

S.C. "RadNic Pro Design" S.R.L.
Onești, B-dul Republicii, nr. 20
J4/699/2016, CUI 42646784
tel: 0743.121.899

Proiect nr: U-270101/2022

Denumire: PUZ - RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIE
obiectiv: PETROCHIMICA IN ZONA MIXTA DEPOZITARE,
investitii: PRODUCTIE, COMERT
Str. Uzinei, nr.16, mun. Onesti, jud. Bacau

Beneficiar: S.C. AGRICULTORUL S.R.L.

Faza P.U.Z.

foaie de gardă

proiectant:

SC RadNic Pro Design SRL - Onesti

etapa:

Plan Urbanistic Zonal – PUZ

titlu proiect:

PUZ- RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA
INDUSTRIE PETROCHIMICA IN ZONA MIXTA
DEPOZITARE, PRODUCTIE, COMERT

adresa:

str. Uzinei, nr. 16, mun. Onesti, jud. Bacau

beneficiar:

SC AGRICULTORUL SRL

numar/data:

U-270101/2022

arhitectura

instalatii sanitare

instalatii electrice

instalatii stingere incendiu

studiu topo

studiu geotehnic

S.C. "RadNic Pro Design" S.R.L.
Onești, B-dul Republicii, nr. 20
J4/699/2016, CUI 42646784
tel: 0743.121.899

Proiect nr: U-270101/2022

Denumire PUZ - RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIE
obiectiv PETROCHIMICA IN ZONA MIXTA DEPOZITARE,
investitii: PRODUCTIE, COMERT
Str. Uzinei, nr.16, mun. Onesti, jud. Bacau

Beneficiar: S.C. AGRICULTORUL S.R.L.

Faza P.U.Z.

BORDEROU GENERAL

piese scrise

- cerere
- cuprins volumul I- memoriu de prezentare
- cuprins volumul II - RLU- regulament local de urbanism aferent puz
- certificat de urbanism nr. 189/24.09.2020
- act de proprietate
- certificat de inregistrare a firmei
- ridicare topografica
- studiu geotehnic
- aviz alimentare cu apa și canalizare
- aviz alimentare cu energie electrică
- aviz alimentare cu gaze naturale
- aviz Poliția Rutieră
- aviz Primaria Onești pentru solutia stabilită de colectare a deseurilor
- aviz securitate la incendiu
- aviz sanatatea populației
- aviz protecția mediului
- aviz arhitect sef
- Acordul Bancii Comerciale Romane SA
- OCPI Bacau
- Studiu de fundamentare

piese desenate

U-0	incadrarea in teritoriu	1/10.000
U-1	situatia existenta	1/1000
U-2	reglementari urbanistice- plan functional	1/1000
U-2.1	reglementari urbanistice - plan functional	1/1000
U-3	reglementari - echipare edilitara	1/1000
U-4	proprietatea asupra terenurilor	1/1000

intocmit,

CUPRINS VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
 - Solicitari ale temei – program
 - Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata
- 1.3. Surse documentare
 - Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.3.1. Asezare geografica
 - 2.3.2. Relieful
 - 2.3.3. Clima
 - 2.3.4. Caracteristici morfologice, Geologice si Hidrologice ale zonei
 - 2.3.5. Conditii geotehnice
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare editilara
 - 2.6.1. Alimentare cu apa
 - 2.6.2. Canalizare
 - 2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale
 - 2.6.4. Alimentarea cu caldura
 - 2.6.5. Alimentarea cu energie electrica
 - 2.6.6. Telefonie
 - 2.6.7. Salubritate/platforma de gunoi
- 2.7. Probleme de mediu.
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei.
- 3.5. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii editilare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE - AVIZE SPECIFICE CERTIFICATULUI DE URBANISM

Beneficiar: S.C. AGRICULTORUL S.R.L.

Faza P.U.Z.

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

CAPITOLUL I - DISPOZITII GENERALE

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

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

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

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA

CAPITOLUL IV– PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

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

CAPITOLUL V– UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA

S.C. "RadNic Pro Design" S.R.L.
Onești, B-dul Republicii, nr. 20
J4/699/2016, CUI 42646784
tel: 0743.121.899

Proiect nr: U-270101/2022

Denumire **PUZ - RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIE PETROCHIMICA IN ZONA MIXTA DEPOZITARE,**
obiectiv **PRODUCTIE, COMERT**
investitii: **Str. Uzinei, nr.16, mun. Onesti, jud. Bacau**

Beneficiar: **S.C. AGRICULTORUL S.R.L.**

Faza **P.U.Z.**

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii	PUZ- RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIE PETROCHIMICA IN ZONA MIXTA DEPOZITARE, PRODUCTIE, COMERT
Amplasament	str. Uzinei nr. 16, mun. Onesti, jud. Bacau, zona industriala - UTON
Beneficiar	S.C. "AGRICULTORUL" S.R.L.
Proiectantul general	S.C. "RADNIC PRO DESIGN" S.R.L.
Subproiectanti, colaboratori	ing. Banica Adrian – instalatii sanitare ing. Banica Relia – instalatii electrice ing. Gheorghiu Sorin – instalatii stingere incendiu ing. Damian Aurel – studiu geotehnic ing. Caiuteanu Nelu – ridicare topografica
Data elaborarii	martie 2022

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Conform legislatiei in vigoare, autorizarea executarii constructiilor se face pe baza unei documentatii de urbanism aprobată. Din aceasta categorie de documentatii face parte **Planul Urbanistic Zonal** (denumit prescurtat **P.U.Z.**- ghid aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 N/2000).

Prin **P.U.Z.** se vor stabili reglementari specifice pentru zona studiata, **Planul Urbanistic Zonal** constituind principalul instrument de coordonare si dirijare a actiunilor de amenajare a unui teritoriu in vederea dezvoltarii armonioase a acestuia in cadrul localitatii din care va face parte.

Documentatia va materializa politica generala de dezvoltare definita de Consiliul Judetean Bacau si Consiliul Local al Municipiului Onești prin strategiile de dezvoltare a județului, respectiv a localitatii, care cuprind obiectivele si masurile principale pentru amenajarea teritoriului administrativ cuprinse in Planul de mobilitate urbana - Municipiul Onești, județul Bacau. De asemenea, necesitatea planului urbanistic zonal este pusa in evidenta de ritmul rapid de dezvoltare a localitatilor si de presiunea tot mai mare a cetatenilor si investitorilor exercitata asupra autoritatilor locale in vederea atribuirii de terenuri pentru constructii noi, cu precadere pe axele majore de dezvoltare ale localitatii.

Prin prezenta documentatie se urmareste optimizarea utilizarii resurselor de teren, corelat cu stabilirea conditiilor specifice de construibilitate si echipare edilitara, stabilirea suprafetei de teren care va fi amenajata ca drum de acces si manevra, spatilor plantati, asigurarea accesului carosabil si pietonal pe proprietate, mobilarea loturilor, aliniamente, alinieri, regimul de inaltime si functiuni, in vederea asigurarii unui echilibru permanent intre modul de valorificare a acestora si conditiile de protectie a mediului natural, in conceptia dezvoltarii durabile a teritoriului si a localitatilor.

Solicitari ale temei program. Prin tema de proiectare s-a solicitat proiectantului de catre beneficiar reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat in vederea PUZ - RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIE PETROCHIMICA IN ZONA MIXTA DEPOZITARE, PRODUCTIE,

S.C. "RadNic Pro Design" S.R.L.
Onești, B-dul Republicii, nr. 20
J4/699/2016, CUI 42646784
tel: 0743.121.899

Proiect nr: U-270101/2022

Denumire PUZ - RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIE
obiectiv PETROCHIMICA IN ZONA MIXTA DEPOZITARE,
investitii: PRODUCTIE, COMERT
Str. Uzinei, nr.16, mun. Onesti, jud. Bacau

Beneficiar: S.C. AGRICULTORUL S.R.L.

Faza P.U.Z.

COMERT. Se va avea in vedere crearea **PLATFORMEI AGRICULTORUL ECO-GREEN** ce va fi o zona functionala mixta depozitare, productie si comert: servicii depozitare si comert produse agricole si industriale, servicii productive cu impact redus asupra mediului, servicii pentru zona industriala, transporturi, depozitare comerciala, servicii comerciale legate de transport, depozitare, terminale feroviare destinate aprovizionarii si preluarii produselor brute si finita ale activitatilor propuse.

Obiectivul principal vizeaza studierea amplasamentului cu suprafata de 82125mp, proprietate a S.C. AGRICULTORUL S.R.L., compus conform extraselor de carte funciara din urmatoarele parcele:

- nr.cad.61708, teren in suprafata de 19300mp impreuna cu cladirile C2, C3, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C16
- nr.cad.62582, teren in suprafata de 1750mp
- nr.cad.61415, teren in suprafata de 15544mp impreuna cu cladirea C2
- nr.cad.62108, teren in suprafata de 184mp impreuna cu cladirea C1
- nr.cad.62111, teren in suprafata de 3504mp impreuna cu cladirile C5, C6
- nr.cad.60986, teren in suprafata de 960mp impreuna cu cladirea C1
- nr.cad.62107, teren in suprafata de 2165mp impreuna cu cladirea C1
- nr.cad.66131, teren in suprafata de 2397mp
- nr.cad.66112, teren in suprafata de 1107mp impreuna cu cladirea C1
- nr.cad.62567, teren in suprafata de 226mp impreuna cu cladirea C1
- nr.cad.62110, teren in suprafata de 259mp impreuna cu cladirea C1
- nr.cad.62109, teren in suprafata de 577mp impreuna cu cladirea C1
- nr.cad.62086, teren in suprafata de 11793mp impreuna cu cladirile C1, C2, C3, C4
- nr.cad.61873, teren in suprafata de 2980mp
- nr.cad.61872, teren in suprafata de 282mp
- nr.cad.61871, teren in suprafata de 13406mp
- nr.cad.61394, teren in suprafata de 1450mp impreuna cu cladirile C1, C2, C3
- nr.cad.60894, teren in suprafata de 2590mp impreuna cu cladirea C1
- nr.cad.60885, teren in suprafata de 1651mp impreuna cu cladirea C1.

