



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

DIRECȚIA URBANISM
COMPARTIMENT URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Către: **Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău**
Str. Ioniță Sandu Sturza, nr.78, municipiul Bacău, cod poștal 200269

Având în vedere prevederile art. 47¹, alin.(2), din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și art.264, din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, din 08.02.2023, vă înaintăm alăturat fotocopie după hotărârea Consiliului Local Onești nr.98/16 mai 2024, împreună cu documentația de aprobare a PLAN URBANISTIC ZONAL PLAN URBANISTIC ZONAL " CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ PENTRU MENTENANȚĂ AUTO PROPRII, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI, Calea Brașovului, nr. cad. 68024, mun.Onești, jud. Bacău " inițiator S.C.LOL SPEED WEST S.R.L. (proces verbal de recepție OCPI nr.1541/2023)

În vederea actualizării destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară .

Cu stimă,

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRĂRE

pentru aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal – „Construire hală metalică pentru mentenanță auto proprii, împrejmuire și utilități Calea Brașovului, nr. cad. 68024, mun.Onești, jud. Bacău”

Consiliul Local al Municipiului Onești, întrunit în ședința ordinară în data de 16 mai 2024;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 28923/09.05.2024 al Viceprimarului municipiului Onești, cu atribuții de primar – Jilcu Adrian, Raportul de specialitate nr. 28924/09.05.2024 al Direcției urbanism, Avizul Comisiei de studii și prognoze economico-sociale, buget, finanțe, agricultură și administrarea domeniului public și privat, servicii publice și comerț, al Comisiei pentru urbanistică, realizarea lucrărilor publice și protecția mediului înconjurător și al Comisiei pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și disciplinei;

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

Ca urmare a respectării prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională s-a întocmit Anunțul nr. 20916/28.03.2024;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 (1) – Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal – „Construire hală metalică pentru mentenanță auto proprii, împrejmuire și utilități Calea Brașovului, nr. cad. 68024, mun.Onești, jud. Bacău”, conform proiect, ce este prevăzut în Anexă și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

(3) – Prevederi ale PUZ-ului:

a) se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 4.491 mp reprezentând terenul cu nr. cadastral 68024 și încadrarea acestuia în zona pentru instituții publice și servicii - subzona pentru servicii, în vederea amplasării unei hale pentru mentenanța autovehiculelor societății.

b) UTR - va fi încadrat în UTR vecin din intravilanul existent, cu reglementările aprobate prin P.U.Z.;

c) regim de construire: izolat;

d) funcțiuni predominante: instituții publice și servicii (Is);

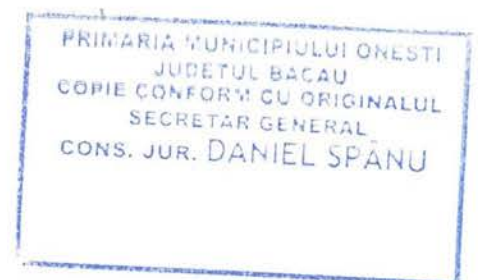
- e) $H_{max} = P+1$ (12 m);
- f) P.O.T. max = 70%;
- g) C.U.T. max = 1,40;
- h) retragerea minimă față de aliniament: 4,94 m - 5,88 m conform planșei U2;
- i) retrageri minime față de limitele laterale: 15,00 m spre nord-est, 0,60 m spre sud-vest;
- j) retrageri minime față de limitele posterioare: 0,60 m;
- k) circulații și accesuri: accesul pietonal și carosabil va fi amenajat din strada Calea Brașovului conform planului urbanistic zona. În incintă se propune amenajarea unei platforme carosabile, a locurilor de parcare necesare pentru autovehicule și a celor necesare pentru autoturismele angajaților, precum și a unor circulații pietonale;
- l) echipare tehnico-edilitară: hala propusă va fi racordată la rețelele de alimentare cu apă și energie electrică existente în vecinătatea amplasamentului. Apele uzate vor fi colectate într-un bazin vidanjabil, urmând ca după extinderea rețelei de canalizare hala să fie racordată la aceasta. În funcție de soluția aleasă de beneficiar pentru alimentarea cu căldură, acesta va putea opta pentru racordarea la rețeaua de alimentare cu gaze naturale existentă în vecinătatea proprietății.

Art.2 – Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se desemnează Viceprimarul Municipiului Onești, cu atribuții de primar, prin Direcția urbanism.

