** privind **PLAN URBANISTIC ZONAL –RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ IMOBIL CU NR. CAD. 67468 SITUAT ÎN CALEA BRAȘOVULUI NR.42 A, mun. ONEȘTI, JUD. BACĂU** și documentația aferentă : Memoriu Tehnic, RLU, etc.
4. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației a afișat la avizierul primăriei Municipiului Onești ,în alte 2 locații pe panouri stradale de afișaj ale municipiului Onești panoul întocmit în conformitate cu legislația în vigoare privind Elaborare propuneri **PLAN URBANISTIC ZONAL –RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ IMOBIL CU NR. CAD. 67468 SITUAT ÎN CALEA BRAȘOVULUI NR.42 A, mun. ONEȘTI, JUD. BACĂU**
5. Investitorul privat inițiator al PUZ a afişat panoul rezistent la intemperii întocmit în conformitate cu legislația în vigoare în loc vizibil la amplasamentul care a generat intenţia elaborării PUZ
6. S-a trimis **vecinilor direcți** cu confirmare de primire adresa nr.31751/15.06.2021 cu anunțul privind intenția de elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ IMOBIL CU NR. CAD. 67468 SITUAT ÎN CALEA BRAȘOVULUI NR. 42A , MUN. ONEȘTI, JUD. BACĂU și anume :Arseniu Maria și SC Cezalex Trade SRL .
   Publicul a fost invitat să transmită comentarii, observaţii şi propuneri referitoare la propunerile **PLAN URBANISTIC ZONAL –RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ IMOBIL CU NR. CAD. 67468 SITUAT ÎN CALEA BRAȘOVULUI NR.42 A, mun. ONEȘTI, JUD. BACĂU** începând cu data afișării, către Primăria municipiului Onești, cu sediul în bd. Oituz, nr.17, mun. Onești , jud. Bacău , cod 601032 prin :
   - scrisori depuse la registratură autorității locale (în perioada indicată)
   - comentarii pe pagina de internet a autorității publice, www.onesti.ro sau adresa de e-mail primarie@onesti.ro,, urbanism@onesti.ro .
   - scrisori prin poştă pe adresa Primăriei municipiului Onești, cu sediul în : bd. Oituz, nr.17, mun. Onești , jud. Bacău , cod 601032 (cu data de trimitere în perioada indicată).
   -
7. Publicul a fost invitat să participe la **dezbatere publică** în data de **24.06.2021 ora 10,** la sala de şedinţe. **Dezbaterea publică** a avut loc în data de **24.06.2021**, ora 10, la sediul Primăriei mun. Oneşti și s-a întocmit Procesul verbal nr.33420/24.06.2021.

REZULTATELE INFORMARII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ET.II –ELABORARE PROPUNERI privind PLAN URBANISTIC ZONAL –RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ IMOBIL CU NR. CAD. 67468 SITUAT ÎN CALEA BRAȘOVULUI NR.42 A, mun. ONEȘTI, JUD. BACĂU

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI

B-dul Oituz nr. 17, cod 601032, Tel: 0234.324.243, 0234.312.340, Fax: 0234.313.911, 0234.321.869

NR: 19820 ; DATA: 12.04.2021

DIRECŢIA URBANISM

COMPARTIMENT URBANISM SI

AMENAJAREA TERITORIULUI

.....

DOCUMENT DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE ŞI CONSULTARE A PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTAŢIA DE URBANISM: P.U.Z. RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ IMOBIL CU NUMĂR CADASTRAL 67468 SITUAT ÎN STRADA CALEA BRAȘOVULUI NR. 42A DIN MUNICIPIUL ONEȘTI, JUDEȚ BACĂU

Acest document este elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului pentru aprobarea "Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism " coroborate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism în Municipiul Oneşti, aprobat prin HCL nr.99/30.11.2011.

Primăria municipiului Oneşti va informa publicul cu privire la propunerile PUZ, prin următoarele modalităţi:

- punerea la dispoziţia publicului, spre consultare, în format tipărit la sediul instituției sau în format electronic pe site-ul instituției la secțiunea urbanism a documentelor aferente propunerilor PUZ, materialele explicative scrise şi desenate într-un limbaj nontehnic, precum şi certificatul de urbanism , punctul de vedere al CTATU şi avizul de oportunitate .
- notificarea proprietarilor vecini care pot fi direct afectaţi de propunerile PUZ , a căror identificare revine în sarcina elaboratorului și inițiatorului PUZ

I. DATE GENERALE

1) **OBIECTIV** : ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL : " RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ IMOBIL CU NUMĂR CADASTRAL 67468 SITUAT ÎN STRADA CALEA BRAȘOVULUI NR. 42A DIN MUNICIPIUL ONEȘTI, JUDEȚ BACĂU".

Teritoriul studiat prin PUZ are o suprafaţă totală de 45758 mp situați în zona sud-vestică a teritoriului administrativ al municipiului Onești, cuprinsă între DN 11 Brașov-Onești și albia râului Oituz.

2) AMPLASAMENT:

Zona ce urmează a fi reglementată prin PUZ și RLU aferent destinat, este constituită din suprafaţa de 16.600 mp a terenului cu numărul cadastral nr. cad. 67468, situată în intravilanul mun. Onești, jud. Bacău, Calea Brașovului nr. 42A, categorie de folosință curți construcții conf. AC nr.11 / 2017; aflat în proprietatea privată a persoanei juridice S.C. "SELTIPRO GRUP" S.R.L. Onești, conform extras de carte funciară nr. 67468 din 08.01.2021, emis de OCPI Bacău-BCPI Onești

Terenul cu numărul cadastral nr. cad. 67468 are următoarele vecinătăți:

Nord Vest	teren proprietate privată al doamnei Arseniu Maria cu nr.cad. vechi 4482, categoria de folosință curți construcții, pe care se afla edificată o locuință individuală, încadrată între terenul S.C. VASION S.R.L. Onești și terenul S.C. SELTIPRO GRUP S.R.L. ONEȘTI ce face obiectul PUZ
Nord Est	Albia râului Oituz
Sud Est	teren proprietate privată al S.C. "CEZALEX TRADE" S.R.L. cu nr. cad. 65149; , situat în Calea Brașovului, nr.44, ocupat de construcții nerezidențiale cu funcțiune de alimentație publică și agrement
Sud Vest	Teren proprietatea municipiului Onești nr. cad. 67075, aferent străzii Calea Brașovului (DN11 Brașov-Onești)

3) INIŢIATOR: titularul certificatului de urbanism nr. 68 / 09.04.2019 , domnul Ostache Adrian , reprezentant al S.C. Seltipro Grup S.R.L. Onești care poate fi consultat pentru informare de către publicul interesat la telefon 0745 370 228.

4) PROIECTANT: Birou individual de arhitectură „Eugenia Beuran", din mun. Bacău, jud. Bacău înreg. O.A.R. cu nr. 34/1.07.2002, reprezentat de c.arh. urb. Eugenia Beuran ce poate fi consultată la telefon 0745 665 010. email: eugeniabeuran@gmail.com

5) COMPETENŢE DE APROBARE: Consiliul local al municipiului Oneşti

6) RESPONSABILITATEA PRIVIND INFORMAREA ŞI CONSULTAREA PUBLICULUI:

Persoanele responsabile cu informarea şi consultarea populaţiei din partea Municipiului Oneşti sunt: doamnele consilier superior ing. Șapcă Cristina cu înlocuitor ing. Belceanu Carmen din cadrul Compartimentului Urbanism din cadrul Primăriei Oneşti, bd. Oituz nr.17, etaj 6, telefon 0234/324243, de luni până joi între orele 13-16, e-mail primarie@onesti.ro, urbanism@onesti.ro.

7) IDENTIFICAREA PĂRŢILOR INTERESATE, PERSOANE FIZICE SAU JURIDICE, INSTITUŢII PUBLICE CARE POT FI AFECTATE DE PREVEDERILE PROPUSE PRIN PLANUL DE URBANISM SAU AMENAJAREA TERITORIULUI:

Ulterior primirii prezentului document de planificare a procesului de informare şi consultare a publicului dar anterior începerii primei etape de informare și consultare a publicului aferentă publicării ANUNȚULUI DE INTENȚIE A ELABORĂRII PUZ, inițiatorii au obligația de a identifica proprietarii parcelelor proprietate privată învecinate zonei reglementate și de a transmite Compartimentului de specialitate numele și adresele acestora pentru a fi notificați în scris. Aceste informații asigurate prin grija inițiatorului vor fi anexate solicitării publicării anunțului de intenție.

8) MODALITATEA PRIN CARE VOR FI ANUNŢAŢI CEI INTERESAŢI ŞI CEI POTENŢIAL AFECTAŢI:

- publicare pe pagina de internet a autorităţii publice www.onesti.ro
- anunţuri afişate la sediul Primăriei Municipiului Oneşti și pe panourile stradale de afișaj ale municipiului Onești, anunțuri în presa locala sau pe televiziunea locala ...etc.
- afişare pe panouri amplasate în zona de studiu de către beneficiar, panouri conforme cu modelele prevăzute în anexa la Ordinul nr.2701/2010
- notificări scrise către proprietarii direct afectaţi ce urmează a fi identificați prin grija inițiatorilor. Inițiatorii vor transmite Compartimentului de urbanism din cadrul Primăriei municipiului Onești atât identitatea cât și adresele proprietarilor parcelelor învecinate zonei reglementate .
- dezbatere publică asupra temei propuse.

9) MODALITATEA PRIN CARE LI SE VA OFERI OCAZIA CELOR AFECTAŢI SAU INTERESAŢI DE A DISCUTA PROPUNEREA CU INIŢIATORUL ŞI PROIECTANTUL ŞI DE A-ŞI EXPRIMA REZERVE, A FORMULA OBSERVAŢII SAU A SESIZA PROBLEME LEGATE DE PROPUNERILE DIN PLANUL DE URBANISM SAU AMENAJARE A TERITORIULUI, ÎNAINTE DE SUPUNEREA SPRE AVIZAREA AUTORITĂŢILOR COMPETENTE.:

- Observaţiile şi propunerile publicului interesat pot fi transmise prin poştă sau email pe adresa primăriei municipiului Onești , în mod direct prin registratura primăriei municipiului Onești şi/ sau exprimate verbal prin comunicare la sediul instituției , Compartimentul de urbanism și amenajarea teritoriului , situat la etajul 6, doamnelor consilier superior ing. Șapcă Cristina sau ing. Belceanu Carmen.
- adrese scrise depuse la registratura autorităţii locale înainte de supunerea spre avizare autorităţilor competente, prin care se pot transmite observaţii, sesizări, rezerve cu privire la propunerea anunţată
- comentarii pe pagina de internet a autorității publice, www.onesti.ro sau pe adresa de e-mail-primarie@onesti.ro, urbanism@onesti.ro
- dezbatere publică.

II. CALENDARUL PROPUS PENTRU ÎNDEPLINIREA OBLIGAŢIILOR DE INFORMARE ŞI CONSULTARE A PUBLICULUI

Procedura de informare şi consultare a publicului se va desfăşură în toate etapele de elaborare a

planului, astfel:

1) ETAPA DE INIŢIERE - ANUNȚ DE INTENȚIE AL ELABORĂRII PUZ

Ulterior obținerii avizului de oportunitate și documentului de planificare a procesului de informare şi consultare a publicul, inițiatorul/elaboratorul PUZ transmite structurii de specialitate din cadrul primăriei mun. Onești informațiile și materialele necesare publicării anunțului de intenție a elaborării PUZ ca primă etapă de consultare publică.

După publicarea anunțului de intenție a elaborării PUZ se așteaptă primirea observațiilor, propunerilor, comentariilor, din partea celor interesați, timp în care elaboratorul poate întocmi studiile de fundamentare a PUZ prevăzute de art. 20 din Normele de aplicare a Legii nr. 350/2001

Pe baza avizului de oportunitate, studiilor de fundamentare și observațiilor primite din partea publicului interesat se elaborează propunerea PUZ și RLU aferent.

Inițiatorul/elaboratorul PUZ transmite structurii de specialitate din cadrul primăriei mun. Onești informațiile și materialele necesare parcurgerii celei de-a doua etape de informare şi consultare a publicului cu privire la propunerea PUZ . Aceasta consultare a publicului se face înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare, în conformitate cu prevederile art.27 din Regulamentul local de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism aprobat prin HCL nr. 99/2011 și prevederile art.37 din Ordinul 2701/2010. În funcție de observațiile, propunerile, comentariile primite în aceasta etapa de consultare din partea celor interesați , elaboratorul are obligația de a oferi răspunsuri și soluții la aceste observații sau va motiva respingerea acestora.