Prin certificatul de Urbanism 189/24.09.2020, emis de Primaria Municipiului Onesti, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului PUZ si supunerea aprobarii acestuia Consiliului Local, inainte de urmarea procedurii pentru obtinerea Autorizatiei de Construire.

Regim economic conf. CU:

Categoria de folosinta a terenului: curfi – constructii, cai ferate, parcial ocupat de cladiri cu functiunea constructii administrative si social culturale si anexe.

Regim economic: zona C de impozitare

Reglementari tehnice (ale PUG in vigoare):

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: **PLATFORMA PETROCHIMICA BORZESTI – UTR 26**, amplasata in partea de nord-vest a municipiului si care grupeaza o serie de unitati economice care au ca activitate principala prelucrarea titeiului, cauciuc sintetic, produse petrochimice, clorosodice, utilaje chimice, producerea si distribuirea energiei electrice si termice, etc.

In varianta depusa la C.T.A.T.U. la nivelul jud. Bacau se cerea amplasarea la 5m de latura vestica a 20 silozuri de cereale S01-S20 cu regim de inaltime parter si H=11.00m si a unui ansamblu de procesare a cerealelor. Intrucat nu se respecta distanta de 100m pana la zona de locuit din vestul parcelei studiate se renunta la cele 20 de silozuri iar ansamblul de procesare a cerealelor se muta spre nord-est pentru a respecta distanta de protectie.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata.

Zona studiata se afla amplasata in partea nordica a municipiului Onesti, face parte din **PLATFORMA PETROCHIMICA BORZESTI** fiind fostul S.C. UTON S.A. Amplasamentul este situat la o distanta de

S.C. "RadNic Pro Design" S.R.L.
Onești, B-dul Republicii, nr. 20
J4/699/2016, CUI 42646784
tel: 0743.121.899

Proiect nr: U-270101/2022

Denumire PUZ - RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIE
obiectiv PETROCHIMICA IN ZONA MIXTA DEPOZITARE,
investitii: PRODUCTIE, COMERT
Str. Uzinei, nr.16, mun. Onesti, jud. Bacau

Beneficiar: S.C. AGRICULTORUL S.R.L.

Faza P.U.Z.

aproximativ 1500m de zona SENS GIRATORIU - PASARELA COMBINAT, de unde sunt posibile legaturi facile cu reteaua de drumuri nationale.

In cadrul unui proiect integrat in concordanță cu Planul Național de Dezvoltare a Drumurilor, programul de dezvoltare a localitatii prevede modernizarea drumurilor, a rutelor ocolitoare și a căilor pietonale, consolidarea și lărgirea la patru benzi de circulație a podurilor aflate pe trasee importante (drumuri naționale sau europene), respectiv podul peste râul Trotuș din municipiul Onesti aflat pe DN 11 și realizarea unui pasaj subteran pe DN 11, pe sub CF Adjud-Ciceu.

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

In vederea elaborarii documentatiei PUZ s-au folosit urmatoarele surse documentare:

1. certificatul de urbanism nr. 189/24.09.2020;
2. extrase din Planul Urbanistic General al Municipiului;
3. Regulamentul Local de Urbanism;
4. studiul geotehnic intocmit de ing. Damian Aurel;
5. planurile topografice intocmite de ing. Caiuteanu Nelu;
6. relevetele retelelor tehnico - edilitare existente in zona;
7. relevetele fotografice ale cladirilor existente si ale想了自然;
8. avizele de amplasare emise de catre furnizorii locali de utilitati;
9. lista monumentelor si siturilor istorice;
10. ghidul privind metodologia de elaborare si continut - cadru al *Planului Urbanistic Zonal - reglementare tehnica indicativ GM 010-2000*.

Informatiile din documentatiile enumerate mai sus au fost preluate in mod critic si in masura in care ele corespund cu necesitatile de dezvoltare ale municipiului Onesti au fost reanalizate si in prezentul studiu.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Amplasamentul se afla in zona industriala din partea de nord – est a municipiului Onesti, PLATFORMA PETROCHIMICA BORZESTI.

Platforma industrială amplasată între râul Trotus și calea ferată (linia 501) cuprinde mari unități cum ar fi: CAROM, CHIMCOMPLEX, RAFO, UTON, IMSAT, RENEL (Electrocentrale) CET I, CET II. Deși beneficiază de o bună poziționare în legătură cu principalele culoare de circulație, PLATFORMA PETROCHIMICA BORZESTI se află în declin, fiind treptat supusă procesului de conversie funcțională către unități comerciale mai mici sau birouri.

Siturile degradate ocupă suprafețe ample în Platforma Petrochimica Borzesti. Proiectul propus prin prezenta documentatie are ca scop conversia functionala a unor cladirii industriale, localizarea de noi activitati in zone bine deservite de infrastructura specifica si revitalizarea unei zone deconstrucționate din cadrul platformei industriale din partea de nord – est a municipiului Onesti, aliniindu-se directiei generale de dezvoltare din zona si la obiectivele principale de dezvoltare care vizeaza zonele cu caracter industrial.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul se afla in partea nord-estica a municipiului Onesti, in zona industriala a orasului, la o distanta de aproximativ 1500m de zona SENS GIRATORIU - PASARELA COMBINAT, de unde sunt posibile legaturi facile cu reteaua de drumuri nationale.

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

Zona adiacenta se compune în general din terenuri industriale cu regim de construire discontinuu.

Zona dispune de retea centralizata de alimentare cu apa și canalizare, retea de distributie gaz metan, retea de alimentare cu energie electrica.

În zona nu exista institutii de interes general.

Se precizeaza ca amplasamentul se afla la o distanță de 52.70m fata de infrastructura feroviara învecinată, distanță masurată din limita sudică a limitei de proprietate. De asemenea, aprovizionarea cu materii prime se face și prin intermediul cailor ferate accesibile din zona vestică a amplasamentului.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1 Asezare geografica

Municipiul Onești este localizat în centrul județului Bacău, la o distanță de 51 km de municipiul Bacău - capitala de județ și la o distanță de 37 km de municipiul Adjud. Din punct de vedere geografic, teritoriul administrativ al municipiului Onești se situează între următoarele coordonate geografice: $46^{\circ}13'16,07''$ - $46^{\circ}17'50,69''$ latitudine nordică și $26^{\circ}42'58,59''$ - $26^{\circ}52'35,47''$ longitudine estică. La nivel național, municipiul Onești este amplasat în est-ul țării, în proximitatea municipiului Bacău, de-a lungul arterelor rutiere majore DN 11, DN 11A și DN 12A.

2.3.2 Relieful

Din punct de vedere morfologic, municipiul Onești este situat în Subcarpații Moldovei, la limita cu Subcarpații de curbură, subunitatea Subcarpații Tazlăului în care râul Trotuș cu afluenții săi au creat o largă zonă depresionară, denumită Depresiunea Tazlău - Cașin. Depresiunea Tazlău - Cașin, cu o dezvoltare preponderentă pe direcția nord - sud, este situată pe râurile Tazlău - Trotuș - Cașin ce confluăază pe teritoriul municipiului Onești. Această depresiune este mărginită spre est de culmea Pietricica (746 m), bine evidențiată în relief și împădurită, iar spre sud de Dealul Oușoru (753 m). Depresiunea are aspectul unui sinclinal larg, alungit, străbătut de Tazlău.

Între Trotuș și Oituz orientarea culmilor este de la vest la est, iar la est de valea Cașinului sunt orientate de la sud-est la nord-vest. Pe interfluviul Oituz — Cașin orientarea culmilor este diversă fapt care a impus o direcție haotică a viilor. Văile depresiunii sunt sub diverse forme de evoluție, de la foarte evolute cu profil transversal asimetric (Oituz, Cașin, Trotuș) la văi puțin evolute, cu profil transversal îngust și sub formă de V (Blidari, Gutinaș, Bogdana). Versanții sunt frecvent rectilini, când sunt afectați de eroziunea de suprafață și sunt concavi, când au evoluat prin procese de alunecare.

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

2.3.3. Clima

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

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

Conform SR EN 1991-1-4/NB: 2007, „Acțiuni ale vântului”, valoarea fundamentală a vitezei de referință a vântului este de 30 m/sec. Precipitațiile au valori în medie de 600 - 700 mm pe an. Conform SR EN 1991-1-3/NB: 2005, „Încărcări date de zăpadă”, pe harta de zonare a valorii caracteristice, municipiul Onești se situează în zona 2 cu o valoare caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol de 2.0 kN/m^2 , cu intervalul mediu de recurență de 50 ani. Adâncimea maximă de îngheț conform STAS 6054/77 este de 0.80 - 0.90m.