Art.3 – Prezenta hotărâre va fi comunicată, prin grija Secretarului Municipiului, către:

- Instituției Prefectului – Județul Bacău;
- Viceprimarului Municipiului Onești, cu atribuții de primar;
- Direcției urbanism;

Nr.98
Din 16 mai 2024
SD/BR



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ EUGENIA BEURAN

Număr de înregistrare la O.A.R. 34/1.07.2002

Cod de identificare fiscală 19756197; Telefon: 0745665010; email: eugeniabeuran@gmail.com

LISTA DE SEMNĂTURI

Proiectant:

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
BEURAN EUGENIA

Şef proiect şi proiectare:

c. arh. BEURAN EUGENIA

Coordonator urbanism:

arh. DOINA SZABO

BORDEROU

PIESE SCRISE:

- MEMORIU DE PREZENTARE
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE:

- PLANȘA U0 - ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
scara 1:5000
- PLANȘA U1 - SITUAȚIA EXISTENTĂ
scara 1:500
- PLANȘA U2 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE
scara 1:500
- PLANȘA U2.1 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ
scara 1:500
- PLANȘA U3 - REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ
scara 1:500
- PLANȘA U4 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
scara 1:500

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării** Construire hală metalică pentru mentenanță auto proprii, împrejmuire și utilități, strada Calea Brașovului, nr. cadastral 68024, Onești, județul Bacău
- **Beneficiar** S.C. Lol Speed West S.R.L.
- **Proiectantul general** Birou Individual de Arhitectură Eugenia Beuran
- **Coordonator urbanism** arh. Szabo Doina
- **Data elaborării** iulie 2023

1.2. Obiectul PUZ

• Solicitări ale temei-program

Lucrarea de față a fost realizată în baza temei de proiectare și are ca obiect reglementarea din punct de vedere urbanistic a amplasamentului situat în extravilanul municipiului Onești, județul Bacău în scopul introducerii în intravilan a suprafeței de teren de 4.491 m² și schimbarea destinației din „zonă terenuri agricole în extravilan” în „zonă pentru instituții publice și servicii”, subzona „servicii”.

Pentru a face posibilă prezentarea unui plan director și de control al dezvoltării, s-a luat în studiu o suprafață de teren de 19.000 m² care include terenuri ale persoanelor fizice și juridice situate în intravilanul și extravilanul municipiului Onești, dar și terenul aferent străzii Calea Brașovului (DN11), principala arteră de circulație din zonă.

Planul urbanistic zonal stabilește condițiile de amplasare și funcțiunile pentru care se va permite autorizarea construirii, valorile maxime ale indicatorilor urbanistici, condițiile estetice, de calitate, de circulație și de mediu, în corelare cu reglementările urbanistice din zonele învecinate.

Terenul care a generat planul urbanistic zonal se află în proprietatea societății comerciale Lol Speed West S.R.L. și este înregistrat în evidențele Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară cu numărul cadastral 68024 din municipiul Onești, județul Bacău. Conform Extrasului de carte funciară pentru informare eliberat de B.C.P.I. Onești, terenul are suprafața de 4.491 m², are categoria de folosință arabil și este situat în extravilanul municipiului Onești.

Deoarece terenul propus a fi reglementat este situat într-o alveolă de teren extravilan care dispune de acces direct la drumul național, administratorul societății Lol Speed West a decis să inițieze un plan urbanistic zonal prin care să reglementeze imobilul aflat în proprietatea societății în vederea amplasării unei hale în interiorul căreia să poată asigura mentenanța autovehiculelor de transport proprii.

Obiectivul documentației constă în rezolvarea și aprofundarea problemelor funcționale, tehnice și urbanistice din zonă cu scopul de a schimba funcțiunea și de a stabili valorile maxime ale indicatorilor urbanistici pe terenul reglementat, precum și de a asigura

accesul pietonal și carosabil, necesarul de locuri de parcare și spațiu plantat pentru hala propusă.

• Prevederi ale programului de dezvoltare a localității

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Onești și al Regulamentului de urbanism aferent, terenul propus a fi reglementat se află în extravilan, în zona terenurilor agricole. Terenul este situat în apropiere de principalul trup de intravilan al municipiului Onești, la limita sud-vestică a acestuia și se află la aproximativ 1,5 km față de zona centrală a localității.

În vederea construirii halei propuse este necesară schimbarea funcțiunii terenului. Această modificare asupra terenului va avea loc în urma aprobării prezentului studiu urbanistic, care a fost inițiat în baza Certificatului de urbanism nr. 56/29.03.2022 emis de Primăria Municipiului Onești și pentru care a fost obținut Avizul de oportunitate nr. 07/09.11.2022 emis de Primăria Municipiului Onești.

1.3. Surse documentare

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

• Date privind evoluția zonei

Municipiul Onești este situat în zona sud-vestică a județului Bacău, la intersecția drumurilor naționale DN 11 (E574), DN11A și DN12A și la confluența râurilor Trotuș, Oituz, Cașin și Tazlău. Conform Planului de Amenajare al Teritoriului Național – secțiunea IV – Rețeaua de localități, Onești este un municipiu de rangul II, fiind încadrat în categoria municipiilor de importanță interjudețeană, județeană sau cu rol de echilibru în cadrul rețelei de localități.

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

Zona de studiu face parte dintr-o fostă zonă agricolă, care a fost introdusă parțial în intravilanul localității de-a lungul căii de circulație (strada Calea Brașovului). S-a produs o extindere tentaculară a intravilanului prin includerea parțială a proprietăților din vecinătatea căii de circulație.

• **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Terenul este situat la periferia municipiului Onești, între Calea Brașovului, care coincide cu traseul DN11 (Brașov - Bacău) și cursul râului Oituz.