- termen de consultare, informare și formulare sugestii, observaţii şi opinii cu privire la aceasta etapa din partea persoanelor interesate : 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul instituției a materialului informativ corespunzător etapei :
- termenul de transmitere a sugestiilor, observaţiilor şi opiniilor primite în cursul consultării , de către persoanele responsabile cu informarea şi consultarea populaţiei din partea Municipiului Oneşti către elaboratorul sau inițiatorul PUZ , pe adresele de email ale acestora : 3 zile lucrătoare de la finalizarea consultării .
- termen de răspuns al elaboratorului sau inițiatorului la sugestiile, observaţiile şi opiniile primite : 3 zile lucrătoare de la primirea acestora

2) ETAPA DE ELABORARE – CONSULTARE PROPUNERI DE PUZ/RLU PRELIMINAR, INAINTE DE TRANSMITEREA DOCUMENTATIEI DE URBANISM PE CIRCUITUL DE AVIZARE

- termen de consultare, informare și formulare sugestii, observaţii şi opinii cu privire la aceasta etapa din partea persoanelor interesate : 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul instituției a materialului informativ corespunzător etapei .
- termenul de transmitere a sugestiilor, observaţiilor şi opiniilor primite în cursul consultării , de către persoanele responsabile cu informarea şi consultarea populaţiei din partea Municipiului Oneşti către elaboratorul sau inițiatorul PUZ , pe adresele de email ale acestora : 3 zile lucrătoare de la finalizarea consultării .
- termen de răspuns al elaboratorului sau inițiatorului la sugestiile, observaţiile şi opiniile primite : 3 zile lucrătoare de la primirea acestora

3) ETAPA DE AVIZARE

Inițiatorul/elaboratorul PUZ introduce documentația de urbanism pe circuitul tehnic de avizare, ultimul avize obținut în aceasta etapa fiind avizul Consiliului județean Bacău (dacă acest aviz a fost solicitat prin certificatul de urbanism) și avizul arhitectului-șef al municipiului Onești care înglobează și corelează punctele de vedere ale instituțiilor avizatoare competente .
Potrivit art.37 alin.(13) din Legea 350/2001, avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care înglobează și corelează punctele de vedere ale instituțiilor avizatoare competente și nu se supune deliberării consiliului local al municipiului Onești.

- termen de consultare, informare şi formulare sugestii, observaţii şi opinii cu privire la aceasta etapa din partea persoanelor interesate: 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul instituției a materialului informativ corespunzător etapei .
- termenul de transmitere a sugestiilor, observaţiilor şi opiniilor primite în cursul consultării , de către persoanele responsabile cu informarea şi consultarea populaţiei din partea Municipiului Oneşti către elaboratorul sau inițiatorul PUZ , pe adresele de email ale acestora : 3 zile lucrătoare de la finalizarea consultării .
- termen de răspuns al elaboratorului sau inițiatorului la sugestiile, observaţiile şi opiniile primite : 3 zile lucrătoare de la primirea acestora

4) ETAPA DE APROBARE

Inițiatorul/elaboratorul PUZ Daca care versiunea finală a PUZ, definitivată prin integrarea tuturor condițiilor impuse de avizatori, va prezenta diferențe fata de versiunea propusa în etapa a 2-a premergătoare transmiterii documentației de urbanism pe circuitul de avizare, aceasta va din nou supusă unei etape de consultare a publicului. În urma observațiilor, propunerilor, comentariilor primite și răspunsului formulat de inițiator/elaborator la aceste observații se va finaliza „Raportul informării şi consultării publicului", care fundamentează decizia Consiliului local de adoptare sau neadoptare a PUZ, întocmit de către persoana responsabilă din cadrul Compartimentului de urbanism şi amenajarea teritoriului.
Consultarea în aceasta etapa va respecta prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului www.onesti.ro.

RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ IMOBIL CU NUMĂR CADASTRAL 67468

PROIECT NR. 1/2021
FAZA P.U.Z.

AMPLASAMENT:
STRADA CALEA BRAȘOVULUI, NR. 42A
MUNICIPIUL ONEȘTI, JUDEŢUL BACĂU

BENEFICIAR:
S.C. SELTIPRO GRUP S.R.L.

PROIECTANT:
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ BEURAN EUGENIA

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ EUGENIA BEURAN
Număr de înregistrare la O.A.R. 34/1.07.2002
Telefon: 0745665010; email: eugeniabeuran@gmail.com

LISTA DE SEMNĂTURI

Proiectant urbanism:	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ BEURAN EUGENIA
Șef proiect și proiectare:	c. arh. BEURAN EUGENIA
Coordonator urbanism:	arh. SZABO DOINA
Rețele tehnico-edilitare:	ing. DOROFTEI FLAVIUS

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ EUGENIA BEURAN
Număr de înregistrare la O.A.R. 34/1.07.2002
Telefon: 0745665010; email: eugeniabeuran@gmail.com

BORDEROU

PIESE SCRISE:

- MEMORIU DE PREZENTARE
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE:

- PLANŞA U0 - ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
  scara 1:5000
- PLANŞA U1 - SITUAŢIA EXISTENTĂ
  scara 1:1000
- PLANŞA U2 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE
  scara 1:1000
- PLANŞA U3 - REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARA
  scara 1:1000
- PLANŞA U4 - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
  scara 1:1000

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ EUGENIA BEURAN
Număr de înregistrare la O.A.R. 34/1.07.2002
Telefon: 0745665010; email: eugeniabeuran@gmail.com

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

Denumire proiect:	RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ IMOBIL CU NUMĂR CADASTRAL 67468 Faza P.U.Z.
Amplasament:	Calea Brașovului, nr. 42A, Onești, jud. Bacău
Beneficiar:	S.C. SELTIPRO GRUP S.R.L.
Proiectant urbanism:	B.I.A. Eugenia Beuran
Coordonator:	arh. Doina Szabo

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei program

Terenul care a generat planul urbanistic zonal se află în proprietatea societății comerciale Seltipro Grup şi este înregistrat în evidențele Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară cu numărul cadastral 67468 din municipiul Onești. Terenul are suprafaţa de totală de 16 600 m^2, din care 5 415 m^2 teren intravilan având categoria de folosință curți-construcții și 11 185 m^2 teren extravilan având categoria de folosință arabil.

Pe suprafața de teren intravilan există o clădire cu destinația sală de evenimente, construită în baza Autorizației de construire nr. 11/2017 eliberată de Primăria municipiului Onești. Clădirea are regimul de înălțime parter, cu înălțimea maximă de 8m și este construită din zidărie portantă, având suprafața construită de 596 m^2. Este retrasă față de aliniament cu 56 m, în zona dintre aliniament și clădire fiind amenajată o parcare care deservește sala de evenimente.

Prezenta documentație a fost elaborată ca urmare a comenzii administratorului societății, care intenționează să dezvolte activitatea desfășurată în prezent pe amplasament. Conform temei de proiectare, planul urbanistic zonal are ca scop modificarea funcțiunii terenului intravilan din zonă pentru locuințe în zonă pentru servicii și agrement, astfel ca beneficiarul să poată amplasa construcții de tipul: restaurant, alte spații de alimentație publică, bucătărie, sală pentru organizarea de evenimente, terasă acoperită sau neacoperită, piscină, spații închise/deschise pentru agrement, terenuri de sport interioare/exterioare. Nu se propun intervenții asupra terenului situat în extravilan.

Obiectul documentației constă în rezolvarea și aprofundarea problemelor funcționale, tehnice și urbanistice din zonă cu scopul de a schimba funcțiunea terenului din intravilan (5 415 m^2, parte din imobilul cu numărul cadastral 67468) și de a modifica indicatorii urbanistici maximi admiși pe terenul reglementat. În acest scop a fost studiată o zonă cu suprafața de 45 758 m^2 care include terenul deținut de beneficiar.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localităţii pentru zona studiată

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Onești, proiect nr. 16/1998, aprobat prin H.C.L. Onești nr. 32/2000 și având termenul de valabilitate prelungit prin H.C.L. Onești nr. 208/2018, terenul deținut de beneficiar este situat parțial în extravilanul unității administrativ-teritoriale, în zona cu funcțiune agricolă, și parțial în zona pentru locuințe din intravilan.

Funcțiunea actuală a terenului și utilizările permise prin Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Onești nu corespund cu activitatea care se desfășoară în prezent pe amplasament și cu cerinţa beneficiarului de a dezvolta această activitate.

În vederea amplasării unor noi clădiri/construcții care vor susține extinderea activității actuale este necesară reconversia funcțională a terenului. Această modificare asupra terenului va avea loc în urma aprobării prezentului studiu urbanistic, care a fost inițiat în baza Certificatului de urbanism nr. 5/19.01.2021 emis de Primăria municipiului Onești, și pentru care a fost obtinut Avizul de oportunitate nr. 03/12.04.2021 emis de Primăria municipiului Onesti.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- P.U.G. - municipiul Onești și Regulamentul Local de Urbanism aferent
- Tema de proiectare stabilita cu inițiatorul planului urbanistic zonal
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Codul civil
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completările și modificările ulterioare
- Ordonanţa nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicată, cu modificările ulterioare
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandărilor privind mediul de viață al populaţiei
- Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia,
- Ordinul nr. 13/N/1999 Ministerul Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului pentru aprobarea reglementarii tehnice «Ghid privind metodologia de elaborare si conţinutul cadru al P.U.Z.», indicativ GM - 010-2000

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUŢIA ZONEI

Date privind evoluţia zonei

Municipiul Onești este situat în zona sud-vestică a județului Bacău, la intersecția drumurilor naționale DN 11 (E574), DN11A și DN12A și la confluența râurilor Trotuș, Oituz, Cașin și Tazlău. Localitatea este un municipiu de rangul II, conform Planului de Amenajare al Teritoriului Național – secțiunea IV – Rețeaua de

localități, fiind încadrat în categoria municipiilor de importanță interjudețeană, județeană sau cu rol de echilibru în cadrul rețelei de localități.

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

Zona de studiu face parte dintr-o fostă zonă agricolă, care a fost introdusă în intravilanul localității ca urmare a prezenței unei artere majore de circulație (drumul național). S-a produs o extindere tentaculară a intravilanului prin includerea parțială a proprietăților din vecinătatea căii de circulație, terenurile fiind alocate zonei de locuit.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaţionate cu evolutia localităţii

Terenul reglementat este situat într-o zonă periferică a municipiului Onești, lipsită de un caracter bine definit. Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire, însă după aprobarea Planului Urbanistic General al municipiului Onești în anul 2000, în zonă au fost inserate funcțiuni comerciale (magazin de materiale de construcții Vasion), de alimentație publică și agrement (cort pentru organizarea de evenimente) și turism (han pentru cazare turistică). Toate acestea sunt situate la mai puțin de 100m față de amplasamentul studiat.

Principala arteră de circulație rutieră care traversează zona este drumul național DN11 (Brașov – Bacău), care se află la sud de amplasamentul studiat, relaționându-l cu centrul orașului și cu localitățile învecinate

La limita nord-vestică a imobilului cu numărul cadastral 67468 se află albia râului Oituz, afluent al Trotușului.

Potenţial de dezvoltare

Fiind situat în intravilanul unității administrativ-teritoriale, cu deschidere la drumul național, principala arteră de circulație a zonei, amplasamentul studiat poate susține funcțiuni diferite de cea locuire, care i-a fost alocată prin planul urbanistic general. Accesibilitatea facilă și vecinătatea zonei locuințelor individuale poate încuraja dezvoltarea unor funcțiuni complementare locuirii.

Terenul reglementat se poate dezvolta în direcția construirii de unități comerciale și de servicii care oferă opțiuni de petrecere a timpului liber (organizare de evenimente, alimentație publică, recreere și activități sportive).

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este situată în partea de sud-vest a municipiului Onești, incluzând atât o parte din intravilan, cât și terenuri extravilane.

Terenul care a generat planul urbanistic zonal face parte din intravilanul municipiului și are următoarele vecinătăți:

- la nord-est: teren proprietate privată al doamnei Arseniu Maria cu nr. cadastral vechi 4482, categoria de folosință curți-construcții, pa care se află edificată o locuință individuală;
- la nord-vest: albia râului Oituz;
- la sud-vest: teren proprietate privată al S.C. Cezalex Trade S.R.L. cu nr. cadastral 65149, ocupat de construcții nerezidențiale cu funcțiune de alimentație publică și agrement;
- la sud-est: teren proprietatea municipiului Onești cu nr. cadastral 67075,

aferent străzii Calea Brașovului (DN11 Brașov - Onești).

Terenul reglementat reprezintă o suprafață de 5 415 m^2 situată în intravilan, la strada Calea Brașovului.

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Zona studiată are o suprafață de 45 758 m^2 care se desfășoară între albia râului Oituz și strada Calea Brașovului (DN 11), la periferia municipiului Onești, și include terenul deținut de beneficiar.

Terenul reglementat este situat în imediata vecinătate a căii de circulație și la o distanță de peste 300 m față de râul Oituz.

Accesul pe amplasament se face direct din strada Calea Brașovului, care dispune de rețele de alimentare cu apă, energie electrică și gaze naturale. Pe terenul reglementat există racorduri la aceste rețele, realizate pentru clădirea existentă. Apele uzate vor fi evacuate fie în bazinul vidanjabil existent pe amplasament, fie într-un bazin nou.

Din punct de vedere al servirii cu instituții de interes general, angajații și clienții vor avea acces la instituțiile și la punctele comerciale și de servicii existente în municipiu, grupate în special în zona centrală.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul este situat pe terasa dreaptă a râului Oituz.

Terenul reglementat este aproximativ orizontal, iar până la limita dinspre râu a proprietății s-a constatat o diferență de nivel de 12 m.