Beneficiar: S.C. AGRICULTORUL S.R.L.

Faza P.U.Z.

2.3.4. Caracteristici Morfologice, Geologice si Hidrogeologice ale Zonei

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

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

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

Rețeaua hidrografică

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

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

În concluzie,

Amplasamentul studiat are stabilitatea generală și locală asigurată în contextul actual.

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

Amplasamentul studiat nu este supus alunecarilor de teren, inundațiilor sau viiturilor de apă din precipitații.

2.3.5. Conditii Geotehnice

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

0.00 - 1.10m - sol vegetal brun - negru uscat și tare;

1.10 - 2.30(2.10)m - argila nisipoasă pe alocuri cu pietris mic, galben-cafenie, uscată și de consistență tare,

2.30 - 3.20m - strat nisipos - argilos, galben-cafeniu cu pete ruginoase

3.20 - 4.00m - strat de argila nisipoasă cu aspect de mal, cenusiu-vanata, umedă, plastic vartoasă

Sub stratul grosier al terasei - bolovanis cu pietris și nisip slab legat la masa de argila nisipoasă, care se dezvoltă până la adâncimea de 5.50 - 6.00m, se găsesc stratele puțin inclinate de argile marnoase și marne, cu aspect de roci semi-dure, practic incompresibile.

Apa subterana se găsește la adâncimea de 4.20-4.60m față de CTN.

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

-zona cu valoarea de vîrf a accelerării terenului pentru proiectare $ag = 0,35g$;

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

Adâncimea maximă de înghet, conform prevederilor din STAS 6054-77, este de 0,90 m de la suprafața terenului.

Beneficiar: S.C. AGRICULTORUL S.R.L.

Faza P.U.Z.

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

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

2.4. CIRCULATIA

Cai de comunicatie rutiere:

La amplasamentul studiat accesul auto si pietonal se realizeaza:

- din latura sudica (la Cladirea administrativa): din strada Uzinei-tronson-1: trafic usor pe 2 benzi de 3,5m asfalt.
- din latura estica din strada Uzinei-tronson-2: trafic greu pe 2 benzi de 3,5m beton rutier.

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

Modul de organizare a circulatiei auto din incinta permite accesarea cladirilor pe doua fatade cu mijloace si utilaje de stingere a incendiilor.

Cai de comunicatie CF:

Aprovisionarea cu materii prime se face si prin intermediul cailor ferate accesibile din zona vestica a amplasamentului. Pentru realizarea fluxurilor tehnologice se vor moderniza căile ferate interioare.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata.

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul municipiului Onesti, avand suprafata totala are suprafața totală de 82125mp, proprietate a S.C. AGRICULTORUL S.R.L., fiind alcătuit din mai multe parcele, construite si neconstruite.

Functiunea dominanta a zonei este cea de industrie, dezvoltata pe ramura prelucratoare a produselor petrochimice.

Relationari intre functiuni. In momentul actual, amplasamentul ce face obiectul P.U.Z.-lui se invecineaza cu terenuri curti constructii, construite si neconstruite.

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

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

Nr. Cadastral	Proprietar	Adresa imobil	Distanța de la limita de proprietate pana la cladirile vecine
S U D			
62112	ZOTA CRISTIAN	Str. Lanul Garii nr.6	18.50m - locuinta
Fara nr cad	HESCHI PUIU	Str. Lanul Garii nr.4	50.84m - locuinta
60457	GRAMATIC IULIAN	Str. Lanul Garii nr.2	53.56m - locuinta
547	SC MATIAS SRL	Str. Uzinei nr.16	0m
E S T			
4433	PANTICA EMILIAN	Str. Uzinei nr.17	20.71m - sediu firma
66864	MERLUSCA VASILE	Str. Uzinei nr.1A	-
62100	FUNDATIA "HOPE AND HOMES FOR CHILDREN" ROMANIA	Str. Uzinei nr.19A	20.76m - sediu fundatie
3160	PRICOP GABRIEL	Str. Uzinei nr.19	-
63147	SIRRIEH LAURA DANIELA	Str. Uzinei nr.19	4.06m - sediu firma

S.C. "RadNic Pro Design" S.R.L.
Onești, B-dul Republicii, nr. 20
J4/699/2016, CUI 42646784
tel: 0743.121.899

Project nr: U-270101/2022

Denumire PUZ - RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIE
obiectiv PETROCHIMICA IN ZONA MIXTA DEPOZITARE,
investitii: PRODUCTIE, COMERT
Str. Uzinei, nr.16, mun. Onesti, jud. Bacau

Beneficiar: S.C. AGRICULTORUL S.R.L.

Faza P.U.Z.

5164	SC FERONET SRL (BURGHELEA ANDREI ALEXANDRU)	Str. Uzinei nr.21	21.01 - sediu firma
66039	SC UNICHEM KFT - UNGARIA	Str. Uzinei nr.16	1.43m - hala depozitare
N O R D			
60805	OBRINTESCHI ARGHIR		-
67157	GHIHANIS DIDEL		-
V E S T			
Fara nr cad	PRIMARIA ONESTI - UTR-10B conform PUZ aprobat prin HCL-27/2002.		mai mult de 100m

Cea mai apropiata locuinta din UTR-21 este amplasata la 73.52m fata de limita estica de proprietate,

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit. Zona detaliata in P.U.Z. are o suprafata totala de 82125mp si este situata in intravilanul Municipiului Onestii. In prezent gradul de ocupare al zonei cu fond construit este 31.40 % .

Aspecte calitative ale fondului construit. In prezent o mare parte din industria platformei petrochimice nu mai functioneaza, avand un impact negativ asupra imaginii urbane, prin constructiile masive. Constructiile si instalatiile nu au mai fost intretinute (in afara celor care au continuat sa faca parte din activitati sporadice de depozitare), acestea fiind in stare medie sau degradate.

Regimul de inaltime a constructiilor existente este de P+3E (constructii administrative) sau inaltime de 10,00-15,00m pentru constructiile destinate productiei. Inaltimea acestora este depasita de echipamentele si instalatiile de productie, conform cerintelor tehnologice de productie.

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine. Nu este cazul.

Asigurarea cu spatii verzi. Prezentul PUZ prevede o suprafata plantata de 16425 mp, suprafata ce reprezinta 20 % din suprafata totala detinuta de beneficiar.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine. Conform studiului geotehnic anexat zona studiata nu este supusa unor riscuri naturale.

Din datele ISU BACAU, in zona exista 5 operatori de tip SEVESO, AFLATI SUB INCIDENTA LEGII 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major si minor in care sunt implicate substante periculoase amplasate la nivelul superior: SC RAFO SA, SC ENERGY BIO CHEMICALS SRL, SC CHIMCOMPLEX SA, SC TERMOELECTRICA SA - SUCURSALA ELECTROCENTRALE BORZESTI, SC CRIMBO SAV GAS SRL.

Din anul 1989 nu a fost realizata o decontaminare a platformei industriale

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

NR. CRT.	CRITERII DE EVALUARE	NIVEL DE DISFUNCTIONALITATE
1.	STAREA STRAZILOR	Str. Uzinei-tronson-1: imbracaminte definitiva-asfalt, stare buna
		Str. Uzinei-tronson-2: imbracaminte-beton rutier crapat pe alocuri
		Str. Uzinei-tronson-3: drum pietruit
2.	PROFILE NECORESPUNZATOARE	Str. Uzinei-tronson-1: trafic usor pe 2 benzi de 3,5m asfalt

Beneficiar: S.C. AGRICULTORUL S.R.L.

Faza P.U.Z.

	TRAFICULUI	Str. Uzinei-tronson-2: trafic greu pe 2 benzi de 3,5m beton rutier
		Str. Uzinei-tronson-3: drum pietruit - nu e cazul
3.	INTERSECTII CONFLICTUALE	NU ESTE CAZUL
4.	STANJENIRI INTRE FUNCTIUNI	Nu se modifica limitele teritoriale ale functiunilor existente
5.	STAREA FONDULUI CONSTRUIT	Conf. EXPERTIZEI - CONSTRUCTIILE POT FI FOLOSITE
6.	OCUPAREA TERENURILOR	P.O.T. existent=31.40% si C.U.T.existent= 0.39
7.	CONDITII GRELE DE FUNDARE	Conf. STUDIU GEOTEHNIC - NU ESTE CAZUL
8.	NIVEL RIDICAT AL APELOR FREATICE	Conf. STUDIU GEOTEHNIC - NU ESTE CAZUL
9.	RISCURI NATURALE SI ANTROPICE	Riscurile antropice sunt legate de activitatatile industriale existente in zona.
10.	SURSE DE POLUARE	Sursele de poluare sunt reprezentate de industriile existente in zona. Prin reconversia platformei industriale petrochimice se reduc efectele poluarii sau a accidentelor tehnologice.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Zona dispune de rețele de utilități de tip urban, dezvoltate în anii '80:

a) Alimentarea cu apă

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

In ceea ce privește alimentarea cu apa pentru stingerea incendiilor, există o infrastructură dezafectată datorită uzurii ce nu permite utilizarea la parametrii normati - rețea distributie, rezerva de apa și statie de pompare apa aferenta.

b) Canalizare pluvială

Zona studiată dispune de rețele publice pentru colectarea apelor pluviale.

c) Canalizarea menajeră

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

d) Rețele pentru energie electrică

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

e) Rețele pentru termoficare

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

f) Alimentarea cu gaze naturale

Zona studiată dispune de rețea publică de gaze naturale.

g) Telecomunicatii

Imobilele vor putea fi racordate la rețeaua de telefonie fixă a unuia dintre operatorii existenți în zona amplasamentului. Optional vor putea fi asigurate și serviciile de TV prin cablu și Internet. Furnizorul de servicii ce operează în zonă va intocmi, la cererea beneficiarului și contra cost, documentațiile tehnice de racordare la retelele pe care le detine/exploată.

h) Salubritate/platforma de gunoi

Platforma pentru amplasarea europubelelor destinate colectării gunoaielor va fi amplasată înspre strada de acces.