După cum este evidențiat în planșa U0 „Încadrare în teritoriu”, terenurile situate pe latura nordică a drumului național au fost alocate zonei de locuit (în afara zonei studiate, la est și la vest de amplasament), în timp ce pe latura sudică a fost construită stația de gaz aflată în proprietatea SNIGN Transgaz. Aceasta se află la distanța de aproximativ 45 m față de amplasamentul propus a fi reglementat. Terenurile situate la sud-est de amplasament, dincolo de calea de circulație, sunt terenuri arabile, incluse într-o zonă rezervată pentru dezvoltare, pentru care a fost reglementată funcțiunea „spații plantate, agrement, sport” prin Planul Urbanistic General al municipiului Onești. Deși au trecut 22 de ani de la aprobarea planului urbanistic general, zona nu a fost amenajată în scopul propus, în prezent fiind traversată de rețele tehnico-edilitare.

Cea mai apropiată clădire este locuința situată la nord-est de terenul propus a fi reglementat. Distanța dintre aceasta și limita de proprietate a terenului deținut de beneficiar este de 4,20 m.



Fotografia 1 – Vedere de pe amplasament către locuința P+M existentă la nord-est de acesta

• **Potențial de dezvoltare**

Terenul care face obiectul prezentei documentații este situat în vecinătatea intravilanului aprobat prin planul urbanistic general. Zona studiată este lipsită de un caracter bine definit; însă fiind situată la periferia municipiului și traversată de un drum național, aceasta prezintă potențial pentru dezvoltarea unor funcțiuni generatoare de trafic rutier și care nu pot fi amplasate în interiorul cartierelor de locuit, așa cum este activitatea propusă de beneficiar.

2.2. Încadrarea în localitate

• **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată este situată în intravilanul și extravilanul municipiului Onești.

Amplasamentul se află în extravilan și are următoarele vecinătăți:

- la nord-est: teren cu nr. cadastral 60774, situat în extravilan, pe care este edificată o locuință individuală,
- la sud-est: teren Primăria Onești adiacent străzii Calea Brașovului,

- la sud-vest: teren cu nr. cadastral 64643, situat în extravilan,
- la nord-vest: teren în folosința S.C. Lol Speed West S.R.L., situat în extravilan.

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

Zona studiată include, în principal, terenul situat între albia râului Oituz și strada Calea Brașovului (DN11), fiind extinsă și dincolo de calea de circulație, pentru a evidenția zonele funcționale din intravilan.

Terenul cu numărul cadastral 68024 are acces din strada Calea Brașovului, care în această zonă reprezintă limita terenului intravilan.

Accesul la utilități se va putea realiza prin racordarea la rețelele de alimentare cu energie electrică, apă potabilă și gaze naturale existente în zona străzii.

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale**

Amplasamentul propus a fi reglementat este situat în cadrul depresiunii Troțușului, pe terasa râului Oituz. Se află la o distanță de 30-60 m față de cursul de apă, însă diferența de nivel este circa 16 m, terenul deținut de beneficiar fiind situat la cota superioară (+260 m).

Redăm următoarele informații preluate din Studiul geotehnic întocmit în cadrul S.C. Geotehnic Proiect As S.R.L. de ing. Așuencei Marieana și verificat de dr. ing. Așuencei Vlad:

Clima zonei este continentală, cu veri moderate și ierni răcoroase. Prezența culoarului râului Troțuș facilitează circulația maselor de aer de la vest și a celor din est.

Terenul de fundare nu conține accidente subterane de tipul beciurilor sau a rețelelor edilitare ce au deservit zona învecinată.

Terenul de fundare al viitoarei construcții (...) se încadrează în categoria terenuri bune de fundare.

Amplasamentul studiat are stabilitatea generală și locală asigurată în condițiile geotehnice actuale. Nu sunt manifestări morfo-dinamice pe amplasament sau în apropierea acestuia, acesta nefiind supus inundațiilor sau viiturilor de apă.

Excavațiile nu coboară sub nivelul apei subterane, nefiind astfel necesare epuismențe. Nivelul hidrostatic este prezent pe amplasament la adâncimi mai mari de 5 m față de CTN, acesta fiind ușor influențat de cantitatea de precipitații și de microrelief.

Adâncimea de îngheț este de 0,9-1,00m. Încărcarea caracteristică de zăpadă la sol este $s_{0,k} = 2kN/m^2$. Valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului, având 50 de ani intervalul mediu de recurență este de 0,6kPa.

s-a stabilit că amplasamentul viitoarei construcții se încadrează în categoria geotehnică 2: risc geotehnic moderat.

Fundarea construcțiilor se va face în stratul argilă prăfoasă brun-gălbuie cu plasticitate mare, plastic tare, foarte umedă, iar adâncimea de fundare se va stabili ținând cont de următoarele:

- respectarea adâncimii de îngheț de $h_i = 1,00$ m,
- respectarea adâncimii minime de fundare $h_i + (10-20)$ cm,
- în situația construcțiilor prevăzute cu subsol util se va respecta o adâncime minimă de fundare de 0,50 m față de cota pardoselii subsolului.