În vederea construirii unor clădiri anexe ale sălii de evenimente, terenul reglementat a fost analizat din punct de vedere geotehnic și au fost efectuate lucrări de cercetare geologică conform Studiului Geotehnic elaborat de P.F.A. Catana Constantin. Conform informațiilor prezentate în capitolul „Concluzii și recomandări" al studiului:

- prin lucrările de prospecțiune executate nu au fost interceptate conuri de dejecție, alunecări de teren, decroșări, fenomene de soliflexiune, hrube sau alte deranjamente naturale sau artificiale;
- adâncimea apei freatice se află la cca. 4,00 m adâncime C.T.N.;
- sistemul de fundare recomandat este fundarea directă în teren natural;
- fundarea se va face în stratul de pietriș cu nisip argilos, la adâncimea de cel puțin 1,00 m C.T.N.;
- în jurul construcțiilor vor fi prevăzute trotuare de minim 0,80 – 1,00 m lățime, cu o pantă de scurgere de 3% spre exterior, astfel ca apa din precipitații să nu poată pătrunde în terenul de fundare.

  Informații suplimentare pot fi obținute prin consultarea Studiului Geotehnic.

2.4. CIRCULAȚIA

Accesul la amplasament se face pe latura sud-estică, din strada Calea Brașovului (DN 11). Această arteră de circulație este asfaltată și se află în stare bună. În lipsa rețelei de canalizare, strada a fost prevăzută cu rigole pentru colectarea apelor pluviale.

În zona terenului reglementat există trotuar numai pe latura opusă a străzii. Accesul pietonal la amplasamentul reglementat și la obiectivele din zonă poate fi

îmbunătățit, existând posibilitatea de a se utiliza o parte a terenului înierbat situat între limita proprietății și rigola drumului național pentru a amenaja circulația pietonală.

În zona amplasamentului nu există alte tipuri de căi de comunicație.

Calea Brașovului (DN11/E574) - în stânga imaginii este vizibil accesul la amplasament și fâșia verde ce poate fi utilizată parțial pentru amenajarea trotuarului
Sursa: Google Street View

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată. Relaționări între funcțiuni

Zona în care se află amplasamentul studiat este o fostă zonă agricolă, cu loturi care au o configurație specifică, fiind foarte adânci în raport cu deschiderea la calea de acces. Destinația stabilită prin Planul Urbanistic General al municipiului Onești a fost „zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare – zonă cu construcții P, P+1", însă de la aprobarea PUG (în anul 2000) până astăzi în zonă au fost introduse funcțiuni din categoria comerț-servicii (magazin de materiale de construcții, sala și cort de evenimente, han - cazare turistică). Funcțiunile noi au fost inserate aleatoriu, printre loturile ocupate de locuințe individuale, fără a fi delimitată o zonă cu caracteristici specifice.

Terenul reglementat și terenul cu care acesta se învecinează către sud-vest reprezintă astfel de inserții cu funcțiune de servicii (alimentație publică, agrement), flancate de loturi ocupate de locuințe individuale.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit. Aspecte calitative ale fondului construit

Pe amplasamentul reglementat există o clădire cu destinația sală de evenimente, construită în baza Autorizației de construire nr. 11/2017 eliberată de Primăria municipiului Onești. Clădirea are regimul de înălțime parter, cu înălțimea maximă de 8m și este construită din zidărie portantă, având suprafața construită de 596 m^2. În zona dintre aliniament și clădire este amenajată o parcare care deservește sala de evenimente.

Densitatea fondului construit în zona amplasamentului este mică spre medie, iar clădirile au regim de înălțime redus. Terenurile libere din intravilan au început să

fie valorificate în ultimii ani în special prin desfășurarea unor activități care generează profit.

Sală de evenimente existentă, edificată în baza
Autorizației de construire nr. 11/2017 eliberată de Primăria municipiului Onești
Sursa: pagina web salonalexander.ro

Clădirile din zona studiată se păstrează într-o stare bună, locuința învecinată fiind construită înainte de anul 2005, iar cortul de evenimente și anexele acestuia după 2013.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Unitățile comerciale și de servicii sunt amplasate în special în zona centrală a municipiului și în cartierele cu locuințe colective. În zona amplasamentului studiat au fost introduse activități care nu sunt încadrate ca funcțiuni complementare locuirii și care sunt mai degrabă asociate zonei periferice, cu un număr redus de locuitori care pot fi afectați de activități, și care dispune de o bună accesibilitate.

Asigurarea cu spații verzi

În zona studiată nu sunt spații verzi amenajate existente sau propuse, identificate astfel prin documentațiile de urbanism aprobate. Între limita terenului reglementat și strada Calea Brașovului există o fâșie de teren liber înierbat, cu potențial de a susține vegetație de aliniament.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona studiată nu a fost identificată în Planul Urbanistic General al municipiului Onești sau în alte documentații și studii elaborate anterior ca fiind o zonă expusă riscurilor naturale.

Principalele disfuncționalități

Disfuncționalitățile identificate la nivelul amplasamentului reglementat sunt următoarele:

- echipare tehnico-edilitară incompletă – lipsa rețelei de canalizare,
- profil stradal cu circulație pietonală pe o singură latură,
- parcare publică inexistentă în zonă,
- lipsa spațiilor verzi amenajate în vecinătatea amplasamentului reglementat.

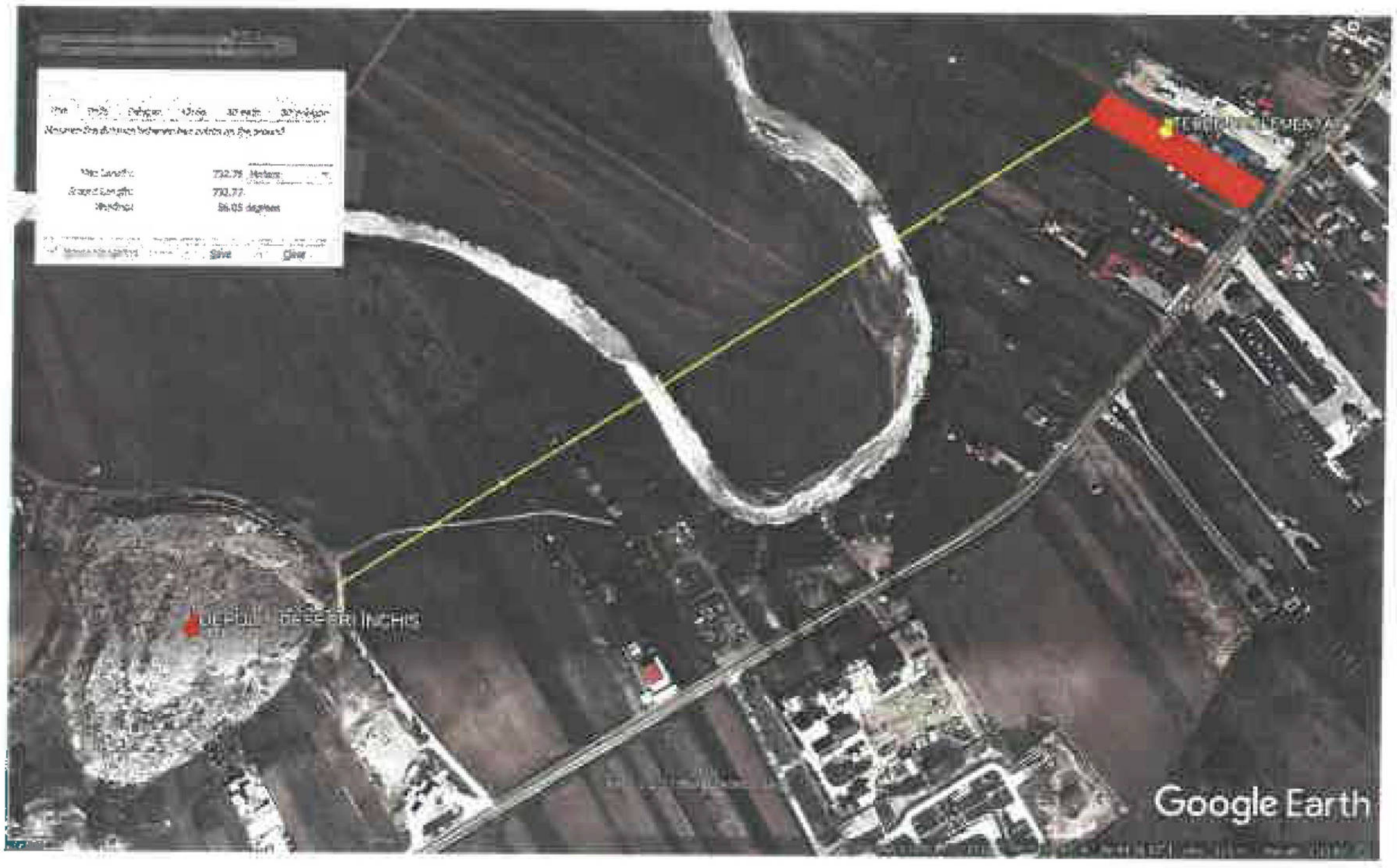
2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Salonul de evenimente existent pe terenul reglementat a fost racordat la rețelele de alimentare cu apă. gaze naturale și energie electrică ale municipiului Onești, iar apele uzate sunt evacuate într-un bazin vidanjabil amplasat în incintă. Accesul la utilități al clădirilor/construcțiilor ce vor fi propuse pe amplasament se va putea rezolva prin extinderea racordurilor existente.

Pe zona de extravilan imobilul cu numărul cadastral 67468 este traversat de o conductă de transport gaze naturale, situată la peste 100 m față de limita intravilanului. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă și terenul reglementat există o conductă subterană aparținând S.C. Conpet S.A., care nu mai este utilizată.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Din punct de vedere al problemelor de mediu se constată următoarele:
- conform Planului Urbanistic General al municipiului Onești, terenul reglementat nu se află într-o zonă protejată, într-o zonă cu interdicție temporară sau definitivă de construire și nici în zona de protecție a unui monument istoric,



Imagine aeriană din anul 2011 reprezentând distanța dintre terenul reglementat și depozitul neconform de deșeuri. Sursa: Google Earth

- distanța dintre amplasamentul reglementat și fata de depozitul neconform de deșeuri care a fost închis este de peste 700 m.
- amplasamentul se află la peste 300 m față de râul Oituz, existând o diferență de nivel de 12 m între terenul reglementat și cota cea mai joasă a terenului deținut de beneficiar, în apropierea cursului de apă,
- terenul reglementat se învecinează cu o locuință individuală existentă. Locuința este situată la 15,52 m față de salonul de evenimente, iar anexa locuinței la 3 m față de salon. Salonul de evenimente existent pe terenul reglementat a fost construit în urma obținerii acordului notarial al doamnei Arseniu Maria, proprietara locuinței.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Deoarece până la data elaborării prezentei documentații nu a fost inițiat un plan urbanistic zonal care să analizeze zona amplasamentului deținut de beneficiar în vederea reconversiei funcționale, s-a optat pentru elaborarea prezentului plan urbanistic în vederea reglementării terenului cu scopul organizării zonei pentru instituții și servicii, alimentație publică, agrement, sport.

Populația va fi informată despre investiția propusă și consultată cu privire la oportunitatea acesteia, conform Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism al municipiului Onești. Documentația va fi pusă la dispoziția publicului înainte de a fi aprobată, la sediul Primăriei municipiului Onești, conform prevederilor regulamentului.

Beneficiarul și elaboratorul planului urbanistic zonal consideră că investiția propusă este oportună, amplasamentul fiind situat într-un mediu favorabil. Prin realizarea investiției propuse se vor obține:

- valorificarea terenului luat în studiu;
- ocuparea terenului astfel încât să se realizeze o bună dimensionare a funcțiunii solicitate;
- reglementarea destinaţiei terenurilor în vederea avizării favorabile a solicitării beneficiarului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Anterior elaborării planului urbanistic zonal au fost întocmite ridicarea topografica a zonei la scara 1:1000, care evidențiază atât terenul reglementat cât și vecinătățile acestuia, și studiul geotehnic, în cadrul căruia sunt prezentate concluzii și recomandări pentru amplasarea unor noi clădiri/construcții.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Lotul reglementat este situat în UTR 15, în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, subzona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime P, P+2 (pLMu).

Funcţiunea dominantă a zonei: exclusiv rezidențială, cu locuințe unifamiliale de tip urban, cu un regim de înălțime minim P+1.

Funcţiuni complementare admise ale zonei:

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

Utilizări permise:

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

Utilizări interzise:

- unități de producție poluante care generează tratic intens sau riscuri tehnologice,
- orice fel de construcție sau amenajare incompatibilă cu funcțiunea zonei.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

Construcțiile se vor amplasa la o distanță de 18 m față de axul drumului.

Amplasarea construcțiilor se va face numai în condițiile Normativului departamental nr. 3915/1994 și cu avizul Romgaz Mediaș (Sucursala D.G.N. Bacău). Astfel, construcțiile se vor amplasa la 3 m distanță față de conducta de gaze de medie presiune.

Se va respecta distanța de 5,5 m – 7,0 m între construcție și LEA 20 kV.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru UTR-urile dispuse la drumuri naționale se va studia rezolvarea acceselor carosabile pentru deservirea locuințelor printr-un carosabil paralel cu drumul național în scopul evitării accesului carosabil pentru fiecare locuință din DN.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localității cu programe de dezvoltare a echipării edilitare condiționate cu posibilitățile financiare de executare a acestora.

