

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

Proiect nr: **U-281405-2021**

Denumire **PUZ - RECONVERSIE FUNCTIONALA IMOBILE CU**
obiectiv **NUMAR CADASTRAL 62532 SI 62532-C1**

investitii: **B-dul Republicii, nr. 76, mun. Onesti, jud. BACAU**

Beneficiar: **S.C. ELGAMI DENTAL S.R.L.**

Faza **P.U.Z.**

foaie de garda

proiectant:

SC RadNic Pro Design SRL - Onesti

etapa:

Plan Urbanistic Zonal – PUZ

titlu proiect:

PUZ- RECONVERSIE FUNCTIONALA IMOBILE CU NUMAR
CADASTRAL 62532 SI 62532-C1

adresa:

B-dul Republicii, nr. 76, mun. Onesti, jud. BACAU

beneficiar:

S.C. ELGAMI DENTAL S.R.L.

numar/data:

U-281405-2021

arhitectura

instalatii sanitare

instalatii electrice

studiu topo

studiu geotehnic

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

Proiect nr: **U-281405-2021**
Denumire **PUZ - RECONVERSIE FUNCTIONALA IMOBILE CU**
obiectiv **NUMAR CADASTRAL 62532 SI 62532-C1**
investitii: **B-dul Republicii, nr. 76, mun. Onesti, jud. BACAU**

Beneficiar: **S.C. ELGAMI DENTAL S.R.L.**

Faza **P.U.Z.**

BORDEROU GENERAL

piese scrise

- cerere
- certificat de urbanism nr. 166/06.09.2021
- act de proprietate
- certificat de inregistrare a firmei
- ridicare topografica
- studiu geotehnic
- aviz OCPI Bacau
- aviz oportunitate
- acordul creditorului ipotecar CEC Bank SA
- aviz alimentare energie electrica
- aviz alimentare cu apa si canalizare - RAJA
- aviz alimentare cu gaze naturale - SC DEL GAZGRID SA
- aviz administrator drum - DPP
- aviz Politia Rutiera
- aviz Primaria Onesti pentru solutia stabilita de colectare a deseurilor
- aviz de SECURITATE LA INCENDIU
- aviz sanatatea populatiei
- aviz protectia mediului
- aviz arhitect sef
- Studiu de fundamentare
- volumul I memoriu de prezentare
- volumul II - RLU- regulament local de urbanism aferent puz

piese desenate

U-1	incadrarea in teritoriu	1/5.000
U-2	situatia existenta	1/500
U-3	reglementari urbanistice - zonificare	1/500
U-4	reglementari - echipare edilitara	1/500
U-5	proprietatea asupra terenurilor	1/500

CUPRINS VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

- 1. INTRODUCERE**
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul lucrarii
Solicitari ale temei – program
Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata
 - 1.3. Surse documentare
Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
- 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**
 - 2.1. Evolutia zonei
 - 2.2. Incadrarea in localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.3.1. Asezare geografica
 - 2.3.2. Relieful
 - 2.3.3. Clima
 - 2.3.4. Caracteristici morfologice, Geologice si Hidrologice ale zonei
 - 2.3.5. Conditii geotehnice
 - 2.4. Circulatia
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echipare edilitara
 - 2.6.1. Alimentare cu apa
 - 2.6.2. Canalizare
 - 2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale
 - 2.6.4. Alimentarea cu caldura
 - 2.6.5. Alimentarea cu energie electrica
 - 2.6.6. Telefonie
 - 2.6.7. Salubritate/platforma de gunoi
 - 2.7. Probleme de mediu.
 - 2.8. Optiuni ale populatiei
- 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale PUG
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulatiei.
 - 3.5. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici
 - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7. Protectia mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publica
- 4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE**
- 5. ANEXE - AVIZE SPECIFICE CERTIFICATULUI DE URBANISM**

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

CAPITOLUL I - DISPOZITII GENERALE

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

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

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

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA

CAPITOLUL IV- PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

1. **Secțiunea 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. **Secțiunea 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 – Imprejurii.
3. **Secțiunea III – Posibilitati Maxime de Ocupare si Utilizare a Terenului.**
 - 3.1. Articolul 14 – procent maxim admisibil de utilizare a terenului (POT).
 - 3.2. Articolul 15 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT).
 - 3.3. Articolul 16 - modificari ale PUZ.

CAPITOLUL V- UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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-281405-2021**
Denumire **PUZ - RECONVERSIE FUNCTIONALA IMOBILE CU**
obiectiv **NUMAR CADASTRAL 62532 SI 62532-C1**
investitii: **B-dul Republicii, nr. 76, mun. Onesti, jud. BACAU**

Beneficiar: **S.C. ELGAMI DENTAL S.R.L.**

Faza **P.U.Z.**

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării	PUZ- ECONVERSIE FUNCTIONALA IMOBILE CU NUMAR CADASTRAL 62532 SI 62532-C1
Amplasament	B-dul Republicii, nr. 76, mun. Onesti, jud. BACAU
Beneficiar	S.C. "ELGAMI DENTAL" S.R.L.
Proiectantul general	S.C. "RADNIC PRO DESIGN" S.R.L. sef proiect arh. Hoblea Alin
Subproiectanti, colaboratori	ing. Banica Adrian – instalatii sanitare ing. Banica Relia – instalatii electrice prof. univ. dr. Catana Constantin– studiu geotehnic ing. Melu Bogdan-Vasile – ridicare topografica
Data elaborării	martie 2022