Principalele disfuncționalități.

Beneficiar: S.C. AGRICULTORUL S.R.L.

Faza P.U.Z.

Zona in care este amplasat terenul studiat este destrucționată ca urmare a declinului industrial care a afectat majoritatea asezărilor urbane din Romania. Proiectul propus reprezintă un pas către revitalizarea zonei și reintegrarea acesteia în tesutul urban.

2.7. PROBLEME DE MEDIU.

Relatia cadrul natural – cadrul construit.

Terenul studiat cat și cele aflate în imediata vecinătate a zonei de studiu au în prezent categoria de folosință de curți - construcții. Având în vedere funcțiunea industrială a zonei, la limita acesteia se află plantații cu rol de protecție.

Prezentul PUZ prevede o suprafață plantată de 16425 mp, suprafață ce reprezintă 20 % din suprafața totală detinută de beneficiar. Acestea vor fi amenajate sub formă de **culoare de protecție față de infrastructura tehnica** – plantații realizate în jurul clădirilor și perimetral la limitele amplasamentului, în vederea ameliorării calității mediului și protejării infrastructurii aferente.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice.

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

Platforma industrială reprezintă principala sursă de poluare a zonei, având efecte negative atât asupra aerului, a vegetației spontane sau cultivate aflate în zona limitrofă a acesteia.

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

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

Caile de comunicații și retelele edilitare existente nu prezintă riscuri pentru amplasamentul studiat.

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

Evidențierea potentialului balnear și turistic. Nu este cazul

2.8. Optiuni ale populației

Având în vedere că activitatea la SC UTON SA a fost sistată în urma falimentului, construcțiile și instalațiile nu au mai fost întreținute, acestea fiind în stare de degradare. Imobilele terenuri și clădiri au fost preluate de SC AGRICULTORUL SRL ce are ca obiecte de activitate principale :

0161- Activități auxiliare pentru producția vegetală
5210- Depozitari

4621- Comerț cu ridicata a cerealelor
3511- Producția de energie electrică

Amplasamentul studiat este încadrat, conform PUG mun. Onești, în PLATFORMA INDUSTRIALĂ BORZESTI, UTR 26. Se propune realizarea unui PUZ prin care să se facă o reconversie funcțională din ZONA DIN ZONA INDUSTRIE PETROCHIMICA ÎN ZONA MIXTA DEPOZITARE, PRODUCTIE, COMERT.

Se va urmări integrarea zonei studiate și a construcțiilor propuse în caracterul general al unității teritoriale de referință.

Avantajele creării unei zone mixte de depozitare, producție și comerț, în cazul nostru cu cereale, sunt date de buna conectivitate în vederea transportului, mai ales feroviar. Totodată se vor crea locuri de muncă pentru forța de muncă locală ceea ce contribuie la reducerea somajului.

Având în vedere că funcțiunile propuse de beneficiar nu se încadrează în totalitate în prevederile documentațiilor de urbanism aprobat pentru UTR 26, cu funcțiunea zonei industrie petrochimică, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal prin care se vor reglementa: funcțiunea zonei, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, indicatori urbanistici POT și CUT, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, echiparea cu utilități, accese auto și pietonale.

Beneficiar: S.C. AGRICULTORUL S.R.L.

Faza P.U.Z.

Se va urmari integrarea zonei studiate si a constructiilor propuse in caracterul general al unitatii teritoriale de referinta. Se va avea in vedere realizarea unui cadru construit adevarat zonei. Avand in vedere ca proiectul studiaza o suprafata mare de teren, autorizarea si realizarea lucrarilor se va putea face etapizat, cu conditia asigurarii idicilor urbanistici avizati in acest studiu, a acceselor, a utilitatilor si a locurilor de parcare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In planurile urbanistice elaborate anterior (P.U.G. Municipiul Onești) au fost generate o serie de obiective de dezvoltare urbanistica care au fost preluate in prezenta documentatie. Unul dintre aceste obiective se refera la AMELIORAREA CADRULUI CONSTRUIT EXISTENT.

Aceasta implica:

- dezvoltarea zonelor dedicate productiei, depozitarii, serviciilor si comertului;
- innoirea fondului de constructii destinate acestor tip de servicii;
- valorificarea la maxim a potentialului terenurilor pe care sunt amplasate astfel de constructii.

3.2. Prevederi ale PUG

La momentul elaborarii acestui PUZ, documentatia de urbanism ce exista este Planul Urbanistic General al Municipiului Onești, amplasamentul fiind incadrat in zona de reglementari urbanistice UTR - 26 - PLATFORMA PETROCHIMICA BORZESTI.

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

Pentru amplasamentul studiat, reglementarile urbanistice existente, stabilite prin PUG, sunt urmatoarele:
GENERALITATI

Unitatea U.T.R. 26 reprezinta platforma petrochimica Borzesti amplasata in partea de nord—vest a municipiului si grupeaza o serie de unitati economice care au ca activitate principala prelucrarea titeiului, cauciuc sintetic, produse petrochimice, clorosodice, utilaje chimice, producerea si distribuirea energiei electrice si termice. Unitatile din platforma sunt: CAROM, CHIMCOMPLEX, RAFO, UTON, IMSAT, RENEL (Electrocentrale) CET I, CET II.

Funcțiunea dominantă:

-productie de tip industrie petrochimica, prelucrarea petrolului, producerea energiei termice si electrice (Ip).

Funcțiuni complementare admise ale zonei :

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

UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

Utilitati permise:

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

Utilizări permise cu condiții :

Constructiile si amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare si funcționare conform acordului de mediu si sunt compatibile cu funcțiunea stabilita pentru zona respectiva prin P.U.G.

Pentru dezvoltarea unitătilor economice în limitele actuale ale incintelor se vor obține avize de la Agentia de Protecție și Supraveghere a Mediului și Politia Sanitara.

Utilizări interzise:

Constructiile si amenajările incompatibile cu funcțiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva prin P.U.G.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor :

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

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

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

Între UTR 46 și UTR 21, Complexul Sportiv al SC "CAROM" SA, constituie o zonă de protecție (vezi cap.II, 4.3 , e,pag.29).

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

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

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

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

Vor fi prevăzute parcaje și zone verzi plantate de protecție.

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

3.4. Modernizarea circulației. Organizarea circulației rutiere.

Amplasamentul studiat este accesibil auto și pietonal din:

-din strada Uzinei-tronson-1: trafic usor pe 2 benzi de 3,5m asfalt pentru accesul principal din latura sudică (la Cladirea administrativă);

-din strada Uzinei-tronson-2: trafic greu pe 2 benzi de 3,5m beton rutier pentru accesul de camioanelor din latura estică la celelalte clădiri.

Caracteristicile investiției propuse nu influențează capacitatea de transport a infrastructurii rutiere din zona și nu justifică executarea unor lucrări aferente circulațiilor carosabile în zona studiată în sarcina investitorului, deoarece funcțiunea propusă nu presupune atragerea unui trafic suplimentar semnificativ pentru strada Uzinei. Pentru diminuarea circulației auto cu utilaje grele, aprovisionarea și livrarea cerealelor se va face și prin intermediul cailor ferate, accesibile din zona vestică a amplasamentului. Pentru continuarea și completarea fluxurilor tehnologice se vor moderniza căile ferate interioare. Aceste trasee de cai ferate de pe amplasamentul studiat nu fac parte din infrastructura feroviară publică.

Modernizarea circulației.

Tinându-se cont de faptul că terenul va deservi funcțiunile de spații de producție, depozitare, servicii, se va considera o circulație principală cu cate o bandă de circulație pe sens, cu latimea de 7,00m și trotuar de 1,00m pe o parte a carosabilului.

În interiorul amplasamentului studiat există mai multe circulații auto, destinate unei bune funcționari a platformei industriale. În funcție de necesitățile funcțiunilor propuse, acestea circulații se vor moderniza și se vor realiza circulații auto noi aferente fluxurilor tehnologice, precum și zone de parcare pentru autovehicole și vehicolele de transport de mare tonaj. Toate aceste circulații vor avea latimea minima de 3,50 m pentru circulații cu o singură bandă de circulație pe sens și latimea minimă 7,00m pentru circulații auto cu cate o bandă de circulație pe fiecare sens.

Parcarile necesare vor fi amenajate la nivelul terenului detinut de proprietar si amplasate la limita nordica a acestuia adiacenta drumul de acces si in zona centrala a amplasamentului studiat.

Conform HG 525 art. 5.1.2, pentru constructiile administrative vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10-30 salariaj plus un spor de 20% pentru invitați

Conform HG 525 art. 5.12, pentru constructiile industriale vor fi prevăzute paraje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Lucrari necesare de sistematizare verticală. Suprafata terenului detinut de beneficiar si zona analizata in studiu de fata nu impune amenajari in ceea ce priveste sistematizarea verticala si orizontala a arealului.