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

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

a) Caracteristici ale parcelelor

- să aibă o suprafață minimă de 250 mp în cazul existenței rețelelor de alimentare cu apă și canalizare în zonă și 750 mp când acestea lipsesc, fiind necesare amenajări locale.
- să aibă o lățime minimă la stradă de 9 m în cazul locuințelor cuplate și minim 12 m în cazul locuințelor izolate.

b) Înălțimea construcțiilor

Locuințele individuale sau cuplate au un regim de înălțime minim S+P+1.

c) Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine cu aspectul construcțiilor din zonă și nu depreciază aspectul general al zonei.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public și de aceea examinarea caracteristicilor proiectului în vederea identificării modului în care acesta urmează a se înscrie în specificul zonei va urmări

respectarea principiilor de estetică arhitecturală precum și tradițiile locale.

Realizarea unei plastici arhitecturale se impune cu atât mai mult cu cât localitatea este municipiu și unitățile teritoriale sunt organizate de-a lungul unor drumuri naționale la intrare în municipiul Onești.

Se impun materiale de construcții durabile și cu aspect agreabil:

pentru structură: zidărie portantă din cărămidă din b.c.a., planșee din beton armat după caz, structură din beton armat la locuințele cu P+2 niveluri cu sau fără retrageri gabaritice, cu sau fără spații libere la parter. Acoperirea se face cu șarpanta și învelitoare de țiglă sau tablă.

pentru finisaje: tencuieli drișcuite sau strop în praf de piatră, mozaic spălat la străzile principale sau în culori de apă la locuințele din adâncimea ansamblului.

Parapeții de balcoane sau logii și paziile se pot confecționa din scândură prelucrată astfel să reziste intemperiilor.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

a) Parcaje

Pentru un amplasament dat, destinația, configurația, dimensiunea și capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcaje sau garaje aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția corelat cu asigurarea acceselor carosabile și pietonale.

Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și a construcțiilor împotriva factorilor poluanți generați de amplasarea parcajelor și garajelor.

Conform normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme (P132/93) distanța minimă de protecție față de frontul de locuințe este de 15 m.

b) Spații verzi

Spațiile verzi și plantate sunt constituite în accepțiunea regulamentului din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei cu plantații de arbuști, de arbori, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini cu flori.

În zona verde de aliniament se recomandă plantație joasă, gazon, plante floricole de vară.

c) Împrejmuiri

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri de aliniament care interesează atât domeniul public cât și cel privat, transparente, decorative sau gard viu necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor, integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- împrejmuiri amplasate pe limitele laterale și posterioare realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. În acest caz pot fi opace.

Pentru ambele categorii aspectul împrejmuirilor se va supune acelorași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției, considerându-se că toate elementele definitorii aparțin spațiului public.

În vederea conservării caracterului zonei se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor. Porțile se vor deschide spre incintă.

Amplasarea în interiorul parcelei

Față de limita laterală sau posterioară a parcelei, distanța oricărei clădiri nu trebuie să fie mai mică de 3,00 m. distanța se majorează la 4,00 m în cazul când locuința se amplasează față de limita unei proprietăți cu funcția de producție sau

servicii și la 6,00 m când este amplasată față de un calcan al unei unități productive existente.

Indicatorii urbanistici: POT = 10-12%, CUT = 0,25.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul nu face parte dintr-o zonă naturală protejată.

Terenul reglementat este situat la peste 300 m distanță față de râul Oituz și la cel puțin 12 m diferență de nivel față de albia râului. Terenul este relativ plat și potrivit pentru amplasarea de construcții, conform Studiului Geotehnic.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Planul Urbanistic General al municipiului Onești prevede ca pentru UTR-urile dispuse la drumuri naționale să se studieze rezolvarea acceselor carosabile pentru deservirea locuințelor printr-un carosabil paralel cu drumul național, în scopul evitării realizării unui acces carosabil din DN pentru fiecare locuință. Din analiza planșei U1 „Situația existentă" se constată că în zonă, pe terenurile situate pe aceeași parte a drumului național, au fost edificate clădiri la o distanță față de stradă care nu mai permite realizarea unui drum colector. Pentru noile clădiri/construcții care vor fi propuse pe terenul reglementat se va utiliza accesul amenajat din strada Calea Brașovului.

Pe amplasamentul reglementat există o parcare amenajată în zona de acces, care deservește clădirea existentă. În faza de proiectare D.T.A.C. se va calcula necesarul de locuri de parcare pentru noile obiective și se va analiza posibilitatea de utilizare a parcării existente. În cazul în care vor fi necesare noi locuri de parcare, acestea vor fi amplasate pe terenul reglementat, la sol sau în clădiri. Necesarul de locuri de parcare va fi calculat în funcție de destinația clădirilor propuse, cu respectarea H.G. nr. 525/1995 Regulamentul general de urbanism, anexa 5, după cum urmează:

- pentru restaurante și alte spații de alimentație publică: un loc de parcare la 5-10 locuri la masa, la care se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților,
- pentru construcții și amenajări de agrement: câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane,
- pentru construcții și amenajări sportive: câte un loc de parcare pentru 5-20 de locuri.

În vederea realizării reconversiei funcționale nu sunt necesare intervenții asupra străzii Calea Brașovului, însă s-a constatat că în zona de studiu circulația pietonală nu este amenajată corespunzător. Este necesară amenajarea unui trotuar pietonal pe latura nord-vestică a străzii, deoarece zona este situată în intravilanul municipiului, iar funcțiunile existente (locuințe, comerț, servicii) generează fluxuri pietonale și necesită acces pietonal. Există posibilitatea ca trotuarul să fie construit pe fâșia de teren cuprinsă între rigola căii de circulație și aliniamentul terenului reglementat (limita de proprietate dinspre stradă). Deoarece acest teren se află în administrarea Primăriei municipiului Onești, se propune ca administrația publică locală să realizeze și să finanțeze această lucrare.

Zona edificabilă a fost propusă conform reprezentării din planșa U2 „Reglementări urbanistice - zonificare", la peste 18 m față de axul străzii, respectându-se prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Onești.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALA – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Beneficiarul este proprietarul terenului cu numărul cadastral 67468, situat în intravilanul și extravilanul municipiului Onești. Prezenta documentație de urbanism propune reglementarea exclusivă a suprafeței de teren situată în intravilan. Nu se propun intervenții pe terenul situat în extravilan.

Se propune **reconversia funcțională** a terenului reglementat (5 415 m^2) din zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, subzona exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban, cu regim de înălțime P, P+2 (pLMu), în zonă pentru instituții și servicii, alimentație publică, agrement, sport (Is).

Organizarea funcțională a zonei reglementate va rezolva următoarele obiective principale:

- corelarea funcțiunii terenului cu activitatea desfășurată pe amplasament,
- reconsiderarea indicatorilor urbanistici maxim admiși având în vedere valorile prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Onești și prevederile Legii nr. 350/2001, art. 32, alin. (7),
- trasarea zonei în care pot fi amplasate clădiri (zona edificabilă),
- constituirea cadrului arhitectural - urbanistic adecvat,
- asigurarea accesului viitoarelor clădiri/construcții la utilități.

BILANT TERITORIAL NC 67468				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	m^2	%	m^2	%
Zonă terenuri agricole	11185	67	11185	67
Zonă locuințe și funcțiuni complementare- subzona exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban	5415	33	-	-
Zonă instituții și servicii, alimentație publică, agrement, sport	-	-	5415	33
TOTAL	**16600**	**100**	**16600**	**100**

Prin planul urbanistic zonal nu se propune construirea unor obiective noi pe terenul reglementat, dar se stabilesc condițiile de amplasare pentru viitoarele clădiri și/sau construcții având în vedere intenția beneficiarului de a extinde și a diversifica profilul activității pe care o desfășoară în prezent. Noua funcțiune va permite beneficiarului să amplaseze pe terenul reglementat clădiri și/sau construcții de tipul:

- restaurant și/sau alte spații de alimentație publică,
- bucătărie,
- sală pentru organizarea de evenimente,
- terasă acoperită sau neacoperită,
- piscină,
- spații închise/deschise pentru agrement,
- terenuri de sport interioare/exterioare.

Se propune menținerea aliniamentului existent, iar zona edificabilă (în interiorul căreia pot fi amplasate clădiri) a fost trasată astfel încât să includă clădirea existentă, situată la 55 m față de aliniament.

Locurile de parcare necesare vor fi asigurate conform celor prezentate în subcapitolul 3.4.

Zona edificabilă se propune a fi amplasată conform planșei U2, după cum

urmează:

- la distanța de 55,20-57,90 m față de aliniament,
- la 3 m față de limitele laterale ale proprietății, exceptând zona clădirii existente, unde limita zonei edificabile se propune la 2 m față de limita de proprietate pentru a include această clădire,
- la 0 m față de limita intravilanului, adică la minim 325 m față de limita posterioară a proprietății.

Zona edificabilă a fost trasată cu respectarea zonelor de siguranță și de protecție față de drumul național, conducta de transport a gazelor naturale situată în extravilan și rețelele de utilități poziționate adiacent străzii.

Locuința existentă pe terenul învecinat dinspre nord-est este situată la o distanță de 15,5 m față de clădirea existentă și implicit față de zona edificabilă reglementată, iar anexa locuinței este situată la 3 m față de clădirea existentă.

Pe terenul învecinat dinspre sud-vest funcționează un cort de evenimente, compatibil din punct de vedere al activității desfășurate cu funcțiunea propusă pe terenul reglementat.

Clădirile vor putea fi amplasate numai în interiorul zonei edificabile, cu respectarea indicatorilor urbanistici propuși și a retragerilor față de limitele de proprietate, cu respectarea prevederilor Codului Civil și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, precum și a distanțelor prevăzute în normele sanitare. Clădirile vor fi amplasate în afara zonelor de protecție și de siguranță ale rețelelor existente în zonă.

Se propun următoarele valori pentru **indicatorii urbanistici** pentru zona pentru instituții, servicii, alimentație publică, agrement, sport (Is), preluate din Avizul de oportunitate:

INDICATORI URBANISTICI	**APROBAȚI** prin PUG pentru zona pLMu	**PROPUȘI** prin PUZ pentru zona Is
P.O.T. max. admis	**12%**	**30%**
C.U.T. max. admis	**0,25**	**0,30**
Regim de înălțime min. admis	**P+1**	**P+1**
Regim de înălțime max. admis	**P+2**	**P+2 (max. 15 m)**

Conform H.G. nr. 525/1995 Regulamentul general de urbanism, se propune asigurarea unui minim de spații plantate de 25% din suprafața de intravilan a terenului cu numărul cadastral 67468, adică 1 353,75 m^2, corespunzător obiectivelor de agrement.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apă

Clădirea existentă pe amplasament este racordată la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Onești. Se propune ca viitoarele obiective să fie alimentate cu apă utilizând racordul existent și rețelele existente pe amplasament. Lucrările de extindere a acestora se vor executa în baza unui proiect de specialitate, elaborat în faza următoare de proiectare (D.T.A.C.).

Canalizarea

Deoarece în zona studiată nu există rețea de canalizare, apele uzate produse în salonul de evenimente existent pe amplasament sunt colectate într-un bazin

vidanjabil, etanș, cu o capacitate de 10 mc, situat la aproximativ 30 m față de locuința cea mai apropiată. La proiectarea viitoarelor clădiri se va calcula cantitatea estimată de ape uzate și se va propune racordarea la bazinul existent sau amplasarea unui nou bazin, după caz. În cazul în care va fi necesară amplasarea unui nou bazin vidanjabil, acesta va fi poziționat la cel puțin 10 m distanță față de clădirile de locuit și față de orice sursă de apă potabilă. Vidanjarea bazinului de colectare a apelor uzate se realizează periodic, în baza unui contract cu o firmă specializată.

Apele menajere rezultate din bucătăria salonului de evenimente existent trec printr-un separator de grăsimi înainte de a fi colectate în bazinul vidanjabil. În cazul în care pe amplasament se vor construi clădiri care vor include facilități de alimentație publică, bucătăriile vor fi echipate cu separatoare de grăsimi.

În cazul în care, într-o etapă viitoare de dezvoltare a zonei, rețeaua de canalizare se va extinde în zona amplasamentului reglementat, beneficiarul va racorda clădirile existente pe amplasament la acea dată la rețeaua de canalizare, în baza unui proiect de specialitate, avizat de administratorul rețelei.

Apele pluviale colectate din zona parcării sunt direcționate în incintă către suprafața de teren liberă de construcții aflată în proprietatea beneficiarului. În cazul în care va fi necesară amenajarea de noi locuri de parcare, apele pluviale din zona parcării vor fi direcționate către un separator de hidrocarburi înainte de a fi evacuate pe terenul liber din incintă.

Alimentarea cu energie electrică

Clădirea existentă pe amplasament este racordată la rețeaua de alimentare cu energie electrică a municipiului Onești. Se propune ca viitoarele obiective să fie alimentate cu energie electrică utilizând racordul existent și rețelele existente pe amplasament. Lucrările de extindere a acestora se vor executa în baza unui proiect de specialitate, elaborat în faza următoare de proiectare (D.T.A.C.).