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Conform legislatiei in vigoare, autorizarea executarii constructiilor se face pe baza unei documentatii de urbanism aprobata. 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 Onesti prin strategiile de dezvoltare a judetului, respectiv a localitatii, care cuprind obiectivele si masurile principale pentru amenajarea teritoriului administrativ cuprinse in Planul de mobilitate urbana - Municipiul Onesti, judetul 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 constructibilitate si echipare edilitara, stabilirea suprafetei de teren care va fi amenajata ca drum de acces si manevra, spatiilor plantate, 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 IMOBILE CU NUMAR CADASTRAL 62532 SI 62532-C1. Se va avea in vedere schimbarea din subzona industrie nepoluanta (In) in subzona rezidentiala cu locuinte P+3,P+4 (LI) si schimbarea destinatiei din cladire administrativa in cladire de locuinte.

Obiectivul principal vizează studiul amplasamentului cu suprafața de 896mp, proprietate a S.C. ELGAMI DENTAL S.R.L., compus conform extraselor de carte funciara din parcela cu nr.cad.662532 pe care este amplasată construcția C1 cu regim de înălțime P+2+M.

Prin certificatul de Urbanism 166/06.09.2021, emis de Primăria Municipiului Onesti, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului PUZ și supunerea aprobării acestuia Consiliului Local, înainte de urmarea procedurii pentru obținerea Autorizației de Construire.

Regim economic conf. CU:

Categoria de folosință a terenului: curți – construcții , partial ocupat cu o cladire cu functiune sediu administrativ.

Regim economic: zona A de impozitare

Reglementari tehnice (ale PUG în vigoare):

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: UTR27 - subzona industrie nepoluanta (In).

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

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

1. certificatul de urbanism nr. 166/06.09.2021;
2. extrase din Planul Urbanistic General al Municipiului;
3. Regulamentul Local de Urbanism;
4. studiul geotehnic întocmit de prof. univ. dr. Catana Constantin;
5. planurile topografice întocmite de ing. Melu Bogdan-Vasile;
6. releveele rețelelor tehnico - edilitare existente în zona;
7. releveele fotografice ale clădirilor existente și ale cadrului natural;
8. avizele de amplasare emise de către furnizorii locali de utilități;
9. lista monumentelor și siturilor istorice;
10. ghidul privind metodologia de elaborare și conținut - cadru al **Planului Urbanistic Zonal - reglementare tehnica indicativ GM 010-2000.**

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Amplasamentul se află în zona industrială din partea de nord a municipiului Onesti. Parcela studiată este situată în INTRAVILAN - UTR 27 - subzona industrie nepoluanta (In) și se învecinează la vest cu subzona rezidențială cu locuințe P+3, P+4 (LI).

Siturile degradate ocupă suprafețe suprafețe mari în UTR 27. Proiectul propus prin prezenta documentație are ca scop conversia funcțională a unei clădiri administrative în bloc de locuințe, aliniindu-se direcției generale de dezvoltare din zona.

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul se află în partea nordică a municipiului Onesti, în INTRAVILAN - UTR 27 - subzona industrie nepoluanta (In), la o distanță de aproximativ 80m de gara Onesti și la 180m de zona SENS GIRATORIU - MONUMENT STEFAN CEL MARE, de unde sunt posibile legături facile cu rețeaua de drumuri naționale și acces facil la magazinele din zona.

Zona adiacentă se compune în general din locuințe P+3, P+4 (LI).

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

În zona nu există institutii de interes general.

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 Adj. Din punct de vedere geografic, teritoriul administrativ al municipiului Onești se situează între următoarele coordonate geografice: 46°13'16,07" - 46°17'50,69" - latitudine nordică și 26°42'58,59" - 26°52'35,47" longitudine estică. La nivel național, municipiul Onești este amplasat în est-ul țării, în proximitatea municipiului Bacău, de-a lungul arterelor rutiere majore DN 11, DN 11A și DN 12A.

2.3.2 Relieful

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

Între Trotuș și Oituz orientarea culmilor este de la vest la est, iar la est de valea Cașinului sunt orientate de la sud-est la nord-vest. Pe interfluviul Oituz - Cașin orientarea culmilor este diversă fapt care a impus o direcție haotică a văilor. 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 inversiuni de temperatură, iar dinspre zona montană bat vânturi cu caracter de foen mai ales primăvara.

Conform SR EN 1991-1-4/NB: 2007, „Acțiuni ale vântului”, valoarea fundamentală a vitezei de referință a vântului este de 30 m/sec. Precipitațiile au valori în medie de 600 - 700 mm pe an. Conform SR EN 1991-1-3/NB: 2005, „Încărcări date de zăpadă”, pe harta de zonare a valorii caracteristice, municipiul Onești se situează în zona 2 cu o valoare caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol de 2.0 kN/m², cu intervalul mediu de recurență de 50 ani. Adâncimea maximă de îngheț conform STAS 6054/77 este de 0.80 - 0.90m.