Se recomandă o corectă sistematizare pe verticală care să asigure scurgerea apelor din precipitații pentru a nu pătrunde în terenul de sub fundații.

La proiectarea și realizarea lucrărilor se vor lua următoarele măsuri:

- eliminarea în totalitate a pierderilor de apă din rețele și dirijarea eventualelor conducte de apă și canalizare la distanțe mai mari de 3m de fundațiile construcției,
- se interzice lăsarea săpăturilor deschise timp îndelungat, fapt ce duce la deteriorarea indicilor geotehnici cu efecte negative asupra stabilității acestora.

În jurul construcției se vor executa trotuare etanșe, dispuse pe un strat de pământ stabilizat, compactat; acestea vor avea lățimea de (0,80-1,00) m și o pantă de 3% spre exterior.

2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene**

În zona studiată circulația se desfășoară pe strada Calea Brașovului, situată la limita sudică a terenului reglementat, care face legătura cu restul localității și coincide cu traseul drumului național DN11 Brașov- Bacău. Strada este asfaltată și are o lățime de 8 m, însă nu dispune de trotuare în zona amplasamentului studiat, iar apele pluviale sunt colectate în șanțuri de pământ situate pe marginea străzii.

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

Zona studiată este traversată de Calea Brașovului. Pe segmentul studiat, această arteră delimitează intravilanul de extravilan, însă majoritatea terenurilor și-au păstrat destinația agricolă, indiferent de încadrarea lor în interiorul municipiului sau în afara acestuia.

Terenurile care intră în alcătuirea zonei studiate prezintă următoarele caracteristici:

- parcele situate la nord de calea de circulație sunt proprietăți private și au fost încadrate prin PUG ca „terenuri agricole situate în extravilan”. Pe unul dintre loturi a fost construită o locuință individuală cu regim de înălțime P+M, evidențiată în planșe.
- majoritatea terenurilor situate la sud de calea de circulație au fost încadrate prin PUG în „zona rezervată pentru dezvoltare”, cu destinația „spații plantate, agrement, sport”. Acestea își păstrează și astăzi caracterul agricol, nefiind utilizate conform PUG, probabil și din cauza rețelelor tehnico-edilitare care le traversează.
- în sud-vestul zonei studiate se află o parcare și stația de gaz aparținând SNTGN Transgaz Mediaș.

- **Relaționări între funcțiuni**

Zona studiată are un caracter predominant agricol, dar cu potențial de dezvoltare a unor funcțiuni care necesită o accesibilitate sporită, sunt generatoare de trafic și care ar putea prezenta surse de disconfort pentru zonele de locuit.

Alegerea acestui amplasament a fost fundamentată de următoarele aspecte:

- deținerea dreptului de proprietate asupra terenului;
- potențialul de extindere a intravilanului și de dezvoltare a zonei;
- poziționarea terenului într-o zonă accesibilă pe cale rutieră din rețeaua principală de circulație.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Zona studiată este majoritar liberă de construcții. Singura clădire existentă este locuința individuală din vecinătate, situată în extravilanul municipiului.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Locuința existentă în vecinătate reprezintă o construcție relativ nouă, în stare bună, realizată din materiale durabile. Regimul de înălțime al clădirii principale este P+M, aceasta fiind însoțită de anexe dezvoltate pe parter. Este împrejmuită cu gard din zidărie și stâlpi din beton spre stradă, iar pe celelalte laturi cu gard din stâlpi din beton și panouri din tablă.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Unitățile comerciale și de servicii sunt amplasate în special în zona centrală a municipiului și în cartierele cu locuințe colective. În zona studiată nu există și nu sunt prevăzute instituții publice care ar putea prezenta interes pentru angajării unei societăți comerciale, însă acestea există în intravilanul municipiului și pot fi accesate relativ facil (zona centrală a municipiului aflându-se la aproximativ 1,5 km față de amplasament).

- **Asigurarea cu spații verzi**

În zona studiată nu există spații verzi amenajate. Prin Planul Urbanistic General al municipiului Onești a fost propusă amenajarea terenurilor situate în sudul zonei de studiu, așa cum am arătat anterior, însă investițiile nu au fost realizate până în prezent și, din cauza rețelelor care străbat zona, nici nu se preconizează realizarea acestora.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul.

- **Principalele disfuncționalități**

Referitor la fondul construit au fost identificate următoarele disfuncționalități:

- trasarea limitei intravilanului fără a lua în considerare posibilitățile de mobilare a străzii,
- incompatibilitate între destinația clădirii propuse și funcțiunea zonei reglementată prin planul urbanistic general.

2.6. Echipare edilitară

- **Stadiul echipării edilitare în corelare cu infrastructura localității**

Conform Certificatului de urbanism nr. 56 din 29.03.2022 eliberat de Primăria municipiului Onești, zona este complet echipată cu rețele de utilități. Conform avizelor obținute în zona studiată există rețele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale și de telecomunicații.