Alimentarea cu gaze naturale

Clădirea existentă pe amplasament este racordată la rețeaua de alimentare cu gaze naturale a municipiului Onești. Se propune ca viitoarele obiective să fie alimentate cu gaze naturale, dacă este necesar, utilizând racordul existent și rețelele existente pe amplasament. Lucrările de extindere a acestora se vor executa în baza unui proiect de specialitate, elaborat în faza următoare de proiectare (D.T.A.C.).

Terenul deținut de beneficiar este traversat, pe zona de extravilan, de o conductă de transport a gazelor naturale. Aceasta este situată la peste 100 m față de terenul reglementat și nu va condiționa amplasarea construcțiilor.

Alimentarea cu energie termică

Prepararea apei calde menajere și încălzirea spațiilor interioare sunt asigurate în prezent de la o centrală termică pe gaze naturale. Pentru clădirile propuse se va adopta o rezolvare similară.

Telefonizare

În zonă există rețele de telefonie fixă și mobilă. Beneficiarul va opta pentru una dintre acestea.

Evacuarea deșeurilor

În prezent deșeurile generate pe amplasament sunt colectate selectiv și

depozitate temporar pe o platformă situată în spatele clădirii existente. Deșeurile sunt evacuate periodic de o firmă de salubritate.

La faza de proiectare D.T.A.C. se va analiza posibilitatea de menținere sau de relocare a platformei existente, în funcție de amplasamentul viitoarelor obiective și astfel încât să nu deranjeze funcțiunile învecinate.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Terenul reglementat nu este situat într-o zonă naturală protejată.
Amplasarea de noi clădiri nu presupune tăierea de arbori.

Terenul rămas liber după realizarea construcţiilor va fi plantat cu vegetație joasă și arbuști decorativi. Conform H.G. nr. 525/1995 Regulamentul general de urbanism, se propune asigurarea unui minim de spații plantate de 25% din suprafața de intravilan a terenului cu numărul cadastral 67468, adică 1 353,75 m^2. Se va urmări protejarea zonei de locuit situată pe latura de nord-est a amplasamentului fie prin modul de amplasare al clădirilor (astfel încât să fie creat un „paravan"), fie prin amplasarea de vegetație înaltă, cu rol de protecție fonică, la limita de proprietate, sau prin amplasarea de panouri fonoabsorbante.

La executarea lucrărilor de construire se vor lua măsurile necesare pentru a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, elemente metalice, reziduuri, resturi menajere și altele asemenea.

Beneficiarul va lua măsurile corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea desfășurată pe amplasament.

Deșeurile rezultate din activitatea desfășurată pe amplasament vor fi depozitate în recipienți speciali, separati pentru fiecare tip deșeuri, și vor fi evacuate în mod regulat de o firmă de salubritate, în baza unui contract.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică identificate în zona studiată sunt drumul național DN11 și conducta de transport a gazelor naturale. Aceste obiective se află în domeniul public al Statului Român, conform Legii nr. 213/1998.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ					
OBIECTIVE SITUATE ÎN ZONA STUDIATĂ	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	Național	Județean	Local	Suprafața	Lungimea
Drumul național DN11	•				85 m
Conductă transport gaze		•			173 m

Caracteristicile drumului național (strada Calea Brașovului) permit în prezent circulația, inclusiv accesul autospecialelor (ambulanță, pompieri), astfel că organizarea zonei funcționale propuse nu este condiționată de lărgirea acestei căi de circulație.

Deoarece în zona studiată nu există posibilitatea amenajării de spații verzi publice, beneficiarul va compensa această lipsă prin amenajarea cu vegetație specifică zonei a terenului rămas liber în urma amplasării construcțiilor.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Organizarea funcţională propusă pentru zona studiată nu este prevăzută în Planul urbanistic general al municipiului Onești, fapt ce determină necesitatea introducerii sale ca prioritate.

Profilul construcţiilor propuse va fi detaliat pe fiecare specialitate la faza următoare de proiectare (D.T.A.C.).

În prezenta documentaţie s-a studiat zona în vederea obţinerii dreptului de construire și găsirea unei soluţii optime de realizare a zonei funcţionale care să corespundă opţiunilor factorilor de decizie și totodată să permită soluționarea cererii beneficiarului, în condițiile creării unui cadru arhitectural - urbanistic armonios și unitar.

Pentru ca acest studiu să devină un instrument de lucru în vederea urmăririi aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliate, documentația este însoțită de un regulament local de urbanism.

Prevederile Planului urbanistic zonal devin aplicabile și operaționale numai după aprobarea sa de către Consiliul local al municipiului Onești.

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ EUGENIA BEURAN
Număr de înregistrare la O.A.R. 34/1.07.2002
Telefon: 0745665010; email: eugeniabeuran@gmail.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism conţine reglementările referitoare la utilizarea terenului proprietate a initiatorului planului urbanistic zonal (suprafața de teren de 5 415 m^2 din lotul cu numărul cadastral 67468 care face parte din intravilanul municipiului Onești), explicând prevederile documentaţiei de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru proiectarea în faza D.T.A.C. și autorizarea executării construcţiilor.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care se menţionează:

- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată;
- Legea nr. 10 /1995 privind calitatea in construcţii, republicată;
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății.

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu condiţiile specifice ale zonei.

3. Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe suprafața de teren de 5 415 m^2, inclusă în intravilanul municipiului Onești, a cărei destinație stabilită prin P.U.G. va fi modificată în urma aprobării prezentei documentaţii.

<u>Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism</u>

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Onești și constituie act de autoritate al Administraţiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor și acordurilor prevăzute în lege.

Prin prevederile prezentului studiu se modifică funcțiunea inițială a terenului aprobată prin P.U.G. al municipiului Onești din zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, subzona exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban,

cu regim de înălțime P, P+2 (pLMu), în zonă pentru instituții și servicii, alimentație publică, agrement, sport (Is).

Pentru reconversia funcțională a terenului reglementat se vor urmări:

- asigurarea accesului auto și pietonal;
- asigurarea accesului la utilități pentru noile clădiri/construcții, prin racordarea la rețelele de alimentare cu apă, energie electrică și gaze naturale și rezolvarea în sistem individual a evacuării apelor uzate;
- proiectarea obiectivelor de investiție propuse la faza D.T.A.C. cu respectarea indicatorilor urbanistici maximi prevazuți în documentație;
- amplasarea noilor clădiri cu respectarea zonei edificabile;
- abordarea unui stil arhitectural și utilizarea de materiale de construcții care să nu deprecieze aspectul zonei;
- respectarea condiţiilor de mediu,
- respectarea condițiilor amplasare a construcțiilor față de obiectivele din vecinătate.

În vederea organizării terenului prin prisma functionalității, sunt necesare anumite măsuri de promovare a lucrărilor și a operaţiunilor urbanistice:

- instituirea zonei funcționale pentru instituții publice, servicii, alimentație publică, agrement, sport (Is);
- respectarea zonei edificabile;
- asigurarea locurilor de parcare și spațiilor verzi necesare desfășurării în condiții normale a activității propuse.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Se vor respecta prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și cele ale O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministrului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populaţiei.

Autorizarea executării construcţiilor si amenajărilor care, prin amplasament, funcţiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică depreciază valoarea peisajului este interzisă conform art. 8 din R.G.U.

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

Se interzice autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de retelele tehnico-edilitare, presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentațiilor de urbanism aprobate.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi admisibili P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) și C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului) stabiliți prin prezenta documentație. Pentru zona de instituții, servicii, alimentație publică, agrement, sport (Is) s-au reglementat: P.O.T. maxim admis 30,00%, si C.U.T. maxim admis 0,3.

În vederea asigurării zonelor de protecție și de siguranță ale drumului național DN11, conductei de transport a gazelor naturale din extravilan, conductei aparținând S.C. Conpet și rețelelor tehnico-edilitare situate în vecinătatea străzii clădirile propuse se vor amplasa exclusiv în zona edificabilă evidențiată în piesele desenate.

Se interzice autorizarea producerii, preparării, experimentării, deţinerii sau depozitării materialelor inflamabile și explozibile în clădiri și în spații neamenajate corespunzător.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condiţiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (v. art. 17 Anexa nr. 3-R.G.U.): „Se vor autoriza construcțiile ce respectă următoarele condiții: asigură confortul psihologic, însorirea camerelor minim 1-1/2 h la solstiţiul de iarnă".

Construcțiile se vor amplasa la o distanță de 18 m față de axul drumului.

Amplasarea construcțiilor se va face numai în condițiile Normativului departamental nr. 3915/1994 și cu avizul Romgaz Mediaș (Sucursala D.G.N. Bacău). Astfel, construcțiile se vor amplasa la 3 m distanță față de conducta de gaze de medie presiune.

Se va respecta distanța de 5,5 m – 7,0 m între construcție și LEA 20 kV.

Prin amplasarea viitoarelor clădiri exclusiv în zona edificabilă se asigură resprectarea distanțelor impuse față de drumul național, conducta de transport a gazelor naturale, conducta Conpet și rețelele tehnico-edilitare prezente în zona studiată.

<u>Amplasarea construcțiilor față de aliniament</u>

Aliniamentul reprezintă în cazul de față limita dinspre stradă a terenului reglementat.

Zona edificabilă s-a propus la o distanță minimă de 55,20-57,90 m față de aliniament.

<u>Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei</u>

Distanțele minime obligatorii față de limitele parcelei rezultă din amplasarea zonei edificabile (vezi planșa U2 „Reglementări urbanistice - zonificare") și sunt următoarele:

- 3 m față de limitele laterale ale proprietății, exceptând zona clădirii existente, unde limita zonei edificabile se propune la 2 m față de limita de proprietate pentru a include această clădire,
- 0 m față de limita intravilanului, adică la minim 325 m față de limita posterioară a proprietății.

Retragerile zonei edificabile față de limitele terenului reglementat respectă cerințele Avizului de oportunitate.

Autorizarea executarii constucțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului civil,

precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (vezi art. 24 – RGU).

Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire salubritate securitate în caz de seism etc. Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțime la cornişă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puțin de 3,0 m.

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistica P.U.Z. În cazul dezmembrării terenului se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism și ale Planului Urbanistic General al municipiului Onești privind drumurile de acces.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor, conform art. 25 si Anexa nr. 4 la R.G.U.

Este interzisă autorizarea construcțiilor ce nu au posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcţiilor ce formează curţi interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3 m şi o înălţime de 3,5 m.

Accesurile şi pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban şi trebuie sa fie păstrate libere în permanenta.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de consumatori la rețele existente de apă, energie electrică și la instalațiile de canalizare.

Se acceptă, cu avizul organelor administraţiei publice locale, următoarele:

a) realizarea de soluţii de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului;

b) beneficiarul se obliga să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reţeaua centralizata publică, atunci când aceasta se va realiza.

Clădirile care vor fi amplasate pe terenul reglementat vor fi racordate la rețelele existente în zonă (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale).

În cazul în care pe amplasamentul reglementat se va propune o nouă parcare, aceasta va fi dotată cu un separator de hidrocarburi. În cazul în care pe amplasament se vor construi clădiri care vor include facilități de alimentație publică, bucătăriile vor fi echipate cu separatoare de grăsimi. Apele uzate vor fi colectate în

bazinul vidanabil existent pe amplasament sau într-un nou bazin vidanabil, etanș amplasat la cel puțin 10 m față de locuințe și față de sursele locale de apă subterană. Beneficiarul se obligă să racordeze clădirea/clădirile la rețeaua publică de canalizare, atunci când aceasta va fi realizată.

În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localității cu programe de dezvoltare a echipării edilitare condiționate cu posibilitățile financiare de executare a acestora.

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

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform art. 20 - R.G.U.

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

În cazul dezmembrării terenului se va avea în vedere asigurarea căilor de acces conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism și ale Planului Urbanistic General al municipiului Onești. Autorizarea executării parcelărilor este permisă în condițiile respectării prevederilor art.30 din R.G.U.

Regim de înălțime

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentația urbanistică P.U.Z.:

- regimul de înălțime minim admis al clădirilor – P+1,
- regimul de înălțime maxim admis al clădirilor – P+2 (maxim 15 m).

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine cu aspectul construcțiilor din zonă și nu depreciază aspectul general al zonei, conform art. 32 din R.G.U.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public și de aceea examinarea caracteristicilor proiectului în vederea identificării modului în care acesta urmează a se înscrie în specificul zonei va urmări respectarea principiilor de estetică arhitecturală precum și tradițiile locale.

Realizarea unei plastici arhitecturale se impune cu atât mai mult cu cât localitatea este municipiu, iar terenul reglementat este situat la un drum național, în zona de acces în municipiul Onești.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se impun materiale de construcții durabile și cu aspect agreabil. Se va avea în vedere preluarea unor elemente de arhitectură sau a unor finisaje de la clădirile din zonă, dacă acestea respectă cerințele prezentate mai sus.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Parcaje

Pentru obiectivele care vor fi propuse pe amplasament se recomandă adaptarea numărului de locuri de parcare la numărul de salariați și clienți/utilizatori care vor fi prezenți simultan pe amplasament. Numărul minim de locuri de parcare

se va calcula luând în considerare prevederile Regulamentului General de Urbanism și Planului Urbanistic General al municipiului Onești.