2.3.4. Caracteristici Morfologice, Geologice și Hidrogeologice ale Zonei

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

Evoluția tectonică a depresiunii începe cu mișcările orogenice de la sfârșitul Paleogenului, care au provocat ridicarea Carpaților Orientali și crearea zonei depresionare de la est (avânfosa) în care au fost depuse depozitele de tip molasic din Miocenul inferior până în Miocenul superior. Mișcările moldave (sfârșitul Miocenului superior) întrerup depunerea depozitelor de tip molasă. Mișcările valahe (Pleistocen inferior) prin ridicările accentuate ale reliefului regiunii (Masivului Oușoru), 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 Troțușului 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, râul Troțuș. Troțușul cu un traseu de la vest la est, primește ca afluenți mai importanți pe partea dreaptă râurile Oituz și Cașin, iar pe partea stângă râul Tazlău.

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

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 alunecărilor de teren, inundațiilor sau viiturilor de apă din precipitații.

2.3.5. Condiții Geotehnice

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

0.00 - 0.70m - sol vegetal;

0.70 - 6.00m - pietris cu nisip argilos,

Apa subterană se găsește la adâncimea de cca 4.0m față de CTN.

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

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

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

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

Conform codului de proiectare CR 1-1-4-2012, presiunea de referință a 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. CIRCULAȚIA

Cai de comunicație rutiere:

La amplasamentul studiat accesul auto și pietonal se realizează din latura nordică din B-dul Republicii având sens unic :

- trafic ușor+autobuze pe 1 bandă de 5m asfalt

- parcare la unghi pe partea dreaptă 4.02m asfalt.

Existența căii de circulație auto de 5.00 m asigură și permite accesul utilajelor de stingere a incendiilor.

Modul de organizare a circulației auto din incintă permite accesarea clădirii pe trei fațade cu mijloace și utilaje de stingere a incendiilor.

Cai de comunicație CF:

Accesul persoanelor se face și prin intermediul căilor ferate accesibile din zona nordică a amplasamentului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Onesti, având suprafața totală de 896mp, proprietate a S.C. ELGAMI DENTAL S.R.L., fiind alcatuit dintr-o parcelă cu număr cadastral 62532.

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de industrie nepoluantă (In) și se învecinează la vest cu subzona rezidențială cu locuințe P+3, P+4 (LI).

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			
60727	SC TERMIC & NDT SERVICE SRL	Str. Garii nr.6, Onesti	43.92m - hala parter
E S T			
fara nr. cad.	GHEITU NECULAI	C. Negri, bl 6, sc A, ap. 11, Targu Ocna	9.21m - spatiu comercial
N O R D			
	Bulevardul Republicii		-
V E S T			
	zona verde - Domeniu public Municipiul Onesti		-

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit. Zona detaliata in P.U.Z. are o suprafata totala de 896mp si este situata in intravilanul Municipiului Onestii. In prezent gradul de ocupare al zonei cu fond construit este 25.89 % .

Aspecte calitative ale fondului construit. In prezent o mare parte din constructiile invecinate nu este folosita având un impact negativ asupra imaginii urbane. Constructiile si instalatiile nu au mai fost intretinute (în afara celor care au continuat să facă parte din activități sporadice de depozitare), acestea fiind in stare medie sau degradate.

Regimul de inaltime a constructiilor existente este de P+3E, P+4E (constructii administrative sau locuinte rezidentiale).

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine. Zona studiata este invecinata cu Gara, Autogara si statia de transport in comun de la intersectia cu Bulevardul Marasesti.

Asigurarea cu spatii verzi. Prezentul PUZ prevede o suprafata plantata de 183mp, suprafata ce reprezinta 20.42 % din suprafata totala detinuta de beneficiar.

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

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

Din punct de vedere al insoirii, constructia de pe amplasamentul studiat se invecineaza:

-la vest- -la distanta de 7.99m fata de Bloc 74 - b-dul Republicii, avand regim de inaltime P+3 si inaltimea de 11.80m.

-la est- -la distanta de 12.90m fata de - Cladire administrativa - b-dul Republicii nr. 78, avand regim de inaltime P+3 si inaltimea de 12.90m.

Pentru a nu se umbri reciproc, distanța dintre clădiri trebuie să fie cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte. Datorita nerespectarii acestei conditii s-a facut un studiu de insoire din care reiese ca este asigurata insoirea cladirii studiate cat si a cladirilor invecinate pe o durata de minim 1h și 30 min. zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.

Din punct de vedere al zgomotului, constructia de pe amplasamentul studiat se invecineaza:

-la sud- -cu hale depozitare piese metalice SC TERMIC & NDT SERVICE SRL situate la distante de 44.95m si 57.23m. Curtea betonata este folosita ca si parcare pentru autovehicolele societatii;

-la sud- -cu module bazar SC 4D TIMBER TRADING CO SRL situate la distante de 45.81m;

Intrucat distanta pana la unitatile economice situate in partea sudica a amplasamentului, unitati care pot produce disconfort, este mai mica decat cea prevazuta de legislatia in vigoare, Ordin M.S. 119/2014 cu modificarile si

completările ulterioare, s-a întocmit un **STUDIU DE EVALUARE A IMPACTULUI ASUPRA SANATĂȚII**. Acesta a identificat următoarele masuri obligatorii:

1. Nu se vor amenaja încăperi de locuit (camere de zi, dormitoare) pe fațada nordică a clădirii.
 2. Se vor asigura dotările tehnico-edilitare obligatorii, respectiv:
 - 1.1 Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, situate la distanțe de minim 10 m de ferestre.
 - 1.2 Spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific.
 - 1.3 Spații amenajate pentru parcare și gararea autovehiculelor locatarilor blocului, situate la distanțe de minim 5 m de ferestrele camerelor de locuit.
 3. Se vor folosi pentru fațade materiale care asigură o izolare fonică superioară.
 4. Se vor monta ferestre care asigură o izolare fonică superioară (geam tripan).
 5. Nu va fi permis accesul pe amplasament al autovehiculelor care prezintă scurgeri de ulei ori combustibil. Dacă totuși se întâmplă ca astfel de scurgeri să aibă loc pe suprafețele betonate, trebuie intervenit imediat cu un absorbant pentru hidrocarburi (preferabil unul biodegradabil, pentru a putea fi eliminat ca deșeu nepericulos).
 6. Motoarele autovehiculelor sosite pe amplasament vor fi pornite doar pe perioada deplasării.
 7. Se va interzice utilizarea pe amplasament a claxoanelor ori a altor mijloace de semnalizare sonoră.
 8. Se va face revizia tuturor echipamentelor de pe amplasament – centrale termice, aparate de aer condiționat etc. - conform calendarului propus de furnizori ori, în lipsă, de o firmă specializată, pentru a le menține în stare optimă de funcționare.
 9. Instalațiile pentru colectarea apelor pluviale vor fi întreținute și curățate periodic sau ori de câte ori este nevoie pentru a se evita colmatarea și stagnarea apei uzate.
 10. Separatorul de hidrocarburi va fi întreținut și curățat periodic sau ori de câte ori este nevoie pentru ca indicatorii de calitate a apelor uzate evacuate în rețeaua de canalizare să se încadreze în limitele prevăzute de NTPA 002/2002.
 11. Se va amenaja platforma pentru depozitarea recipientelor în care se colectează selectiv deșeurile solide. Aceasta trebuie să fie impermeabilizată și racordată la o sursă de apă și la rețeaua de colectare și dirjare a apelor uzate către rețeaua municipală de canalizare. Pe platformă vor fi amplasate pubele pentru colectarea separată a deșeurilor, colorate și/sau inscripționate corespunzător.
 12. Pentru a reduce la minim un eventual efect negativ asupra comunității învecinate, circuitul deșeurilor generate pe amplasament va fi următorul:
 - 12.1 Deșeurile municipale vor fi colectate selectiv în componente reciclabile și nereciclabile, în containere specifice inscripționate, dimensionate în funcție de cantitatea produsă și amplasate pe platforma de depozitare deșeurilor, de unde vor fi preluate ori de câte ori este cazul de operatorul autorizat.
 - 12.2 Deșeurile provenite de la separatorul de hidrocarburi vor trebui procesate în acord cu prevederile legale.
- Suplimentar, beneficiarul Proiectului poate lua în calcul și următoarele recomandări:
1. Se vor planta arbori și eventual arbuști pe laturile de sud și est. Ajunsă la maturitate, perdeaua vegetală poate diminua poluarea aerului și nivelul de zgomot și ameliora impactul vizual generate de activitățile economice desfășurate pe amplasamentele respective.
 2. Se vor amplasa cu respectarea legislației în vigoare indicatoare de limitare a vitezei pe amplasament.
 3. Dacă se va dovedi necesar – locatarii blocului vor acuza disconfort creat de zgomot – se va realiza un set de determinări de zgomot cu o societate acreditată, selectată eventual împreună cu reprezentanții generatorului de zgomot (atunci când acesta poate fi identificat). Dacă măsurătorile vor releva că sunt depășiri ale valorilor maxim admise pentru nivelul de zgomot, se poate lua în calcul montarea de panouri fonoabsorbante cu dimensiunea și pozițiile stabilite de un proiectant specializat.

4. Să inițieze un dialog proactiv și sistematic cu reprezentanții unităților economice din vecinătate, apelând eventual la un facilitator profesionist, pentru a evalua evoluția în timp a activității acestora.

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

NR. CRT.	CRITERII DE EVALUARE	NIVEL DE DISFUNCTIONALITATE
1.	STAREA STRAZILOR	B-dul Republicii: îmbracaminte definitivă-asfalt, stare bună
2.	PROFILE NECORESPUNZATOARE TRAFICULUI	Trafic redus - necesară profilarea corespunzătoare a accesului în curte
3.	INTERSECȚII CONFLICTUALE	NU ESTE CAZUL
4.	STANJENIRI ÎNTRE FUNCȚIUNI	NU ESTE CAZUL
5.	STAREA FONDULUI CONSTRUIT	Clădirea existentă a fost mansardată conform Expertizei tehnice
6.	OCUPAREA TERENURILOR	P.O.T. 25% și C.U.T. 0.99
7.	CONDITII GRELE DE FUNDARE	Conf. STUDIU GEOTEHNIC - NU ESTE CAZUL
8.	NIVEL RIDICAT AL APELOR FREATICE	Conf. STUDIU GEOTEHNIC - NU ESTE CAZUL
9.	RISCURI NATURALE SI ANTROPICE	Zona fără riscuri naturale și antropice.
10.	SURSE DE POLUARE	Activități umane/ trafic ușor - B-dul Republicii - zona Gării

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

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).

b) Canalizare pluvială

Zona studiată dispune de rețele publice pentru colectarea apelor pluviale.

c) Canalizarea menajeră

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

d) Rețele pentru energie electrică

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

e) Rețele pentru termoficare

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

f) Alimentarea cu gaze naturale

Zona studiată dispune de rețea publică de gaze naturale.

g) Telecomunicații

Imobilele vor putea fi racordate la rețeaua de telefonie fixă a unuia dintre operatorii existenți în zona amplasamentului. Opțional 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 rețelele pe care le deține/exploatează.

h) Salubritate/platforma de gunoi

Platforma pentru amplasarea europubelelor destinate colectării gunoaielor va fi amplasată în spatele clădirii.