Conform Avizului nr. 236/19.04.2023 emis de S.C. Compania Regională de Apă Bacău S.A., la est de amplasamentul reglementat, dincolo de locuința existentă în vecinătate, se află conducta de aducțiune apă potabilă. Investiția propusă nu va afecta această conductă, fiind respectate distanțele minime prevăzute în legislație.

Conform Avizului nr. 30948/836/26.04.2023 emis de S.N.T.G.N. Transgaz S.A., distanța dintre amplasamentul reglementat și conductele de transport gaze naturale DN500 Onești-Helegiu F1 și DN500 Onești-Helegiu F2 este de 97 m, acestea fiind situate dincolo de locuința existentă în vecinătate și dincolo de strada Calea Brașovului. Investiția propusă nu va afecta cele două conducte, fiind respectate distanțele minime prevăzute în Normele tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale.

Conform Avizului nr. 11417/28.03.2023 emis de Conpet S.A. zona dintre limita amplasamentului reglementat și stradă este traversată de o conductă de transport țiței, aflată în procedura de casare), a cărei zonă de protecție este de 5m de o parte și de alta a conductei.

- **Principalele disfuncționalități**

Disfuncționalitățile identificate cu privire la echiparea edilitară sunt:

- lipsa racordurilor la rețelele de utilități existente în zonă,
- lipsa rețelei publice de canalizare în zona amplasamentului.

2.7. Probleme de mediu

- **Relația cadru natural - cadrul construit**

Terenul reglementat este situat la limita intravilanului – o zonă în care majoritatea terenurilor sunt libere de construcții și neamenajate.

Deși terenul reglementat se află în apropiere de albia râului Oituz, acesta este poziționat pe terasa situată la 116m față de cota albiei

- **Evidențierea riscurilor naturale si antropice**

În zonă nu sunt semnalate riscuri naturale sau antropice. Conform adresei nr. 56/03.05.2023 emisă de Sistemul de Gospodărire a Apelor Bacău, amplasamentul reglementat nu se află într-o zonă inundabilă, iar lucrările propuse a se realiza nu modifică parametrii calitativi și cantitativi ai apei de suprafață și subterane.

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicații si din categoriile echipării edilitare ce prezinta riscuri pentru zona**

Așa cum este evidențiat în planșa U1 „Situația existentă”, la sud de amplasamentul reglementat se află o stație de gaze Transgaz. Distanța dintre perimetrul împrejmuit al stației și limita amplasamentului reglementat este de 45 m.

În urma vizitei la amplasament s-a constatat că terenul deținut de beneficiar este traversat, aproximativ paralel cu limita de sud-vest a proprietății, de o conductă subterană, metalică, cu diametru mare, care nu este evidențiată în planurile la care am avut acces până la acest moment. Apreciez că rolul acesteia ar putea fi de a evacua apa pluvială colectată în șanțurile din zona drumului național în albia râului Oituz. Se recomandă ca la faza de proiectare D.T.A.C. incinta să fie amenajată luând în considerare amplasamentul acesteia, cu luarea măsurilor necesare pentru a nu avaria această conductă și pentru a evita producerea unei surpări de teren în cazul în care aceasta este deja deteriorată.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protecție**

Amplasamentul reglementat nu se află în zona de protecție a unor obiective înscrise în Lista monumentelor istorice.

- **Evidențierea potențialului balnear si turistic**

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Propunerea de amenajare urbanistică nu face parte din strategia generală de dezvoltare a municipiului, dar inițiativa este susținută de faptul că suprafața de teren propusă pentru introducerea în intravilan este adiacentă intravilanului aprobat prin Planul urbanistic general al municipiului Onești și are o accesibilitate bună, existând și posibilitatea de a fi racordată la rețelele de utilități existente în zona străzii.

Comunitatea va fi informată despre investiția propusă și consultată cu privire la oportunitatea acesteia, conform Documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului emis de Primăria Municipiului Onești și în baza prevederilor Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism al municipiului Onești. Documentația va fi pusă la dispoziția publicului înainte de a fi aprobată, la sediul primăriei, conform prevederilor regulamentului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Anterior elaborării planului urbanistic zonal au fost întocmite:

- ridicarea topografică a zonei la scara 1:500, care evidențiază atât terenul reglementat cât și vecinătățile acestuia,
- Studiul geotehnic, întocmit în cadrul S.C. Geotehnic Proiect As S.R.L. de ing. Așuencei Marieana și verificat de dr. ing. Așuencei Vlad. În cadrul studiului sunt prezentate concluzii și recomandări pentru amplasarea unor noilor clădiri, o parte dintre acestea fiind preluate în prezentul document, la capitolul 2.3.
- Studiul de oportunitate, întocmit de B.I.A. Eugenia Beuran sub coordonarea arh. Doina Szabo, avizat favorabil de Primăria municipiului Onești, din care rezultă că amplasamentul prezintă potențial pentru dezvoltarea zonei destinate prestării de servicii.