Aleile pietonale vor avea latimea minima de 1.00m. Spatiile verzi aferente investitiei vor fi amenajate ulterior.

3.5. Zonificarea functionala - reglementari, bilant, indicatori urbanistici

Suprafata studiata are in total 82125 mp (UTR26). Pe terenul studiat exista o serie de cladiri insumand 25785mp. O parte din C-06 Cabina poarta este propusa spre dezafectare, restul constructiilor fiind pastrate si extinse.

Bilantul teritorial existent se prezinta astfel:

NR. CRT.	ZONARE FUNCTIONALA	Suprafata (mp)	Procent % din total	
1	SUPRAFATA CONSTRUITA	25785	31.40	%
2	SPATIU LIBER NEAMENAJAT	7494	9.13	%
3	ALEI PIETONALE, CAROSABIL, PARCARI	28750	35.01	%
4	CIRCULATIE CF	2546	3.10	%
5	SPATII VERZI	17550	21.37	%
	TOTAL:	82125	100	%

Bilantul teritorial propus se prezinta astfel:

NR. CRT.	ZONARE FUNCTIONALA	Suprafata (mp)	Procent % din total	
1	SUPRAFATA CONSTRUITA	34017	41.42	%
2	ALEI PIETONALE, CAROSABIL, PARCARI	29137	35.48	%
3	CIRCULATIE CF	2546	3.10	%
4	SPATII VERZI	16425	20.00	%
	TOTAL:	82125	100	%

Procentul insumat de 80% reprezentand constructii propuse si circulatii este un procent maxim si poate fi diminuat in favoarea spatiilor plantate.

Se va avea in vedere crearea **PLATFORMEI AGRICULTORUL ECO-GREEN** ce va fi o zona functionala mixta depozitare, productie si comert si va cuprinde obiective de tipul:

- servicii depozitatice si comert produse agricole si industriale,
- servicii productive cu impact redus asupra mediului,
- servicii pentru zona industriala, transporturi, depozitare comerciala,

Beneficiar: S.C. AGRICULTORUL S.R.L.

Faza P.U.Z.

-servicii comerciale legate de transport, depozitare, terminale feroviare destinate aprovizionarii si preluarii produselor brute si finita ale activitatilor propuse.

De asemenea, se mai pot organiza spații conexe: obiective tehnico-edilitare, construcții aferente echiparii tehnico edilitare, amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, spații plantate, perdele de protecție, etc.

În funcție de planul de investiție al dezvoltatorului la momentul demarării lucrărilor, numărul de construcții, precum și amplasarea acestora pe teren poate fi diferita de propunerea de mobilare urbana. Construcțiile se vor amplasa respectând regimul de aliniere principal și lateral propus, putând fi amplasate independent sau cuplate pe una sau două laturi.

Indicatori urbanistici

PLATFORMA AGRICULTORUL ECO-GREEN ce va fi o zona funcțională mixta depozitare, producție și comert va avea urmatoarele reglementări:

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE	
REGIMUL DE INALTIME	P+5E
INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA	25m
INALTIMEA MAXIMA LA STREASINA	23m
AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE	<p>PRINCIPALA - SUD</p> <p>Minim 10 metri fata de calea de circulație: strada Uzinei-1-</p> <p>LATERAL - VEST</p> <p>Minim 5 metri fata de limita de proprietate. Terenurile de pe latura vestica fac parte dintr-un PUZ ce are reglementata o zona de protectie de 50m fata de limita fostului UTON.</p> <p>LATERAL - EST</p> <p>Minim 10 metri fata de limita de proprietate</p> <p>POSTERIOR - NORD</p> <p>Minim 10 metri fata de limita de proprietate</p>
ACCESE	<p>-pentru accesul principal din latura sudica (la Cladirea administrativa): din strada Uzinei-tronson-1: trafic usor pe 2 benzi de 3,5m asfalt</p> <p>-pentru accesul de camioanelor din latura estica la celelalte cladiri: din strada Uzinei-tronson-2: trafic greu pe 2 benzi de 3,5m beton rutier</p>
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	50%

Beneficiar: S.C. AGRICULTORUL S.R.L.

Faza P.U.Z.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	1.00
---	------

Amplasamentul studiat se invecineaza:

- la vest- -cu UTR-10B terenuri libere reglementate de PUZ - LANUL GARII care a instituit o zona de protectie de 50 m fata de limita vestica a amplasamentului studiat in aceasta documentatie.
- la vest si nord -cu terenuri libere in partea nordica a cailor ferate aparținând UTR-26
- la sud- -cu locuinte situate la distante de 18.50m, 50.84m si respectiv 53.56m si anexele acestora;
 - cu SC MATIAS SRL - sectie de produse alimentare - pufuleti- amplasata pe limita de proprietate (cladirea sectiei a facut parte din pavilionul de la intrarea in UTON)
- la est- -cu cladiri ce au fost construite cu functia de sediu de firma, amplasate la distanta de 20.71m, 20.76m, 4.06m si respectiv 21.01m

-la nord-est- -cu cladiri ce au functia de depozit de vopseluri si sediu administrativ SC UNIKERN KFT

In concluzie, amplasarea cladirilor propuse in zona nordica, C-23 si C24 nu afecteaza insorirea spatilor de locuit ale cladirilor vecine pe o durata minima de 1 1/2 ore zilnic, la solstitiul de iarna, *conform Ord. 119/2014, art. 3.*

3.6. Dezvoltarea echiparii editilare.

Zona dispune de toate utilitatile necesare deservirii imobilului ce face obiectul prezentului proiect – retele de alimentare cu apa si canalizare, gaz metan, energie electrica.

Zona dispune de retele de utilitati de tip urban, dezvoltate in anii '80:

a) Alimentarea cu apă

Zona studiată dispune de retea publică pentru alimentarea cu apă (consum menajer). Cladirile sunt racordate la reteaua de apa. La faza urmatoare - certificat de urbanism pentru autorizatie de construire pentru lucrările propriu zise - se va obtine avizul furnizorului de utilitati din zona;

Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor pe amplasamentul studiat, a fost dezvoltata pe trei directii:

- pentru distributie apa incendiu, o retea de hidranti exteriori (nu a fost necesara echiparea cu hidranti interiori la cladiri);
- pentru inmagazinare apa incendiu, doua rezervoare semiîngropate cu capacitatea de 500 mc fiecare;
- pentru asigurarea parametrilor de debit si presiune, o statie de pompare apa.

Datorita gradului mare de uzura fizica si morala, alimentarea cu apa pentru stingerea incendiilor este nefunctionala si urmeaza a se reabilita in totalitate, corespunzator cerintelor specifice activitatii preconizate.

- i. Reteaua de hidranti exteriori: se va realiza o retea inelara de hidranti exteriori, cu ramificatii pe zonele de acoperire, corespunzatoare debitelor de incendiu necesare. In punctele de ramificatie si pe reteaua inelara, vor fi prevazute camine de vane pentru sectionarea parciala a retelei in caz de necesitate (interventii, avarii, etc.). Se asigura astfel functionarea hidrantilor la parametrii proiectati, pentru orice zona de acoperire.

Pentru cladirile care datorita functionalului si dimensiunilor constructive, nu pot fi protejate direct din reteaua de hidranti exteriori, se vor realiza distribuitoare racordate la retea, de unde prin racorduri STORZ dimensionate corespunzator debitelor de incendiu, se poate asigura numarul de jeturi in functiune simultana pentru stingerea unui incendiu.

- ii. Rezervoarele de apa pentru incendiu: se vor reabilita, astfel incit sa se asigure rezerva de apa necesara pentru functionarea corespunzatoare a retelei de hidranti exteriori. Reabilitarea va consta din refacerea izolatiei interioare si refacerea instalatiilor hidraulice - alimentare cu apa, golire/preaplin, aspiratie pompe si racorduri directe autospeciale interventie.

- iii. Statia de pompare apa incendiu: se va monta un grup de pompare apa incendiu conform debitelor de incendiu stabilite si se vor reface toate instalatiile hidraulice aferente. Totodata, se va reabilita intreaga instalatie electrica aferenta grupului de pompare si a cladirii in ansamblu.

b) Canalizare pluvială

Zona studiată dispune de retele publice pentru colectarea apelor pluviale. Apele colectate de pe suprafata

Beneficiar: S.C. AGRICULTORUL S.R.L.

Faza P.U.Z.

platformelor, rampelor auto si a spatilor de parcare, vor fi trecute printre un separator de hidrocarburi prevazut si cu decantor de aluviumi, dupa care vor fi canalizate spre caminul de racord. Deasemeni se vor prevedea rigole perimetrale de preluare a apelor accidentale si din curatenie. Aceste ape vor fi trecute deasemeni prin separatorul de hidrocarburi.

c) Canalizarea menajeră

Zona studiată dispune de rețele publice pentru colectarea și dirijarea apelor menajere uzate. Cladirile sunt racordate la reteaua de apa. La faza urmatoare - certificat de urbanism pentru autorizatie de construire pentru lucrările propriu zise - se va obtine avizul furnizorului de utilitati din zona;

d) Rețele pentru energie electrică

Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentarea cu energie electrică. Cladirile din amplasament au fost debransate de la reteaua de alimentare cu energie electrică. Alimentarea cu energie electrică a constructiilor se va realiza din reteaua publică de distribuție a energiei electrice existentă pe str. Uzinei, în baza unui studiu de soluție cu respectarea prevederilor Ord. ANRE nr. 59/02.08.2013 pentru aprobarea Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la retelele electrice de interes public. Studiul de soluție va fi întocmit de un proiectant atestat ANRE și avizat în CTE DELGAZ-GRID SA;

e) Rețele pentru termoficare

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

f) Alimentarea cu gaze naturale

Zona studiată dispune de rețea publică de gaze naturale. Construcțiile existente cat și cele propuse se vor bransa la reteaua de distribuție existentă în zona la str. Uzinei. Traseele rețelelor și instalatiilor vor fi pe cat posibile rectilini. Definitivarea soluțiilor se va realiza în fazele următoare de proiectare.