Principalele disfuncționalități.

Zona in care este amplasat terenul studiat este destructurata ca urmare a declinului economic care a afectat majoritatea asezarilor urbane din Romania. Proiectul propus reprezinta un pas catre revitalizarea zonei si reintegrarea acesteia in tesutul urban.

2.7. PROBLEME DE MEDIU.

Relatia cadrulul natural – cadrul construit.

Terenul studiat cat si cele aflate in imediata vecinatate a zonei de studiu au in prezent categoria de folosinta de curti - constructii.

Prezentul PUZ prevede o suprafata plantata de 183 mp, suprafata ce reprezinta 20 % din suprafata totala detinuta de beneficiar. Aceasta va fi amenajata sub forma de **covor de gazon** în vederea ameliorării calității mediului.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice.

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

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

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona.

Mijloacele de transport in comun reprezinta principala sursa de poluare a zonei, iar transportul CF creaza un disconfort fonic.

Retelele edilitare existente nu prezinta riscuri pentru amplasamentul studiat.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie. In zona nu exista valori de patrimoniu.

Evidentierea potențialului balnear și turistic. Nu este cazul

2.8. Optiuni ale populatiei

Avand in vedere ca activitatea in cladirea administrativa a fost sistata in urma declinului economic, constructiile si instalatiile nu au mai fost intretinute, acestea fiind in stare de degradare.

Amplasamentul studiat este incadrat, conform PUG mun. Onesti, intravilanul municipiului UTR 27 - subzona industrie nepoluanta (In) si se invecineaza la vest cu subzona rezidentiala cu locuinte **P+3, P+4 (LI)**. Se propune realizarea unui PUZ prin care sa se faca o reconversie functionala din subzona industrie nepoluanta (In) in subzona rezidentiala cu locuinte **P+3, P+4 (LI)** si a cladirii C1 din cladire administrativa in bloc de locuinte.

Se va urmări integrarea zonei studiate si a constructiei existente in caracterul general al unitatii teritoriale de referinta.

Avantajele crearii unei subzone rezidentiala cu locuinte **P+3, P+4 (LI)** este conferita de conectivitate imediata la mijloacele de transport in comun (gara, autogara), si existenta in zona a mai multor magazine de tip SUPER-MARKET.

Avand in vedere ca functiunile propuse de beneficiar nu se incadreaza in totalitate in prevederile documentatiilor de urbanism aprobat pentru UTR 27, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal prin care se vor reglementa: functiunea zonei, regimul de construire, inaltimea maxima admisa, indicatori urbanistici POT si CUT, retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, echiparea cu utilitati, accese auto si pietonale.

Se va urmări integrarea zonei studiate si a constructiilor propuse in caracterul general al unitatii teritoriale de referinta. Se va avea in vedere realizarea unui cadru construit adecvat zonei. Autorizarea si realizarea lucrarilor se va putea face etapizat, cu conditia asigurarii indicilor urbanistici avizati in acest studiu, a acceselor, a utilitatilor si a locurilor de parcare.

Concluzii:

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

- > zona nu este poluata semnificativ;

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În planurile urbanistice elaborate anterior (P.U.G. Municipiul Onesti) au fost generate o serie de obiective de dezvoltare urbanistică care au fost preluate în prezenta documentație. Unul dintre aceste obiective se referă la AMELIORAREA CADRULUI CONSTRUIT EXISTENT.

Aceasta implică:

- dezvoltarea zonelor dedicate locuințelor colective, serviciilor și comerțului;
- înnoirea fondului de construcții destinate acestor tip de servicii;
- valorificarea la maxim a potențialului terenurilor pe care sunt amplasate astfel de construcții.

3.2. Prevederi ale PUG

La momentul elaborării acestui PUZ, documentația de urbanism ce există este Planul Urbanistic General al Municipiului Onesti, amplasamentul fiind încadrat în zona de reglementări urbanistice UTR - 27 - subzona industrie nepoluantă (In) și se învecinează la vest cu subzona rezidențială cu locuințe P+3, P+4 (LI). Având în vedere că Planul Urbanistic General al Municipiului Onesti a fost realizat în 1997, reactualizarea acestuia fiind în prezent în curs de elaborare, se propune realizarea unei documentații tip PUZ prin care să se reglementeze zona studiată.

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

GENERALITATI

Unitatea U.T.R. 27 UNITATI ECONOMICE, INDUSTRIALE SI SERVICII este amplasată în partea de nord a municipiului și grupează o serie de unități economice care au ca activitate principală prelucrarea lemnului, prestări servicii, mică producție, diverse.

Subzone funcționale

- subzona de locuit
 - subzona rezidențială cu locuințe de tip urban. P,P+1 (LMu)
 - subzona rezidențială cu locuințe P+3,P+4 (LI)
- subzona industrie nepoluantă In, societățile: MECON, ROMSILVA, A.C.R., DIANA FOREST.
- subzona mică producție pentru investitori particulari pLmp

Funcțiunea dominantă:

-producție: prelucrarea lemnului, prestări servicii, mică producție, diverse.