Conform R.G.U. pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa. La acestea se vor adauga spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienţilor.

Pentru alte tipuri de clădiri și construcții propuse care se încadrează în specificul funcțional al zonei se va consulta Anexa 5 din Regulamentul General de Urbanism, în funcție de tipul de activitate.

Locurile de parcare aferente funcțiunii propuse se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu normativele în vigoare și cu respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 din R.G.U.

Conform normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme (P132/93) distanța minimă de protecție față de frontul de locuințe este de 15 m.

Spaţii verzi şi plantate

Spațiile verzi și plantate sunt constituite în accepțiunea regulamentului din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei cu plantații de arbuști, de arbori, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini cu flori.

În zona verde de aliniament se recomandă plantație joasă, gazon, plante floricole de vară.

Deoarece specificul funcțional propus al terenului reglementat este de servicii de alimentație publică și agrement, conform H.G. nr. 525/1995 Regulamentul general de urbanism, se propune asigurarea unui minim de spații plantate de 25% din suprafața terenului reglementat, corespunzător obiectivelor de agrement.

Se va urmări protejarea zonei de locuit situată pe latura de nord-est a amplasamentului fie prin modul de amplasare al clădirilor (astfel încât să fie creat un „paravan"), fie prin amplasarea de vegetație înaltă, cu rol de protecție fonică, la limita de proprietate, sau prin amplasarea de panouri fonoabsorbante.

Împrejmuiri

Împrejmuirile trebuie să fie în acord cu aspectul general al zonei.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri de aliniament care interesează atât domeniul public cât și cel privat, transparente, decorative sau gard viu necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor, integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- împrejmuiri amplasate pe limitele laterale și posterioare realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. În acest caz pot fi opace.

Pentru ambele categorii aspectul împrejmuirilor se va supune acelorași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției, considerându-se că toate elementele definitorii aparțin spațiului public.

În vederea conservării caracterului zonei se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor. Porțile se vor deschide spre incintă.

Pentru ca incinta să comunice vizual cu spațiul public (strada și terenul adiacent), se interzic împrejmuirile opace orientate spre spațiul public. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Suprafața reglementată (de 5 415 mp) este inclusă în intravilanul municipiului Onești. În urma aprobării Planului Urbanistic Zonal, destinația stabilită prin Planul Urbanistic General pentru terenul reglementat se modifică din zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, subzona exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban, cu regim de înălțime P, P+2 (pLMu), în zonă pentru instituții și servicii, alimentație publică, agrement, sport (Is).

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE ȘI SERVICII (IS)

Funcțiunea dominantă: instituții, servicii, alimentație publică, agrement, sport;
Funcțiunile complementare admise:

- spații verzi amenajate;
- agrement, sport;
- circulație pietonală și carosabilă și staționare autovehicule (parcaje, garaje);
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente;

Utilizări admise:

- clădiri, construcții și amenajări cu caracter permanent sau sezonier, destinate activităților în domeniul serviciilor de alimentație publică și organizării de evenimente, activităților de agrement și sport,
- restaurant și alte spații de alimentație publică,
- sală pentru organizarea de evenimente,
- bucătărie, magazie și alte clădiri anexe,
- spații închise/deschise pentru agrement,
- terenuri de sport interioare/exterioare,
- piscină,
- platforme, terase (ne)acoprite,
- spații plantate amenajate,
- împrejmuiri,
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- căi de acces carosabile și alei pietonale, parcaje, plantații de protecție;

Utilizări admise cu condiții:

- spații exterioare amenajate pentru desfășurarea activităților de alimentație publică și organizare de evenimente, cu condiția ca acestea să nu afecteze funcțiunile din vecinătate, în special locuința;
- agrement și sport (loc de joacă, teren de sport și alte amenajări pentru agrement), cu respectarea prevederilor Regulamentului general de urbanism privind asigurarea acceselor, a locurilor de parcare și a necesarului de spații verzi și cu condiția protejării zonelor de locuit de poluarea fonică pe care o generează,
- circulații pietonale și carosabile, parcaje, garaje, care să nu genereze fluxuri de trafic care nu sunt necesare, de natura sa influențeze prin zgomotul și noxele produse calitatea mediului natural;
- rețele tehnico-edilitare, poziționate în subteran;

- construcții pentru asigurarea accesului la utilități în mod individual (bazin vidanjabil etanș, sistem de panouri fotovoltaice, etc.) cu respectarea zonelor de protecție impuse de legislația în vigoare;

Utilizări interzise:

- construcţii sau amenajări incompatibile cu funcţiunea zonei;
- construcţii sau amenajări care incomodează funcțiunile existente pe amplasament sau pe terenurile învecinate;
- construcţii sau amenajări care creează disconfort locuitorilor;
- activităţi poluante.

INDICATORI URBANISTICI	VALORI PROPUSE
P.O.T.* max. admis	**30%**
C.U.T.* max. admis	**0,30**
Regim de înălțime min. admis	**Parter**
Regim de înălțime max. admis	**P+2 (max. 15 m)**

* Indicatorii urbanistici P.O.T. (procent de ocupare a terenului) și C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului) se calculează conform prevederilor Legii nr. 350/2001, Anexa 2 – Definirea termenilor utilizați în lege.

Condițiile de amplasare a clădirilor și construcțiilor pe parcelă, asigurare a accesurilor, a echipării tehnico-edilitare, aspect exterior al clădirilor, parcări, spații verzi și împrejmuiri pot fi consultate în capitolele anterioare.

Clădirile pot fi amplasate numai în interiorul zonei edificabile, așa cum a fost aceasta delimitată în piesele desenate ale prezentei documentații.

Întocmit,
c. arh. Eugenia Beuran

Verificat,
arh. Doina Szabo

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
JUDEŢUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEŞTI
RECONVERSIE FUNCŢIONALĂ
IMOBIL CU NR. CADASTRAL 67468
SITUAT ÎN CALEA BRAŞOVULUI NR. 42A
PLANŞA 0. ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

LIMITE
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUS
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
- LIMITA ZONEI CENTRALE

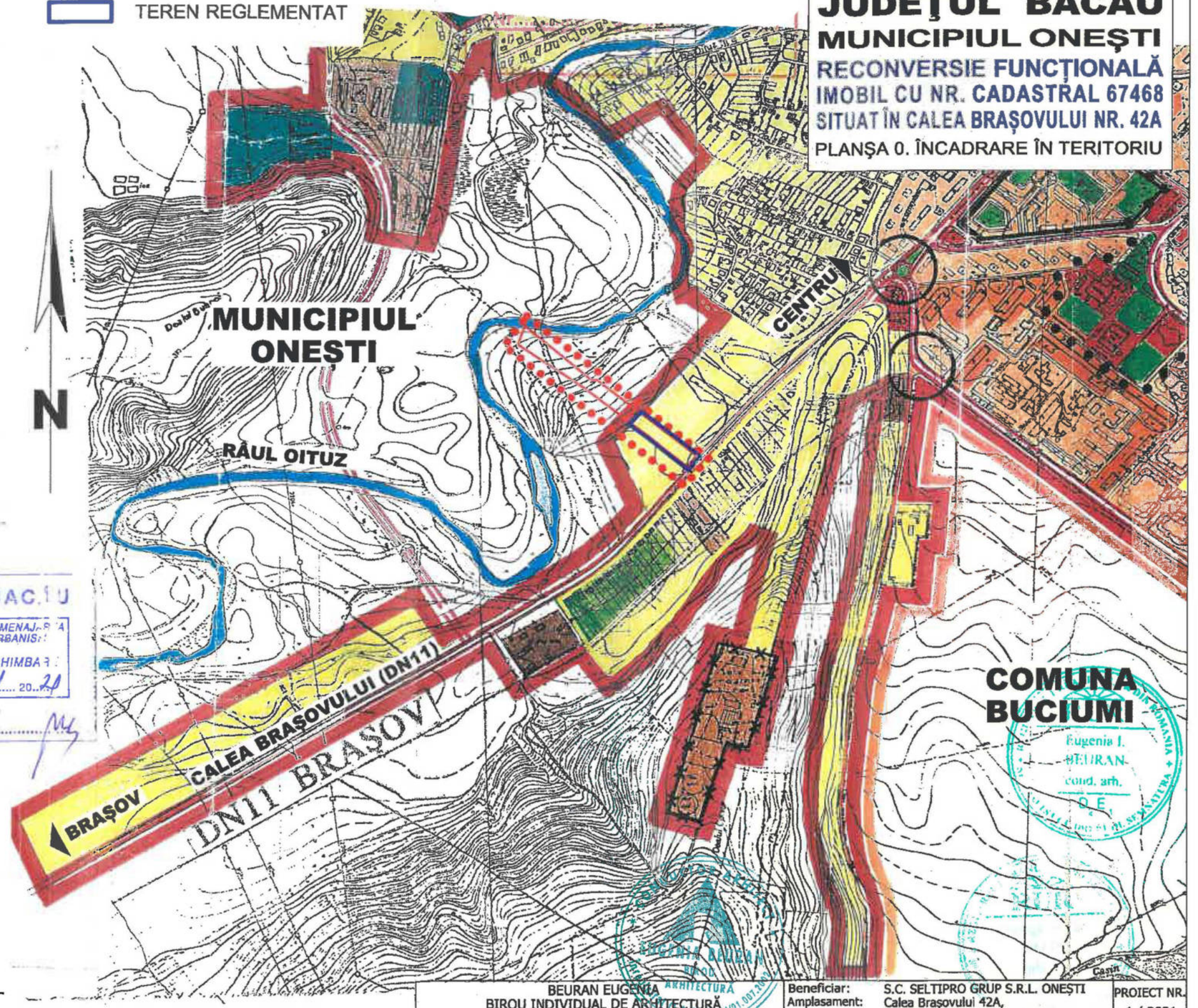
ZONIFICARE FUNCTIONALA
- ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA CU CONSTRUCTII P, P+1
- ZONA CU CONSTRUCŢII P+2,P+4
- ZONA CU CONSTRUCŢII PESTE P+4
- ZONA INSTITUŢII PUBLICE , SERVICII
- ZONA AGENŢI ECONOMICI
- ZONA UNITĂŢI INDUSTRIALE , DEPOZITE
- ZONA UNITĂŢI AGRICOLE
- SPATII PLANTATE , AGREMENT , SPORT
- ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ,CIMITIRE
- ZONA CU DESTINAŢIE SPECIALĂ ŞI DE ECHIPARE TERITORIALĂ
- ZONA PENTRU RETELE TEHNICO –EDILITARE SI CONSTRUCŢII AFERENTE
- ZONA CIRCULAŢIE RUTIERĂ ŞI AMENAJĂRI AFERENTE
- ZONA CIRCULAŢIE FEROVIARĂ ŞI AMENAJĂRI AFERENTE
- ZONA CU DESTINAŢIE SPECIALĂ
- APE

DRUMURI
- DRUMURI NAŢIONALE
- DRUMURI JUDEŢENE
- ARTERA DE CIRCULAŢIE PROPUSĂ (OCOLITOARE)

STRAZI
- STRĂZI EXISTENTE
- STRĂZI PROPUSE PENTRU LĂRGIRE ŞI MODERNIZARE
- INTERSECŢII NECESAR DE MODERNIZAT

REGLEMENTARI
- ZONE STUDIATE PROPUSE PENTRU REALIZAREA DE NOI ANSAMBLURI DE LOCUINTE
- INTERDICŢIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA INTOCMIREA UNEI DOCUMENTAŢII DE URBANISM P.U.Z
- ZONE PROTEJATE CU VALOARE ISTORICĂ , ARHITECTURALĂ , PEISAGISTICĂ
- ZONE PROTEJATE PE BAZA NORMELOR SANITARE
- ZONA REZERVATA PENTRU DEZVOLTARE
- ZONA PLANTATĂ,ÎN ZONA PLATFORMEI INDUSTRIALE BORZEŞTI PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI
- ZONE CE NECESITĂ MĂSURI DE PROTECŢIE IMPOTRIVA RISCURILOR NATURALE

ZONA STUDIATĂ
TEREN NC 67468
TEREN REGLEMENTAT



JUDEŢUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ŞI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 37 din 16.11 2021
Semnătura

Plan suport:
extras din Planul Urbanistic General al Municipiului Onești,
proiectant S.C. General Proiect S.A.
proiect nr. 16/1998
Planșa A3 Reglementări

BEURAN EUGENIA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ Număr de înregistrare la O.A.R. 34 / 01.07.2002				Beneficiar: S.C. SELTIPRO GRUP S.R.L. ONEŞTI Amplasament: Calea Brașovului 42A, municipiul Onești, județul Bacău	PROIECT NR. 1 / 2021
	Numele	Semnătura	SCARA 1:5000	Denumire proiect: RECONVERSIE FUNCŢIONALĂ IMOBIL CU NUMĂR CADASTRAL 67468	FAZA P.U.Z.
Şef Proiect	c.arh. Beuran Eugenia				
Proiectat	c.arh. Beuran Eugenia				
Desenat	c.arh. Beuran Eugenia		DATA 05.2021	Titlu planșa: ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	PLANŞA U0
Coordonator	arh. Szabo Doina				