3.2. Prevederi ale PUG și ale Strategiei de dezvoltare locală

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Onești și al Regulamentului local de urbanism aferent, zona studiată se află în extravilan, în zona terenurilor agricole.

Din perspectiva prevederilor legislației și ale documentațiilor de urbanism aprobate, investiția propusă nu poate fi amplasată în zona terenurilor agricole.

Informații pe larg privind prevederile legislației și ale Planului urbanistic general al municipiului Onești referitoare la condițiile de amplasare a construcțiilor în extravilan pot fi consultate în Certificatul de urbanism, la punctul 3. Regimul tehnic.

Prin Avizul de oportunitate nr. 07 din 09.11.2022, Primăria municipiului Onești a avizat favorabil propunerea de elaborare a prezentei documentații, al cărui rol este de a studia condițiile în care amplasamentul reglementat poate fi introdus în intravilan, cu schimbarea destinației aprobate prin Planului urbanistic general al municipiului Onești.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul este situat în zona de terasă a râului Oituz, oferind o vedere asupra albiei, situată la 16 m sub cota terenului amplasamentului, și asupra meandrelor formate de cursul de apă. Priveliștea nu poate fi valorificată în cadrul unei funcțiuni cu caracter social din cauza poziționării terenului în zona periferică a municipiului, în apropiere de drumul național intens circulat.

La amplasarea viitoarelor obiective se va urmări încadrarea acestora cât mai armonios cu cadrul natural și construit existent, fără intruziuni brutale, atât din punct de vedere urbanistic, cât și arhitectural.

După edificarea construcțiilor se va proceda la replantarea spațiilor adiacente cu specii adecvate zonei.

3.4. Modernizarea circulației

• Organizarea circulației și a transportului în comun

Se propune ca accesul la amplasament să fie asigurat din strada Calea Brașovului (DN 11). Din cauza formei terenului și a elementelor solicitate de beneficiar prin Tema de proiectare s-a optat pentru organizarea incintei cu o intrare și o ieșire.

A fost anexat prezentei documentații Acordul de principiu al Inspectoratului de Poliție Județean Bacău – Biroul Rutier cu nr. 234049 din 08.06.2023, care este condiționat de respectarea anumitor prevederi ce se impun a fi respectate în fazele de proiectare (D.T.A.C.) și execuție.

În perspectivă, odată cu dezvoltarea zonelor de intravilan situate de-a lungul Căii

Braşovului, se propune modernizarea căii de circulație pentru a asigura și trotuare, care vor fi dimensionate în cadrul unui proiect elaborat de ingineri de specialitate, conform legislației și normativelor de proiectare și luând în considerare traficul preconizat la nivelul zonei extinse. În planșa U2 „Reglementări urbanistice - zonificare” a fost figurat un trotuar cu lățimea de 2 m reprezentând o propunere de principiu, pentru a evidenția că amenajarea unor trotuare nu implică cedarea de teren din proprietatea beneficiarului în domeniul public al UAT Onești.

Se propune împrejmuirea terenului reglementat cu gard, care va fi retras la 13 m față de axul drumului, conform legislației în vigoare. Terenul neîmprejmuit va fi plantat cu vegetație joasă ce va fi întreținută prin grija proprietarului.

- **Organizarea circulației feroviare**

Nu este cazul.

- **Organizarea circulației pietonale**

Vezi „Organizarea circulației și a transportului în comun”.

3.5. Zonificare funcțională – categorii de intervenție, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prezentul studiu a fost întocmit pentru a analiza posibilitatea de a amplasa o hală pentru servicii de mentenanță auto pe lotul cu nr. cadastral 68024. Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 4 491 m² reprezentând imobilul reglementat și schimbarea funcțiunii pentru această suprafață din „terenuri agricole situate în extravilan” în „zonă pentru instituții publice și servicii - subzona pentru servicii”.

Suplimentar se propune ca în vederea asigurării unui intravilan compact să fie introdusă în intravilan și suprafața de teren situată la sud de terenul deținut de beneficiar, până la limita intravilanului aprobat prin PUG, respectiv 1 454 m².

Noua destinație a terenului va permite proprietarului să edifice pe amplasamentul reglementat o hală pentru mentenanța autovehiculelor proprii, să amplaseze construcțiile anexe (platformă pentru colectarea deșeurilor, bazin vidanjabil) și să amenajeze platforma carosabilă necesară parcării și circulației interioare.

Organizarea funcțională a terenului reglementat va rezolva următoarele obiective principale:

- asigurarea accesului pe amplasament și retragerea construcțiilor față de drumul național conform cerințelor impuse de legislația în vigoare,
- amplasarea halei propuse și a construcțiilor anexe cu respectarea indicatorilor urbanistici maxim admiși și a prevederilor legale referitoare la amplasarea clădirilor față de limitele de proprietate și de obiectivele învecinate,
- constituirea cadrului arhitectural - urbanistic adecvat,
- asigurarea accesului construcției propuse la rețelele tehnico-edilitare.