Cladirea administrativă și parte din calte clădiri cu funcții administrative vor folosi sistemul de încalzire cu centrala termică proprie pe combustibil gazos, emisia de noxe trebuie să se incadreze în limitele prevazute în Ordinul nr. 462/93 - Condiții tehnice privind protecția atmosferei – anexa 2, pct.4

g) Telecomunicatii

Imobilele vor putea fi racordate la reteaua de telefonie fixă a unuia dintre operatorii existenți în zona amplasamentului. Optional vor putea fi asigurate și serviciile de TV prin cablu și Internet. Furnizorul de servicii ce operează în zona va întocmi, la cererea beneficiarului și contra cost, documentațiile tehnice de racordare la retelele pe care le detine/exploată.

h) gospodărirea comunala

Deșeurile menajere se vor colecta selectiv respectând condițiile impuse de legislația în vigoare – OMS 119/2014, art. 4, pct.a.

Pentru depozitarea deșeurilor ce vor rezulta din activitățile desfasurate pe terenurile studiate, se vor realiza platforma gospodărească pentru amplasarea recipientelor de colectare. Aceasta vor fi imprejmuite, vor avea asigurate o ardoseala impermeabilizată, ce va avea asigurată o pantă de scurgere cu sistem de spalare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Punctul de colectare deșeuri va fi dimensionat pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și va fi întreținut în permanentă stare de curatenie.

3.7. Protectia mediului

Diminuarea pana la eliminare a sursei de poluare (emisii, deversari). Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanți solizi, lichizi sau gazosi, de origine naturală sau artificială, cu influențe negative asupra factorilor de mediu (apa, aer, sol). Sunt considerate producătoare de substanțe poluanțe, cu efecte negative asupra mediului înconjurător, acele tehnologii și instalații care emit în mod sistematic sau accidental în mediu substanțe poluanțe solide, lichide, gazoase. Conform intenției acestui proiect, terenul va fi ocupat de clădiri cu destinația de depozitare, producție și comerț cu produse agricole și industriale. În consecință, activitățile ce se vor desfășura pe suprafața amplasamentului vor constitui principalele surse de poluare.

Principalele surse de poluare vor fi lucrările de execuție ale construcțiilor și traficul auto pe perioada de exploatare a clădirilor. Tipurile de poluanți ce pot fi emisi prin surse difuze, atât pe perioada realizării construcțiilor cât și pe perioada de funcționare a acestora, sunt reprezentate de emisii de gaze de eșapament de la autovehiculele ce vor deservi zona sau de la motoarele termice cu aprindere prin compresie care vor aciona utilajele tehnologice și mijloacele de transport folosite în activitatea de șantier în care pot fi identificate

S.C. "RadNic Pro Design" S.R.L.
Onești, B-dul Republicii, nr. 20
J4/699/2016, CUI 42646784
tel: 0743.121.899

Project nr: U-270101/2022

Denumire PUZ - RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIE
obiectiv PETROCHIMICA IN ZONA MIXTA DEPOZITARE,
investitii: PRODUCTIE, COMERT
Str. Uzinei, nr.16, mun. Onesti, jud. Bacau

Beneficiar: S.C. AGRICULTORUL S.R.L.

Faza P.U.Z.

următoarele substanțe poluante: hidrocarburi, aldehyde, oxizi de azot, oxizi de carbon, binoxid de sulf și fum. Se va urmari ca toți acești agenti de poluare a aerului să fie tinuți în permanență la valorile normale admisibile prin lege.

Incalzirea construcțiilor se va face prin intermediul centralelor termice pe combustibil gazos – gaz metan, cu care va fi dotată fiecare clădire în parte. Se menționează că arderea se face automatizat ceea ce presupune o ardere completă, ecologică, gazele de ardere neconținând substanțe toxice ce necesită măsuri speciale de tratare sau disperzie.

Obiectivele propuse de a se realiza sunt :

1. Inființarea unei instalații pentru receptia, conditionarea, uscarea, depozitarea și livrarea cerealelor.
Aceasta instalație va fi compusă din ,
 - zona de receptie și analiza cereale (cantar bascule auto, prelevare probe de laborator,)
 - zona de descarcare auto (fosa de receptie, copertina de protecție intemperii)
 - zona de conditionare cereale (curătitor de cereale, desprafuitoare, filter de eliminare a frafului, depozitare resturi vegetale)
 - zona de uscare cereale (uscator de cereale)
 - zona de depozitare (remedierea magazilor existente, refacere pardoseli, refacere hidroizolatii)
 - utilaje de transport cereale pe fluxul tehnologic (transportoare și elevatoare)
 - refacerea pardoselilor și platformelor betonate deteriorate
2. instalarea unui parc de panouri fotovoltaice pentru producerea de energie electrică
3. refacerea instalațiilor de utilități (energie electrică, apă curentă, canalizare pluvială și menajeră, rețea de gaze naturale)
4. refacerea instalației PSI de stingerea incendiilor .

Pentru diminuarea surselor de poluare se vor lua următoarele măsuri:

In timpul executiei lucrarilor:

- * **Sol/Subsol:** nu se vor depozita direct pe sol carburanți, uleiuri și alte substanțe chimice; acestea se vor depozita, dacă este cazul, în magazii special destinate pentru recipienți adecvati; Se va evita afectarea de suprafete suplimentare de teren; Zonele în care se folosesc utilaje grele se vor amenaja ca suprafete întarite pentru a elimina riscul de degradare a terenului; Depozitarea temporara a deșeurilor se va face doar în locuri special amenajate și în recipienți speciali destinați; Santierul va fi dotat cu material absorbant, necesar intervenției în caz de poluare accidentală cu hidrocaburi; Toate traseele din santier vor fi amenajate astfel încât să nu conduca la derapaje, să nu producă noroi, bătire de apă etc.; Toate încărcaturile ce intră sau ieș din santier vor fi acoperite; Îndepărarea corespunzătoare a deșeurilor la finalizarea lucrarilor; acoperirea zonelor afectate temporar cu sol vegetal la finalizarea lucrarilor.
- * **Apa subterana si de suprafață:** se va interveni prompt cu absorbanți în cazul surgerilor accidentale de hidrocaburi și/sau alte substanțe; Schimbările de ulei ale utilajelor și alimentarea cu carburant se vor realiza în afara amplasamentului; Utilajele folosite vor fi întreținute corespunzător și vor avea revizii tehnice la zi, pentru a se evita eventualele surgeri de carburanti; Deseurile se vor colecta selectiv și vor fi eliminate prin firme specializate pentru a se preveni eventualele surgeri de la acestea; Toaletele ecologice se vor vidanja iar apele uzate vor fi transportate la o stație de epurare de către firme specializate;
- * **Aer:** Toate vehiculele vor avea motorul oprit la staționare; Vehiculele utilizate care vor circula pe drumuri publice se vor conforma standardelor de emisii;

Vehiculele se vor curata si se va realiza spalarea specifica a rotilor la plecarea din santier; Autovehiculele vor circula cu viteza redusa pe drumurile generatoare de pulberi si praf; materialele pulverulente se vor depozita astfel incat sa nu fie imprastiate sub actiunea vanturilor; se vor utiliza recipiente etanse, se va evita manipularea unor cantitati mari de pamant sau agregate de cariera in perioadele cu vant; se vor utiliza solutii speciale care sporesc eficienta apei in fixarea prafului pentru a stropi caile de acces in santier, aria santierului unde se descarca materiale de constructii, respectiv volumele care se demoleaza, daca este cazul; Se vor ridica bariere de protectie eficiente cu plasa densa, umeda, care sa izoleze particulele de praf, in jurul activitatilor generatoare de praf sau imprejurul santierului, cu inaltimea de minim 3.00m; Pamantul excavat si materialele generatoare de praf vor fi acoperite temporar. Indepartarea acoperirilor de protectie se va face doar pe portiuni mici in timpul lucrarilor, iar pamantul rezultat din decoperiri si excavatii va fi preluat cu mijloace auto, acoperite cu prelate si transportat pe amplasamente aprobat de PMI;

- * **Biodiversitate:** La finalizarea lucrarilor, toate spatiiile neconstruite vor fi inierbate, plantate arbori specifici zonei. Vegetatia existenta pe amplasament care a fost mutata inaintea inceperii lucrarilor de constructie va fi replantata.