Funcțiuni complementare admise ale zonei :

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

UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

Utilitati permise:

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

Utilizări permise cu condiții :

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

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

Utilizări interzise:

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

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor :

Toate unitățile economice din aceste U.T.R. -uri 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. Nu se vor mai extinde obiective în cadrul incintelor fără o analiză în prealabil, în scopul eliminării amplasării dezordonate ce conduce la o desfășurare anevoioasă a activității și o incomodare între unități în cadrul platformelor.

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

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

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

Vor fi prevăzute parcaje și zone verzi plantate de protecție.

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

3.4. Modernizarea circulației. Organizarea circulației rutiere.

Amplasamentul studiat este accesibil auto și pietonal din latura nordică - B-dul Republicii având sens unic :

- trafic ușor+autobuze pe 1 bandă de 5m asfalt

- parcare la unghi pe partea dreaptă 4.02m asfalt.

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 Bulevardul Republicii.

Modernizarea circulației.

Modul de organizare a circulației auto din incintă permite accesarea clădirii pe trei fațade cu mijloace și utilaje de stingere a incendiilor.

Parcarile necesare vor fi amenajate la nivelul terenului deținut de proprietar și amplasate la limita sudică a acestuia, conform HG 525 art. 5.11.1, câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

Lucrări necesare de sistematizare verticală. Suprafața terenului deținut de beneficiar și zona analizată în studiul de față nu impune amenajări în ceea ce privește sistematizarea verticală și orizontală a arealului.

Aleile pietonale vor avea lățimea minimă de 1.00m. Spațiile verzi aferente investiției vor fi amenajate ulterior.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț, indicatori urbanistici

Suprafața studiată are în total 896 mp (UTR27). Pe terenul studiat există o clădire având 224mp.

Bilanțul teritorial existent se prezintă astfel:

NR. CRT.	ZONARE FUNCTIONALA	Suprafata (mp)	Procent % din total	
1	SUPRAFATA CONSTRUITA	224	25	%
2	SPATIU LIBER NEAMENAJAT	672	75	%
	TOTAL:	896	100	%

Bilantul teritorial propus se prezinta astfel:

NR. CRT.	ZONARE FUNCTIONALA	Suprafata (mp)	Procent % din total	
1	SUPRAFATA CONSTRUITA	224	25	%
2	ALEI PIETONALE	61	6.81	%
3	CAROSABIL, PARCARI	428	47.77	%
4	SPATII VERZI	183	20.42	%
	TOTAL:	896	100	%

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

Se va avea in vedere transformarea cladirii administrative C1 in cladire de cocuinte colective iar ansamblul construit va putea cuprinde următoarele funcțiuni:

- apartamente de locuit,
- dotări aferente: utilitati, împrejmuire, circulații, parări;
- zona verde.
- Utilizări admise cu condiționări:
- spatii presteri servicii, birouri activitati liberale.

Indicatori urbanistici

RECONVERSIE FUNCTIONALA IMOBILE CU NUMAR CADASTRAL 62532 SI 62532-C1 va avea urmatoarele reglementari:

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE	
REGIMUL DE INALTIME	P+2E+M
INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA	15m
INALTIMEA MAXIMA LA STREASINA	10m
AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE Exceptie de la regimul de aliniere fac constructiile existente care se pastreaza.	PRINCIPALA - NORD Minim 10 metri fata de calea de circulatie: Bulevardul Republicii
	LATERAL - VEST Minim 5 metri fata de limita de proprietate. Terenurile de pe latura vistica fac parte din domeniul public al Municipiului Onesti.
	LATERAL - EST Minim 2 metri fata de limita de proprietate
	POSTERIOR - SUD Minim 10 metri fata de limita de proprietate
ACCESSE	-pentru accesul principal din latura sudica (la Cladirea administrativa): din strada Uzinei-tronson-1: trafic usor pe 2 benzi de 3,5m asfalt -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
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	35%
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	1.00

Amplasamentul studiat se invecineaza:

- la vest- -cu UTR-27 SUBZONA - LI - Bloc 74 - b-dul Republicii.
- la sud- -cu hale SC TERMIC & NDT SERVICE SRL situate la distante de 43.92m, 41.98m si 50.37m;
- la est- -cu UTR-27 SUBZONA - In - Cladire administrativa - b-dul Republicii nr. 78
- la nord -cu Bulevardul Republicii

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare.

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 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). Cladirea este racordata la rețeaua de apa. La faza urmatoare - certificat de urbanism pentru autorizatie de construire pentru lucrarile propriu zise - se va obtine avizul furnizorului de utilitati din zona;

b) Canalizare pluvială

Apele pluviale vor fi dirijate spre de rețele publice existente pentru colectarea apelor pluviale.

c) Canalizarea menajeră

Zona studiată dispune de rețele publice pentru pentru colectarea și dirijarea apelor menajere uzate. Cladirea este racordata la rețeaua de canalizare. La faza urmatoare - certificat de urbanism pentru autorizatie de construire pentru lucrarile 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. Cladirea este racordata la rețeaua de alimentare cu energie electrica.

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. Cladirea este racordata la rețeaua de distributie existenta in zona. Traseele retelelor si instalatiilor vor fi pe cat posibile rectilinii. Definitivarea solutiilor se va realiza in fazele urmatoare de proiectare.

g) Telecomunicatii

Imobilul va putea fi racordat la rețeaua de telefonie fixa a unuia dintre operatorii existenti in zona amplasamentului. Optional vor putea fi asigurate si serviciile de TV prin cablu si Internet. Furnizorul de servicii ce opereaza in zona va intocmi, la cererea beneficiarului si contra cost, documentatiile tehnice de racordare la rețelele pe care le detine/exploateaza.

h) gospodarirea comunală

Deșeurile menajere se vor colecta selectiv respectand conditiile impuse de legislatia in vigoare – OMS 119/2014, art. 4, pct.a.