Se propune retragerea împrejurii dinspre stradă astfel încât să fie asigurată distanța de 13 m între axul drumului național și împrejmuire, fără modificarea aliniamentului (limita dintre terenul public și cel privat). Terenul situat între împrejmuirea propusă și aliniament va fi amenajat cu vegetație prin grija beneficiarului.

Lucrările de împrejmuire și amenajare a accesurilor se vor executa numai cu respectarea condițiilor impuse de Conpet S.A. prin avizul emis.

Zona edificabilă (în interiorul căreia pot fi amplasate clădiri) este propusă conform planșei U2 „Reglementări urbanistice. Zonificare” la următoarele distanțe față de limitele de proprietate ale terenului:

- la distanță variabilă cuprinsă între 4,94 m și 5,88 m față de aliniament, fiind raportată la axul străzii,
- la 15 m față de limita dinspre nord-est,
- la 0,60 m față de limita de proprietate dinspre sud-vest și limita posterioară.

Pe amplasamentul care face obiectul documentației beneficiarul intenționează să construiască o hală cu regimul de înălțime maxim P+1 în interiorul căreia să desfășoare activitatea de mentenanță auto. Vor mai fi amplasate o platformă betonată pentru colectarea deșeurilor și un bazin vidanjabil etanș. Cea mai mare suprafață va fi ocupată de platforma carosabilă, care va servi circulației din incintă și parcării. Pentru autoturismele angajaților vor fi prevăzute locuri de parcare cu dimensiunile 2,50 x 5,00 m, iar pentru autovehiculele de transport marfă aflate în așteptare vor fi prevăzute locuri de parcare cu dimensiunile 4,00 x 22,00 m. Restul suprafeței lotului va fi ocupată de spații plantate. În cadrul planșei U2.1 „Propunere de mobilare urbanistică” este prezentată o variantă de organizare a terenului cu numărul cadastral 68024, pentru a evidenția că activitatea propusă de beneficiar poate funcționa pe acest amplasament cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin legislație. La faza de proiectare de D.T.A.C. vor putea fi studiate și alte variante de organizare a incintei, cu condiția de a respecta prevederile prezentei documentații și legislației în vigoare.

Clădirile vor putea fi amplasate numai în interiorul zonei edificabile, cu respectarea indicatorilor urbanistici propuși, a retragerilor față de limitele de proprietate prevăzute în Codul Civil. Clădirile vor fi amplasate astfel încât să fie asigurat accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență.

INDICATORI URBANISTICI

La stabilirea indicatorilor urbanistici propuși s-a ținut cont de reglementările actuale ale Planului Urbanistic General al municipiului Onești ale Regulamentului General de Urbanism.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI	
P.O.T. maxim admis	70%
C.U.T. maxim admis	1,4
R.H. maxim admis	P+1; 12m

Județul BACĂU

REGISTRUL DE ARHITECTURĂ
TEREN, DRUMURI ȘI URBANISM

REGISTRAT SPRE NESCHIMBARE

34.08.23

Semnătura *Bel*

Luând în considerare solicitarea beneficiarului, pe terenul reglementat se vor atinge valori ale indicatorilor urbanistici care se încadrează în limitele maxime propuse.

BILANȚ TERITORIAL

ZONE FUNCȚIONALE		EXISTENT		PROPUS	
		m ²	%	m ²	%
Zona teren agricol extravilan		4 491	100	0	0
Zona instituții publice și servicii - subzona servicii	Construcții: max. 70%	0	0	4491	100
	Spații verzi: min. 20%				
	Circulații /parcări				
TOTAL		4491	100	4491	100

H.G. nr. 525/1995 Regulamentul general de urbanism nu prevede o suprafață de spațiu plantat minimă pentru construcțiile destinate prestării de servicii. Considerăm că prin specificul activității serviciile de mentenanță auto pot fi asimilate mai degrabă activităților industriale decât celor comerciale, astfel că propunem, conform Regulamentului general de urbanism, asigurarea unui minim de spații verzi și aliniamente cu rol de protecție de 20% din suprafața terenului cu numărul cadastral

68024, adică 898 m². Aceste spații plantate vor fi dispuse în special spre stradă și spre locuința existentă în vecinătate.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- **Alimentare cu apă**

Hala propusă va fi racordată la rețeaua de alimentare cu apă existentă pe strada Calea Brașovului. În vederea autorizării acestor lucrări, la faza de proiectare D.T.A.C. se va obține avizul administratorului rețelei de alimentare cu apă existente, iar instalația de alimentare cu apă se va executa în baza unui proiect de specialitate.

- **Canalizare**

În această etapă a proiectului s-a propus ca apa utilizată în interiorul halei să fie colectată într-un bazin vidanjabil, etanș, care va fi amplasat în incintă. Apa rezultată din igienizarea halei va trece printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi evacuată în bazinul vidanjabil. Apa colectată în bazin va fi preluată periodic în baza unui contract cu o firmă specializată care o va transporta la stația de epurare. Bazinul vidanjabil va fi amplasat la o distanță de minim 10 m față de ferestrele locuințelor din vecinătate.