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
JUDEŢUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEŞTI
RECONVERSIE FUNCŢIONALĂ IMOBIL CU NR. CADASTRAL 67468 SITUAT ÎN CALEA BRAŞOVULUI NR. 42A
PLANŞA 1. SITUAŢIA EXISTENTĂ

Parcela (28)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	528315.611	634875.836	3.657
2	528317.650	634872.800	137.744
3	528394.430	634758.440	24.290
4	528406.697	634737.475	159.184
5	528487.139	634600.112	46.332
6	528531.346	634613.984	201.490
7	528412.394	634776.615	12.304
8	528413.997	634788.814	19.716
9	528402.296	634804.683	111.838
10	528339.672	634897.344	7.838
11	528335.283	634903.838	55.170
12	528304.378	634949.539	37.403
13	528283.426	634980.523	65.020
14	528246.638	635034.135	33.790
15	528220.518	635012.699	102.244
16	528279.362	634929.085	8.196
17	528284.079	634922.383	10.582
18	528290.170	634913.730	45.642
S(28)=16599.80mp	P=1082.441m		

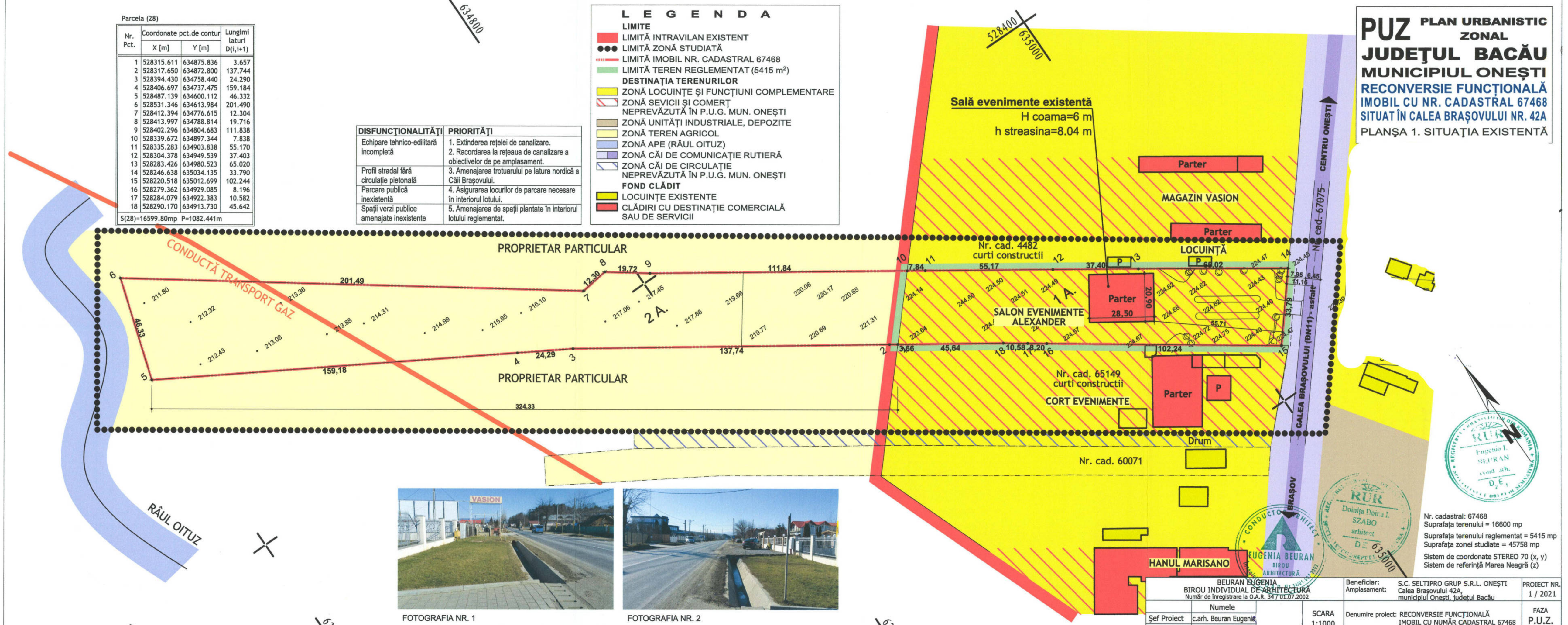
DISFUNCŢIONALITĂŢI	PRIORITĂŢI
Echipare tehnico-edilitară incompletă	1. Extinderea reţelei de canalizare. 2. Racordarea la reţeaua de canalizare a obiectivelor de pe amplasament.
Profil stradal fără circulaţie pietonală	3. Amenajarea trotuarului pe latura nordică a Căii Braşovului.
Parcare publică inexistentă	4. Asigurarea locurilor de parcare necesare în interiorul lotului.
Spaţii verzi publice amenajate inexistente	5. Amenajarea de spaţii plantate în interiorul lotului reglementat.

L E G E N D A

LIMITE
- LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITĂ IMOBIL NR. CADASTRAL 67468
- LIMITĂ TEREN REGLEMENTAT (5415 m²)

DESTINAŢIA TERENURILOR
- ZONĂ LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE
- ZONĂ SEVICII ŞI COMERŢ NEPREVĂZUTĂ ÎN P.U.G. MUN. ONEŞTI
- ZONĂ UNITĂŢI INDUSTRIALE, DEPOZITE
- ZONĂ TEREN AGRICOL
- ZONĂ APE (RÂUL OITUZ)
- ZONĂ CĂI DE COMUNICAŢIE RUTIERĂ
- ZONĂ CĂI DE CIRCULAŢIE NEPREVĂZUTĂ ÎN P.U.G. MUN. ONEŞTI

FOND CLĂDIT
- LOCUINŢE EXISTENTE
- CLĂDIRI CU DESTINAŢIE COMERCIALĂ SAU DE SERVICII



FOTOGRAFIA NR. 1

FOTOGRAFIA NR. 2

ACCES DIN CALEA BRAŞOVULUI - VEDERE SPRE ONEŞTI (FOTO. 1) ŞI VEDERE SPRE BRAŞOV (FOTO. 2) PE LATURA NORDICĂ A STRĂZII NU ESTE AMENAJATĂ CALEA DE CIRCULAŢIE PIETONALĂ.

Nr. cadastral: 67468
Suprafaţa terenului = 16600 mp
Suprafaţa terenului reglementat = 5415 mp
Suprafaţa zonei studiate = 45758 mp
Sistem de coordonate STEREO 70 (x, y)
Sistem de referinţă Marea Neagră (z)

BEURAN EUGENIA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
Număr de înregistrare la O.A.R. 34 / 01.07.2002

	Numele
Şef Proiect	c.arh. Beuran Eugenia
Proiectat	c.arh. Beuran Eugenia
Desenat	c.arh. Beuran Eugenia
Coordonator	arh. Szabo Doina

SCARA 1:1000
DATA 05.2021

Beneficiar:	S.C. SELTIPRO GRUP S.R.L. ONEŞTI
Amplasament:	Calea Braşovului 42A, municipiul Oneşti, judeţul Bacău
PROIECT NR.	1 / 2021
Denumire proiect:	RECONVERSIE FUNCŢIONALĂ IMOBIL CU NUMĂR CADASTRAL 67468
FAZA	P.U.Z.
Titlu planşa:	SITUAŢIA EXISTENTĂ
PLANŞA	U1

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
JUDEŢUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEŞTI
RECONVERSIE FUNCŢIONALĂ IMOBIL CU NR. CADASTRAL 67468 SITUAT ÎN CALEA BRAŞOVULUI NR. 42A
PLANŞA 2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Parcela (28)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	528315.611	634875.836	3.657
2	528317.650	634872.800	137.744
3	528394.430	634758.440	24.290
4	528406.697	634737.475	159.184
5	528487.139	634600.112	46.332
6	528531.346	634613.984	201.490
7	528412.394	634776.615	12.304
8	528413.997	634788.814	19.716
9	528402.296	634804.683	111.838
10	528339.672	634897.344	7.838
11	528335.283	634903.838	55.170
12	528304.378	634949.539	37.403
13	528283.426	634980.523	65.020
14	528246.638	635034.135	33.790
15	528220.518	635012.699	102.244
16	528279.362	634929.085	8.196
17	528284.079	634922.383	10.582
18	528290.170	634913.730	45.642
S(28)=16599.80mp P=1082.441m			

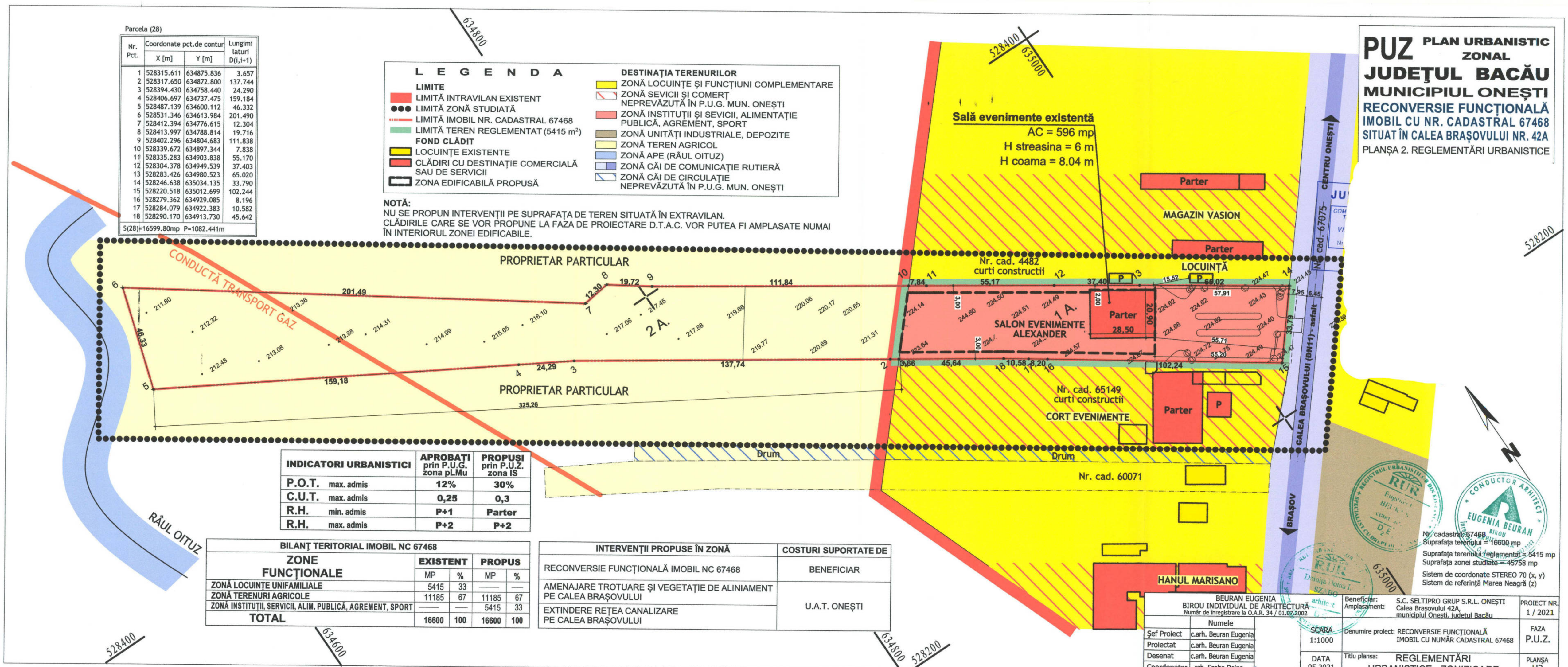
L E G E N D A

LIMITE
- LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITĂ IMOBIL NR. CADASTRAL 67468
- LIMITĂ TEREN REGLEMENTAT (5415 m²)

FOND CLĂDIT
- LOCUINŢE EXISTENTE
- CLĂDIRI CU DESTINAŢIE COMERCIALĂ SAU DE SERVICII
- ZONA EDIFICABILĂ PROPUSĂ

DESTINAŢIA TERENURILOR
- ZONĂ LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE
- ZONĂ SEVICII ŞI COMERŢ NEPREVĂZUTĂ ÎN P.U.G. MUN. ONEŞTI
- ZONĂ INSTITUŢII ŞI SEVICII, ALIMENTAŢIE PUBLICĂ, AGREMENT, SPORT
- ZONĂ UNITĂŢI INDUSTRIALE, DEPOZITE
- ZONĂ TEREN AGRICOL
- ZONĂ APE (RÂUL OITUZ)
- ZONĂ CĂI DE COMUNICAŢIE RUTIERĂ
- ZONĂ CĂI DE CIRCULAŢIE NEPREVĂZUTĂ ÎN P.U.G. MUN. ONEŞTI

NOTĂ:
NU SE PROPUN INTERVENŢII PE SUPRAFAŢA DE TEREN SITUATĂ ÎN EXTRAVILAN.
CLĂDIRILE CARE SE VOR PROPUNE LA FAZA DE PROIECTARE D.T.A.C. VOR PUTEA FI AMPLASATE NUMAI ÎN INTERIORUL ZONEI EDIFICABILE.