Colectarea deșeurilor se va realiza in baza unui contract încheiat cu operatorul local. Se va amenaja o platforma betonata pentru pubele in apropierea accesului carosabil, situata la cel puțin 10 m fata de ferestrele camerelor de locuit.

3.7. Protectia mediului

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

Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanți lichizi, solizi sau gazoși, de origine naturala sau artificiala, cu influente negative asupra factorilor de mediu (apa-aer-sol). Tehnologiile sau instalațiile care produc în mod sistematic sau accidental substanțe poluante în mediul înconjurător sunt considerate poluante. Documentația de față studiază amplasarea unei zone de locuințe și a funcțiunilor complementare acestora – activitățile de locuire și eventual mic comerț/servicii constituind sursele de poluare aferente investiției. În vederea minimizării efectelor negative, se vor respecta prevederile legii 265/2006 – privind protecția mediului cu completările și modificările ulterioare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale. Conform studiului geotehnic, pentru prevenirea riscurilor naturale se propun măsuri pentru eliminarea tuturor posibilităților de infiltrare a apei în teren și de umezire a acestuia.

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

- realizarea sistematizării verticale și în plan a amplasamentului pentru colectarea și evacuarea rapidă a apelor din precipitații sau alte surse de suprafață prin realizarea unor pante minime de 2%; Prin măsurile de sistematizare verticală se va evita stagnarea apelor superficiale la distanțe mai mici de 10 m în jurul construcțiilor.
- trotuarele și platformele vor fi proiectate/executate cu pante corespunzătoare și vor fi prevăzute cu rigole pentru evitarea stagnării apei în jurul construcției;
- se va acorda o atenție deosebită rostului dintre trotuar și clădire care se va etansa cu mastic de bitum și se va urmări menținerea acestei etansietăți pe toată durata de exploatare a construcției.
- pentru asigurarea stabilității terenului se vor planta arbori și pomi cu rădăcini pivotante, care vor armă straturile și vor trage apa din teren. Se va evita plantarea și menținerea de arbori ornamentali, pomi fructiferi, arbuști sau plante perene în jurul construcțiilor.

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

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

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

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

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

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

Depozitarea controlată a deșeurilor. Gestionarea deșeurilor se va realiza în condiții de siguranță pentru populație, conform normelor în vigoare, în urma unui contract încheiat de către beneficiar cu autoritatea de salubritate din zonă. Se interzice depozitarea necontrolată a deșeurilor. Deșeurile se vor depozita preferabil

selectiv in pubele amplasate pe o platforma betonata cu posibilitate de spălare (conectata la rețeaua de canalizare), amplasata la minim 10 m fata de ferestrele locuințelor. Principalele tipuri de deșeuri rezultate din activitatea propusa sunt:

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

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

Amplasamentul nu prezintă astfel de situații.

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.

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

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicații si al rețelelor edilitare majore. Nu exista disfuncționalități din punctul de vedere al echipării edilitare a zonei, aceasta fiind dotata cu rețele de apa si canalizare, rețele electrice si de alimentare cu gaz. Deasemenea, nu exista disfuncționalități din punctul de vedere al cailor de comunicații auto.

3.8. Obiective de utilitate publica

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

- la Nord- terenuri proprietate publica de interes local: terenurile aferente drumurilor (B-dul Republicii) si terenurile aferente cailor ferate;
- la Vest – zona de locuinte colective – terenuri domeniu public;
- la Sud - proprietati private ale persoanelor fizice si juridice;
- la Est – cladire administrativa – terenuri domeniu public

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

- Înscrierea amenajării si dezvoltării urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG: In prezent zona studiata este in intravilan, cu functiunea dominanta – productie – prelucrare a lemnului, prestari servicii, mica productie, diverse, dar imediat invecinat se gaseste o enclava de locuinte unifamiliale.
- Categoriile principale de interventie, care sa sustină materializarea programului de interventie: documentația de fata prevede posibilități de mobilare urbana. Investiția necesara va fi realizata de beneficiarii prezentei documentații, prin mijloace proprii.
- Priorități de interventie: In urma avizării PUZ-ului de fata, prioritatea va fi modificarea destinatiei cladirii existente, împreuna cu dotările aferente acesteia.
- Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate: Din punct de vedere al funcțiunii propuse, elaboratorul considera ca aceasta se integrează in tendința deja stabilita a zonei.
- Planul de actiune pentru implementarea investitiei propuse prin PUZ, cu categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Zona este complet echipa 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.