In perioada de exploatare:

Gestionarea corespunzatoare a deseurilor atat prin reducerea la sursa a acestora, cat si prin separarea, tratarea si colectarea specifica a acestora in functie de tipul acestora; Deseurile rezultante in perioada de exploatare a cladirilor sunt incadrate, conform HG856/2002, in categoria **Deșeuri municipale și asimilabile din comerț, industrie, instituții, inclusiv fracțiuni colectate separat**. Subgrupele de deseuri pot fi: **20 01 01 – hartie si carton, 20 01 02 – sticla, 20 01 39 – materiale plastice, 20 01 40 – metale, 20 02 01 – deseuri biodegradabile**. Deseurile se vor colecta separat, in functie de tipul si natura deseului, cu scopul de a facilita tratarea/eliminarea specifica fiecarui deseu. Precolectarea deseuriilor se va face selectiv in recipiente, pungi/saci sau alte mijloace care prezinta un grad de siguranță ridicat din punct de vedere sanitar și al protecției mediului, conform Ordinului 82/09.03.2015. Acestea vor fi depozitate in europubele si colectate ulterior de serviciul de salubritate local.

Pe teren se va realiza o platforma pentru amplasarea europubelelor de colectare selectiva a deseuriilor. Aceasta va fi imprejmuita si va fi prevazuta cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare.

Pentru diminuarea poluarii generate de traficul auto si pentru imbunatatirea microclimatului zonei se propune refacerea spatilor plantati si plantarea de copaci, specii tinere, adaptate terenului.

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

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

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

Beneficiar: S.C. AGRICULTORUL S.R.L.

Faza P.U.Z.

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

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

Astfel, principala sursa de poluare a apei ar putea-o constitui apele uzate rezultate de la constructiile propuse si apele colectate de pe suprafatele spatilor de parcare. Apele uzate menajere provenite de la instalatiile sanitare ale cladirilor vor fi canalizate si deversate prin intermediul unei retele de canalizare de incinta in sistemul centralizat de canalizare al municipiului.

Instalatiile de canalizare ale cladirilor se vor compune din coloane menajere, sifoane de pardoseala, conducte de legatura de la obiectele sanitare la coloane si de la acestea la reteaua de canalizare din incinta parcelei. Retelele de incinta, atat cele de alimentare cu apa rece si cele de canalizare, **se vor monta in canale de protectie subterane și vor fi hidroizolate astfel incit sa fie imposibila infiltrarea in sol a apelor uzate menajere.**

Pantele de scurgere ale traseelor orizontale vor fi alese cele normale, in functie de diametre dar nu mai mici decat pantele minime prevazute in STAS 1795. La schimbarile de directie, precum si in zona ramificatiilor, se vor prevedea piese de curatire.

Aapele colectate de pe suprafata spatilor de parcare, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi prevazut si cu decantor de aluviuni, dupa care vor fi canalizate spre caminul de racord. Deasemeni se vor prevedea rigole perimetrale de preluare a apelor accidentale si din curatenie. Aceste ape vor fi trecute prin separatorul de hidrocarburi.

Depozitarea controlata a deseurilor. Gestionarea deseurilor se va efectua in conditii de protectie a sanatatii populatiei si a mediului supuse prevederilor legislatiei specifice in vigoare. Se va interzice depozitarea neorganizata a deseurilor. Acestea vor fi depozitate selectiv in europubele si vor fi preluate de societatea de salubritate cu care beneficiarul va incheia un contract in acest sens.

Principalele tipuri de reziduuri ce vor rezulta din activitatile ce se desfasoara pe suprafata zonei sunt:

- reziduuri menajere (hartie, plastic, textile, metale, sticla, ceramica, materiale organice);
- reziduuri stradale (de pe strazi, trotuare, alei) ce includ particule de pamant, praf, hartie, cartoane, resturi de la santierele de constructie (moloz, nisip, piatra, caramizi, var) etc.
- reziduri tehnologice (resturi vegetale reprezentate de : bucati de tulipa de cereale , seminte de cereale sparte , puberi vegetale rezultate din spargerea semintelor de cereale)

Gestionarea deseurilor se va efectua in conditii de protectie a sanatatii populatiei si a mediului supuse prevederilor legislatiei specifice in vigoare. Se interzice depozitarea neorganizata a deseurilor.

Deseurile rezultate in procesul de desfasurare a activitatilor specifice cladirilor de birouri sunt deseurile menajere. Acestea vor fi depozitate si colectate selectiv (menajer, hartie, plastic, sticla) in containere speciale tip "europubela" care vor fi transportate cu autospeciale la groapa de gunoi de catre societatea de salubritate in urma contractului incheiat intre aceasta si beneficiar.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi.

Pe amplasament nu exista maluri ce necesita consolidari si nici terenuri degradate.

Organizarea sistemelor de spatii verzi.. Dupa terminarea constructiilor, zonele ramase libere vor fi amenajate ca spatii plantate prin plantarea de arbori si arbusti, de plante decorative si gazon.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate. Nu este cazul, pe amplasament nu exista bunuri de patrimoniu.

Beneficiar: S.C. AGRICULTORUL S.R.L.

Faza P.U.Z.

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana. Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spatii plantate.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si al retelelor edilitare majore. Nu exista disfunctionalitati din punctul de vedere al echiparii edilitare a zonei, aceasta fiind dotata cu retele de apa si canalizare, retele electrice si de alimentare cu gaz. Deasemenea, nu exista disfunctionalitati din punctul de vedere al cailor de comunicatii auto si cai ferate.

3.8. Obiective de utilitate publica

In zona studiata s-au identificat urmatoarele tipuri de terenuri:

- terenuri proprietate publica de interes local: terenurile aferente drumurilor (strada Uzinei) si terenurile aferente cailor ferate;
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si/sau juridice; terenurile avand folosinta actuala arabil sau curti-constructii.

Distanta pina la obiectivele de utilitate publica este mare si irelevanta din punct de vedere al intercondonarii lor.

1. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Avandu-se in vedere pozitia amplasamentului se impun o serie de masuri pentru obtinerea unei zone urbane unitare si bine structurate prin:

- tratarea unitara din punct de vedere functional si plastic;
- tratarea cu cea mai mare atentie si rezolvarea corecta a circulatiei auto si pietonale cat si circulatiei CF in zona;
- tratari urbane care sa puna in valoare perspectivele favorabile catre zona studiata si cele din zona studiata catre zonele inconjuratoare;
- rezolvarea unitara a intregii zone studiate si articularea corecta la zonele inconjuratoare;
- analizarea atenta si conformarea la cote inalte calitativ a spatiilor rurale create, atat a celor publice cat si a celor private;
- abordarea atenta a zonelor verzi, a zonelor plantate, cat si a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- folosirea de materiale de buna calitate, cu texturi si culori armonioase studiate, in vederea integrarrii in dominanta arhitecturala a zonei.

Planul de actiune pentru implementarea investitiei propuse prin PUZ, cu categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale.

Costurile ce vor cadea in sarcina investitorului privat constau in racordarea la utilitatatile existente in zona si modernizarea acceselor auto si pietonale pentru investitia propusa.

Zona este complet echipata edilitar. In aceste conditii, nu se propun investitii care ar genera costuri ce trebuie suportate de catre autoritatea publica locala.

Costurile impuse de respectarea conditiilor impuse de prezenta documentatie PUZ vor fi suportate exclusiv de catre investitorul privat care a solicitat documentatia.

Categoriile de costuri ce vor fi generate de aceasta investitie sunt:

- costuri cu implementarea proiectului: investitie de baza, record utilitatii, avizare/autorizare/executie lucrari;
- costuri cu materialele de constructii;

S.C. "RadNic Pro Design" S.R.L.
Onești, B-dul Republicii, nr. 20
J4/699/2016, CUI 42646784
tel: 0743.121.899

Proiect nr: U-270101/2022

Denumire: PUZ - RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIE
obiectiv: PETROCHIMICA IN ZONA MIXTA DEPOZITARE,
investitii: PRODUCTIE, COMERT
Str. Uzinei, nr.16, mun. Onesti, jud. Bacau

Beneficiar: **S.C. AGRICULTORUL S.R.L.**

Faza **P.U.Z.**

- costuri cu transportul, etc.

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



Beneficiar: S.C. AGRICULTORUL S.R.L.

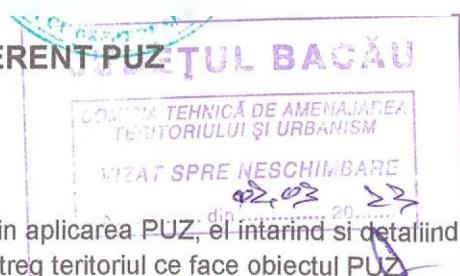
Faza P.U.Z.

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CAPITOLUL I - DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

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



2. Baza legala a elaborarii

Prezentul regulament a fost elaborat in baza:

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

Au fost consultate:

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

3. Domeniul de aplicare

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

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

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

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

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

Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei

Colectarea si Indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:

- Indepartarea apelor uzate menajere se va face exclusiv prin deversarea lor la reteaua publica a orasului;
- Este interzisa raspandirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc) sau in bazinile naturale de apa a apelor uzate menajere. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.
- Este interzisa amplasarea unor instalatii individuale de indepartare a apelor uzate de tipul bazinelor vadanjabile.



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

Aprovizionarea cu apa potabila

Alimentarea cu apa se va realiza prin bransarea imobilelor la reteaua municipală existenta, retea care asigura debitul si presiunea necesare functionarii obiectivului propus.

Se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila cu retele de apa destinate altor scopuri.

Salubritate - generalitatii

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai accentuat problema imbunatatirii serviciului de salubritate. Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficiente a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente cu sortare prealabila.