INDICATORI URBANISTICI		APROBAŢI prin P.U.G. zona pLMu	PROPUŞI prin P.U.Z. zona IS
P.O.T.	max. admis	12%	30%
C.U.T.	max. admis	0,25	0,3
R.H.	min. admis	P+1	Parter
R.H.	max. admis	P+2	P+2

BILANŢ TERITORIAL IMOBIL NC 67468				
ZONE FUNCŢIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
ZONĂ LOCUINŢE UNIFAMILIALE	5415	33	——	——
ZONĂ TERENURI AGRICOLE	11185	67	11185	67
ZONĂ INSTITUŢII, SERVICII, ALIM. PUBLICĂ, AGREMENT, SPORT	——	——	5415	33
TOTAL	16600	100	16600	100

INTERVENŢII PROPUSE ÎN ZONĂ	COSTURI SUPORTATE DE
RECONVERSIE FUNCŢIONALĂ IMOBIL NC 67468	BENEFICIAR
AMENAJARE TROTUARE ŞI VEGETAŢIE DE ALINIAMENT PE CALEA BRAŞOVULUI	U.A.T. ONEŞTI
EXTINDERE REŢEA CANALIZARE PE CALEA BRAŞOVULUI	

Nr. cadastral: 67468
Suprafaţa terenului = 16600 mp
Suprafaţa terenului reglementat = 5415 mp
Suprafaţa zonei studiate = 45758 mp
Sistem de coordonate STEREO 70 (x, y)
Sistem de referinţă Marea Neagră (z)

BEURAN EUGENIA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
Număr de înregistrare la O.A.R. 34 / 01.07.2002

	Numele
Şef Proiect	c.arh. Beuran Eugenia
Proiectat	c.arh. Beuran Eugenia
Desenat	c.arh. Beuran Eugenia
Coordonator	arh. Szabo Doina

Beneficiar: Amplasament:	S.C. SELTIPRO GRUP S.R.L. ONEŞTI Calea Braşovului 42A, municipiul Oneşti, judeţul Bacău	PROIECT NR.	1 / 2021
SCARA 1:1000	Denumire proiect: RECONVERSIE FUNCŢIONALĂ IMOBIL CU NUMĂR CADASTRAL 67468	FAZA	P.U.Z.
DATA 05.2021	Titlu planşa: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	PLANŞA	U2

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
JUDEŢUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEŞTI
RECONVERSIE FUNCŢIONALĂ
IMOBIL CU NR. CADASTRAL 67468
SITUAT ÎN CALEA BRAŞOVULUI NR. 42A

PLANŞA 3. REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ

Parcela (28)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	528315.611	634875.836	3.657
2	528317.650	634872.800	137.744
3	528394.430	634758.440	24.290
4	528406.697	634737.475	159.184
5	528487.139	634600.112	46.332
6	528531.346	634613.984	201.490
7	528412.394	634776.615	12.304
8	528413.997	634788.814	19.716
9	528402.296	634804.683	111.838
10	528339.672	634897.344	7.838
11	528335.283	634903.838	55.170
12	528304.378	634949.539	37.403
13	528283.426	634980.523	65.020
14	528246.638	635034.135	33.790
15	528220.518	635012.699	102.244
16	528279.362	634929.085	8.196
17	528284.079	634922.383	10.582
18	528290.170	634913.730	45.642

S(28)=16599.80mp P=1082.441m

L E G E N D A

LIMITE
- LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITĂ IMOBIL NR. CADASTRAL 67468
- LIMITĂ TEREN REGLEMENTAT (5415 m²)

FOND CLĂDIT
- LOCUINŢE EXISTENTE
- CLĂDIRI CU DESTINAŢIE COMERCIALĂ SAU DE SERVICII
- ZONA EDIFICABILĂ PROPUSĂ
- ZONĂ CĂI DE COMUNICAŢIE RUTIERĂ
- ZONĂ CĂI DE CIRCULAŢIE NEPREVĂZUTĂ ÎN P.U.G. MUN. ONEŞTI

REŢELE TEHNICO-EDILITARE ŞI RACORDURI EXISTENTE
- ALIMENTARE CU APĂ
- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ
- ALIMENTARE CU GAZE NATURALE
- EVACUARE APE MENAJERE
- BAZIN VIDANJABIL
- **CONDUCTĂ TRANSPORT GAZ**

Sală evenimente existentă
AC = 596 mp
H streasina = 6 m
H coama = 8.04 m

PROPRIETAR PARTICULAR

CONDUCTĂ TRANSPORT GAZ

Nr. cad. 4482
curti constructii

1 A.
SALON EVENIMENTE ALEXANDER

Parter
28,50

Parter
MAGAZIN VASION

Parter
LOCUINŢĂ

2 A.

PROPRIETAR PARTICULAR

Nr. cad. 65149
curti constructii

CORT EVENIMENTE

Parter
P

Drum

Drum

Nr. cad. 60071

CENTRU ONEŞTI

Nr. cad. 67075

CALEA BRAŞOVULUI (DN11) - asfalt

BRAŞOV

HANUL MARISANO

RÂUL OITUZ

NOTĂ:
NU SE PROPUN INTERVENŢII PE SUPRAFAŢA DE TEREN SITUATĂ ÎN EXTRAVILAN.
CLĂDIRILE CARE SE VOR PROPUNE LA FAZA DE PROIECTARE D.T.A.C. VOR PUTEA FI AMPLASATE NUMAI ÎN INTERIORUL ZONEI EDIFICABILE ŞI VOR FI RACORDATE LA REŢELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE ALE MUNICIPIULUI ONEŞTI, FĂRĂ A FI NECESARE LUCRĂRI DE EXTINDERE SAU DE MĂRIRE A CAPACITĂŢII ACESTORA.

Nr. cadastral: 67468
Suprafaţa terenului = 16600 mp
Suprafaţa terenului reglementat = 5415 mp
Suprafaţa zonei studiate = 45758 mp
Sistem de coordonate STEREO 70 (x, y)
Sistem de referinţă Marea Neagră (z)

BEURAN EUGENIA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
Număr de înregistrare la O.S.R. 34 / 01.07.2002

	Numele
Şef Proiect	c.arh. Beuran Eugenia
Proiectat	ing. Doroftei Flavius
Desenat	ing. Doroftei Flavius
Coordonator	arh. Szabo Doina

Beneficiar: S.C. SELTIPRO GRUP S.R.L. ONEŞTI
Amplasament: Calea Braşovului 42A, municipiul Oneşti, judeţul Bacău

PROIECT NR. 1 / 2021

SCARA 1:1000

Denumire proiect: RECONVERSIE FUNCŢIONALĂ IMOBIL CU NUMĂR CADASTRAL 67468

FAZA P.U.Z.

DATA 05.2021

Titlu planşa: REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ

PLANŞA U3

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
JUDEŢUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEŞTI
RECONVERSIE FUNCŢIONALĂ IMOBIL CU NR. CADASTRAL 67468 SITUAT ÎN CALEA BRAŞOVULUI NR. 42A

PLANŞA 4. PROPRIETATEA TERENURILOR

Parcela (28)

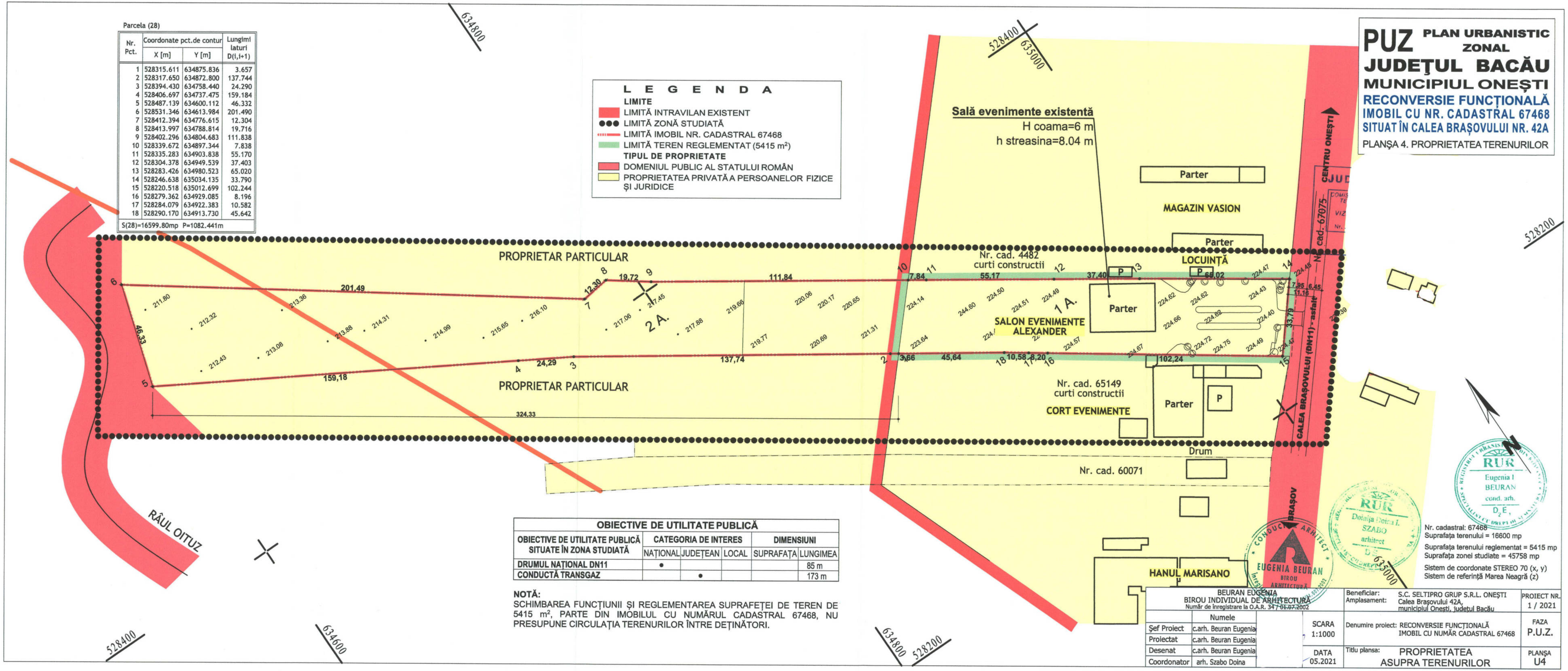
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	528315.611	634875.836	3.657
2	528317.650	634872.800	137.744
3	528394.430	634758.440	24.290
4	528406.697	634737.475	159.184
5	528487.139	634600.112	46.332
6	528531.346	634613.984	201.490
7	528412.394	634776.615	12.304
8	528413.997	634788.814	19.716
9	528402.296	634804.683	111.838
10	528339.672	634897.344	7.838
11	528335.283	634903.838	55.170
12	528304.378	634949.539	37.403
13	528283.426	634980.523	65.020
14	528246.638	635034.135	33.790
15	528220.518	635012.699	102.244
16	528279.362	634929.085	8.196
17	528284.079	634922.383	10.582
18	528290.170	634913.730	45.642

S(28)=16599.80mp P=1082.441m

L E G E N D A

LIMITE
- LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITĂ IMOBIL NR. CADASTRAL 67468
- LIMITĂ TEREN REGLEMENTAT (5415 m²)

TIPUL DE PROPRIETATE
- DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI ROMÂN
- PROPRIETATEA PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE ŞI JURIDICE



OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ					
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ SITUATE ÎN ZONA STUDIATĂ	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	NAŢIONAL	JUDEŢEAN	LOCAL	SUPRAFAŢA	LUNGIMEA
DRUMUL NAŢIONAL DN11	•				85 m
CONDUCTĂ TRANSGAZ		•			173 m

NOTĂ:
SCHIMBAREA FUNCŢIUNII ŞI REGLEMENTAREA SUPRAFEŢEI DE TEREN DE 5415 m², PARTE DIN IMOBILUL CU NUMĂRUL CADASTRAL 67468, NU PRESUPUNE CIRCULAŢIA TERENURILOR ÎNTRE DEŢINĂTORI.

Nr. cadastral: 67468
Suprafaţa terenului = 16600 mp
Suprafaţa terenului reglementat = 5415 mp
Suprafaţa zonei studiate = 45758 mp
Sistem de coordonate STEREO 70 (x, y)
Sistem de referinţă Marea Neagră (z)

BEURAN EUGENIA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ Număr de înregistrare la O.A.R. 34 / 01.07.2002			Beneficiar: Amplasament: S.C. SELTIPRO GRUP S.R.L. ONEŞTI Calea Braşovului 42A, municipiul Oneşti, judeţul Bacău	PROIECT NR. 1 / 2021
	Numele	SCARA 1:1000	Denumire proiect: RECONVERSIE FUNCŢIONALĂ IMOBIL CU NUMĂR CADASTRAL 67468	FAZA P.U.Z.
Şef Proiect	c.arh. Beuran Eugenia			
Proiectat	c.arh. Beuran Eugenia			
Desenat	c.arh. Beuran Eugenia	DATA 05.2021	Titlu plansa: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	PLANŞA U4
Coordonator	arh. Szabo Doina			