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-281405-2021**

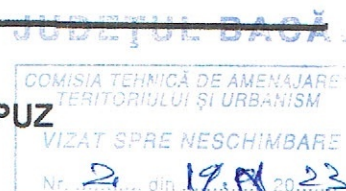
Denumire **PUZ - RECONVERSIE FUNCTIONALA IMOBILE CU**
obiectiv **NUMAR CADASTRAL 62532 SI 62532-C1**

investitii: **B-dul Republicii, nr. 76, mun. Onesti, jud. BACAU**

Beneficiar: **S.C. ELGAMI DENTAL S.R.L.**

Faza **P.U.Z.**

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



VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CAPITOLUL I - DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

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

2. Baza legala a elaborarii

Prezentul regulament a fost elaborat in baza:

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

Au fost consultate:

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

3. Domeniul de aplicare

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

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

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

Autorizarea 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 Indeprtarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:

- Indeprtarea apelor uzate menajere se va face exclusiv prin deversarea lor la reseaua publica a orasului;
- Este interzisa raspandirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc) sau in bazinele 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 indeprtare a apelor uzate de tipul bazinelor vidanjabile.
- Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face in recipiente acoperite si mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, special amenajate. Administratia locala va asigura pre-colectarea si evacuarea reziduurilor stradale.

- Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale se amplaseaza pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, in nici un caz pe malul apelor, la distanta de zonele de locuit, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119/04.02.2014.
- Este 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 rețeaua municipală existentă, rețea care asigură debitul si presiunea necesare functionarii obiectivului propus.

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

Salubritate - generalitati

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 deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona sau subzona prin pubele moderne, cu roțile sau cu saci din material plastic. Solutionarea problemelor legate de salubritate 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 salubritate ale localitatii nu vor afecta cadrul urbanistic, functional si compositional. Se vor evita de asemenea, depozitarile intamplatoare ale gunoierului, 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 urmări corelarea orelor de depozitare si colectare cu utilaje specializate. De asemenea, activitatile de salubritate 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 acelor 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. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism (vezi art. 15 si Anexa nr. 2 din R.G.U.). Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conforme cu art. 16 din R.G.U.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

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

In sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, 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 apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc)
- Regim de aliniere - linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

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

- 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 coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii.

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

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

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

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

6.3. Amplasarea constructiilor pe aceeași parcelă; distanțe minime obligatorii

Distanțele între clădirile nealaturate pe aceeași parcelă trebuie să 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.

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

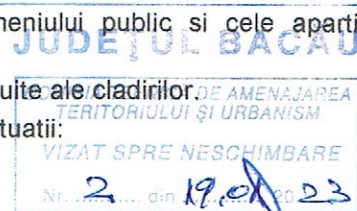
- exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (vezi art. 25 din R.G.U.);
- se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei (vezi art.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

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



Retelele tehnico - editare 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.

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

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.

• Imprejuririle Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejuriri:

- Imprejuriri opace, necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea proiectiei vizuale;

- Imprejuriri 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

1. Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafata de 36474 mp si apartine intravilanului municipiului Onesti. Se doreste reconversia functionala din subzona industrie nepoluanta (In) in subzona rezidentiala cu locuinte P+3,P+4 (LI) si schimbarea destinatiei din cladire administrativa in cladire de locuinte.

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:

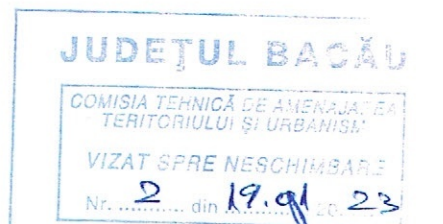
- subzona rezidentiala cu locuinte colective P+3,P+4 (LI);

1.2. Articolul 2 - utilizari permise cu conditii

- spatii presteri servicii, birouri activitati liberale.

1.3. Articolul 3 - interdictii de utilizare

- Se interzice amplasarea altor functiuni inafara celor precizate la art. 1.2 si 1.3;



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

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

Suprafata studiata are in total 896 mp (UTR27). Se pastreaza forma si dimensiunile totale ale terenului.

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 (Bulevardul Republicii) in partea de nord;

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

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

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

2.3. 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 laterala din vest;
- **2.00m** spre limita de proprietate laterala din est;
- **10.00m** posterior spre limita de proprietate posterioara din sud.

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

Accesul carosabil din Bulevardul Republicii situat la Nord si parcare amplasata pe latura sudica a amplasamentului se face printr-un drum de acces cu latimea minima de 5m.

2.5. Articolul 8 - stationarea autovehiculelor

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

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

Apele colectate de pe suprafata spatiilor 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. Deasemenea se vor prevedea rigole perimetrare de preluare a apelor accidentale si din curatenie. Aceste ape vor fi trecute deasemeni prin separatorul de hidrocarburi.

Parcarile necesare vor fi amenajate la nivelul terenului detinut de proprietar si amplasate la limita sudica a acestuia, conform HG 525 art. 5.11.1, cate un loc de parcare la 2-10 apartamente in locuinte colective cu acces si lot in comun.

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 = $P+2E+M$**
- **Inaltimea maxima admisa, la coama/atic = +15.00m**

2.7. Articolul 10 - aspectul exterior al cladirilor

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

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

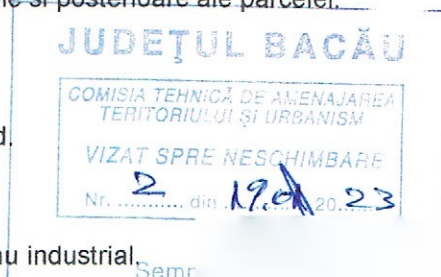
Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

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

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 parcaje, circulații și platforme exterioare;



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

2.9. Articolul 12 - spatii libere si spatii plantate

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

- 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.
- 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 permisă autorizarea următoarelor categorii de imprejmuiri:

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

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

Secțiunea III: posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

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

(POT) - Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim **35%**.

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 Onesti..

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

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