Colectarea deseuriilor menajere si stradale se va face la nivel de zona sau subzona prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic. Solutionarea problemelor legate de salubrizare se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice. La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Masurile de salubrizare ale localitatii nu vor afecta cadrul urbanistic, functional si compozitional. Se vor evita de asemenea, depozitarile intamplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele rezidentiale, zonele verzi plantate, protejate in albiile apelor, etc. in caz contrar se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu utilaje specializate. De asemenea, activitatile de salubrizare vor evita sa creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducandu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicand experienta tarilor avansate.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform articolului 10 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U. Se precizeaza aici ca terenul alocat studiului prezent se afla la o distanta de 52.72m fata de infrastructura feroviara, masurata din limita de proprietate din sud.

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face in baza prevederilor articolului 12 din R.G.U. Asigurarea echiparii tehnico - edilitare in localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U. Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform articolului 14 din R.G.U. Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliți prin documentatiile de urbanism si

Beneficiar: S.C. AGRICULTORUL S.R.L.

Faza P.U.Z.

precizati in Certificatul de urbanism (vezi art. 15 si Anexa nr. 2 din R.G.U.). Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobatelor si conforme cu art. 16 din R.G.U.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- paraje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

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

6.1. Amplasarea constructiilor fata de aliniament

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

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

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

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

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



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

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

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

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

6.3. Amplasarea constructiilor pe aceeasi parcela; distante minime obligatorii

Distantele intre cladirile nealaturate pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism.

Distantele minime acceptate sunt egale cu jumata din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte (H/2) dar nu mai putin de 3m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca:

- exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (vezi art. 25 din R.G.U.);
- se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei (vezi art. 26 din R.G.U.).

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu: Legea nr. 37/1975 si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta - C 242/1993.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara.

Lucrările de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza de catre investitor sau beneficiar, parcial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Retelele tehnico - edilitare aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

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

Se vor mentine actualele parcele, in special in zonele unde dimensiunile parcelelor si trama stradala determina caracterul specific al zonei.

In caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate incat sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vinturi dominante, etc) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste conditii se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cat și celor neregulate.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri

Spatiile verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

- Imprejmuiiri Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiiri:

- Imprejmuiiri opace, necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea proiectiei vizuale;
- Imprejmuiiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau ansamblurilor urbanistice.

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA

Suprafata studiata are in total 82125 mp (UTR26). Pe terenul studiat exista o serie de cladiri insumand 25785mp. Se va avea in vedere crearea PLATFORMEI AGRICULTORUL ECO-GREEN ce va fi o zona functionala mixta depozitare, productie si comert.

Beneficiar: S.C. AGRICULTORUL S.R.L.

Faza P.U.Z.

Bilantul teritorial propus se prezinta astfel:

NR. CRT.	ZONARE FUNCTIONALA	Suprafata (mp)	Procent % din total
1	SUPRAFATA CONSTRUITA	34017	41.42 %
2	ALEI PIETONALE, CAROSABIL, PARCARI	29137	35.48 %
3	CIRCULATIE CF	2546	3.10 %
4	SPATII VERZI	16425	20.00 %
	TOTAL:	82125	100 %

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Sectiunea I – utilizare functionala

1.1. Articolul 1 - utilizari admise

In zona PUZ - ului se permit urmatoarele functiuni:

- depozitare si comert produse agricole si industriale;
- activitati productive cu impact redus asupra mediului;
- functiuni comerciale legate de transport, depozitare, terminale feroviare destinate aprovizionarii si preluarii produselor brute si finita ale activitatilor propuse;
- servicii pentru zona industriala, transporturi, depozitare comerciala;

1.2. Articolul 2 - utilizari permise cu conditii

- se permite construirea locuintelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii si pazei unitatilor si serviciilor subzonei;
- In cladirile existente se permite amenajarea de spatii de cazare provizorie pentru soferii de camioane.

1.3. Articolul 3 - interdictii de utilizare

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- locuinte, cu exceptia celor admise cu conditionari;
- instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, instituții de educație, creșe, grădinițe, scoli generale etc., unități de cult, a spațiilor destinate sportului și agrementului;
- constructii provizorii de orice natura;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile din parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace surgereaza apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
-



Beneficiar: S.C. AGRICULTORUL S.R.L.

Faza P.U.Z.

Sectiunea II: conditii de amplasare, echipare si conformare a cladirilor

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

Suprafata studiata are in total 82125 mp (UTR26). Se pastreaza forma si dimensiunile totale ale terenului.

Se va avea in vedere crearea **PLATFORMEI AGRICULTORUL ECO-GREEN**.

2.2. Articolul 5 - amplasarea cladirilor fata de aliniament

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

- minim 10.00m spre strada de acces (strada Uzinei-1) in partea de sud;

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

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

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

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

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

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

- 5.00m spre limita de proprietate laterală din vest;
- 10.00m spre limita de proprietate laterală din est;
- 10.00m posterior spre limita de proprietate posterioara din nord.

Sunt respectate astfel distantele minime fata de limitele de proprietate.

Loturile vecine sunt libere sau ocupate de constructii cu caracter civil sau industrial.

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



2.4. Articolul 7 - circulatii si accese

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii – cu lățime de minim 4,00m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Circulatiile in interiorul amplasamentului studiat se face prin intermediul drumurilor de incinta dimensionate corespunzator pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Tinandu-se cont de faptul ca terenul va deservi functiunile de spatii de productie, depozitare, servicii, se va considera o circulatie principala cu cate o banda de circulatie pe sens, cu latimea de 7,00m si trotuar de 1,00m pe o parte a carosabilului.

In interiorul amplasamentul studiat exista mai multe circulatii auto, destinate unei bune functionari a platformei industriale. In functie de necesitatile functiunilor propuse, acestea circulatii se vor moderniza si se vor realiza circulatii auto noi aferente fluxurilor tehnologice, precum si zone de parcare pentru autovehicole si vehicolele de transport de mare tonaj. Toate aceste circulatii vor avea latimea minima de 3,50 m pentru circulatii cu o singura banda de circulatie pe sens si latimea minim 7,00m pentru circulatii auto cu cate o banda de circulatie pe fiecare sens.

In interiorul parcelei, circulatiile tehnologice sunt asigurate si prin intermediul cailor ferate, care se vor reabilita. Aceste trasee de cai ferate de pe amplasamentul studiat nu fac parte din infrastructura feroviara publica.

2.5. Articolul 8 - stationarea autovehiculelor

Beneficiar: S.C. AGRICULTORUL S.R.L.

Faza P.U.Z.

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

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

Parcarea pentru camioane va fi amplasata la limita estica a amplasamentului, adiacenta drumului de acces strada Uzinei-2.

Parcarea pentru autoturisme va fi amplasata atat la limita estica a amplasamentului, adiacenta drumului de acces strada Uzinei-2 cat si la limita sudica a amplasamentului, adiacenta drumului de acces strada Uzinei-1.

Apele colectate de pe suprafata spatiilor de parcare, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi prevazut si cu decantor de aluvioni, dupa care vor fi canalizate spre caminul de racord. Deasemenea se vor prevedea rigole perimetrale de preluare a apelor accidentale si din curatenie. Aceste ape vor fi trecute deasemeni prin separatorul de hidrocarburi.

Conform HG 525 art. 5.1.2, pentru constructiile administrative vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați

Conform HG 525 art. 5.12, pentru constructiile industriale vor fi prevăzute paraje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

2.6. Articolul 9 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Inaltimea la streasina sau atic a cladirilor va fi cea prevazuta prin planul de Regulament

- regimul de inaltime maxim = P+5E

- Inaltimea maxima admisa, la coama/atic = +25.00m

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. din 22.03.2020

2.7. Articolul 10 - aspectul exterior al cladirilor

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

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

Fata de posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fata de principala.

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

Semnătura.....

2.8. Articolul 11 - conditiile de echipare edilitara

Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente si se vor cauta solutii pentru a suplini lipsa unor retele.

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

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

2.9. Articolul 12 - spatii libere si spatii plantate

Conform HG 525/1996, pentru constructiile industriale vor fi prevăzute spatii verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

S.C. "RadNic Pro Design" S.R.L.
Onești, B-dul Republicii, nr. 20
J4/699/2016, CUI 42646784
tel: 0743.121.899

Proiect nr: U-270101/2022

Denumire PUZ - RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIE
obiectiv PETROCHIMICA IN ZONA MIXTA DEPOZITARE,
investitii: PRODUCTIE, COMERT
Str. Uzinei, nr.16, mun. Onesti, jud. Bacau

Beneficiar: S.C. AGRICULTORUL S.R.L.

Faza P.U.Z.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

2.10. Articolul 13 - Imprejmuiri

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

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

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecti sau peisagiști, ce vor fi supuse acelorași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Sectiunea III: posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

3.1. Articolul 14 - Procent maxim admisibil de utilizare a terenului (POT)
(POT) - Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim 50%.

3.2. Articolul 15 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)
(CUT) - Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 1.00.

3.3. Articolul 16 - modificari ale PUZ

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

Sectiunea IV: recomandari speciale pentru detinatorii de terenuri sau imobile In zona PUZ - ului

Se vor intocmi planuri topografice separate și studii geotehnice la obiect pentru toate lucrările de construcții.

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE
TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. din 22.03.2013 A3

Semnătura.....