Conform Avizului nr. 12/1023/23.03.2023 emis de RAJA S.A. pe strada Calea Brașovului sunt în curs de execuție lucrări de extindere a rețelei de canalizare menajeră, prin Programul Operațional Infrastructură Mare, Proiectul „Dezvoltarea Infrastructurii de Apă și Apă Uzată în Municipiul Onești în perioada 2014-2020”, prin intermediul căruia vor fi executate racordul menajer și căminul de racord pentru imobilul reglementat. După finalizarea acestor lucrări, în funcție de stadiul investiției propuse de beneficiar, clădirea va fi proiectată direct cu racord la rețeaua de canalizare sau, în cazul în care lucrările de construire vor fi deja finalizate, bazinul vidanjabil va fi racordat la rețeaua de canalizare.

Apa pluvială de pe platforma carosabilă din incintă va fi colectată prin rigole de scurgere și va trece prin separatoare de hidrocarburi înainte de a fi infiltrată în spațiul verde din incintă.

Dacă rețeaua municipală de canalizare menajeră va fi extinsă în zona amplasamentului studiat, beneficiarul va racorda clădirea propusă la aceasta.

Instalația de evacuare a apelor uzate menajere se va executa în baza unui proiect de specialitate.

- **Alimentare cu energie electrică**

Hala propusă va fi racordată la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă pe strada Calea Brașovului. În vederea racordării, la faza de proiectare D.T.A.C. se va obține avizul administratorului rețelei de alimentare cu energie electrică existente, iar instalațiile interioare și exterioare se vor executa în baza unui proiect de specialitate.

- **Telecomunicații**

Beneficiarul vor opta pentru racordarea la rețeaua de telefonie fixă sau se va abona la una dintre rețelele de telefonie mobilă care operează în zonă.

- **Alimentare cu căldura**

Pentru a încălzi spațiile interioare și a asigura apa caldă menajeră, beneficiarul va opta fie pentru racordarea la rețeaua de alimentare cu gaze naturale și instalarea unei centrale termice pe gaz, fie pentru încălzirea spațiilor cu elemente electrice și instalarea unui aparat electric pentru încălzirea apei, de tip instant sau boiler.

Instalațiile de încălzire vor fi realizate în baza unui proiect tehnic de specialitate.

- **Alimentare cu gaze naturale**

În funcție de soluția aleasă de beneficiar pentru alimentarea cu căldură, acesta va putea opta pentru racordarea halei la rețeaua de alimentare cu gaze naturale existentă la

strada Calea Braşovului. Pentru racordare se va obține acordul deținătorului rețelei și se vor respecta condițiile impuse de acesta.

- **Gospodărie comunala**

a) Deșeuri rezultate din faza de construire:

- pietriș, beton, tencuieli, etc.,
- resturi metalice,
- bucăți de panouri sandwich,
- diferite ambalaje din hârtie, carton, plastic,

Deșeurile rezultate din activitatea de construire vor fi colectate separat și transportate de către executantul lucrărilor la unități autorizate în colectare/ valorificare.

b) Deșeurile menajere se vor colecta selectiv, pe categorii, în containere amplasate pe o platformă betonată care va fi amplasată pe terenul reglementat și apoi vor fi evacuate periodic în baza unui contract cu serviciile de salubritate.

c) Deșeurile rezultate din activitatea de mentenanță auto vor fi depozitate temporar pe platforma betonată propusă în incintă, separat pe categorii de deșeuri. Lichidele vor fi depozitate în recipiente închise. În funcție de tipul de deșeu (anvelope, uleiuri etc) acestea vor fi lichidate prin agenți economici autorizați să desfășoare activități de colectare, transport, valorificare și eliminare a deșeurilor.

Va fi respectată legislația de mediu privind regimul deșeurilor.

3.7. Protecția mediului

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)**

Lucrările de construire și organizare de șantier se vor executa cu afectarea unei suprafețe minime de teren. Constructorul va deține și utiliza rezervoare/recipienți etanși pentru depozitarea temporară a materialelor și substanțelor periculoase. Utilajele și mijloacele de transport folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă din punct de vedere tehnic, pentru a evita poluarea mediului cu noxe rezultate din combustie. Mașinile și utilajele folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă cerințelor tehnice de nivel acustic.

Se interzice deversarea pe sol a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.). Deșeurile rezultate din activitatea de mentenanță auto vor fi depozitate pe platforma betonată propusă în incintă, luându-se măsurile necesare pentru ca substanțele periculoase să nu se infiltreze în sol sau să se evapore în atmosferă. Aceste deșeuri vor fi preluate de firme specializate și vor fi neutralizate sau reciclate, după caz.

Investiția ce urmează a se realiza nu prezintă pericol de poluare a apelor de suprafață.

Deoarece autovehiculele care vor staționa temporar pe amplasament pot genera poluare prin eliminarea de noxe, particule și prin zgomot se propune ca spațiile plantate și aliniamentele de vegetație cu rol de protecție propuse pe amplasament să fie realizate în special spre stradă și spre locuința existentă în vecinătate.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul. Terenul nu este încadrat într-o zonă cu riscuri naturale.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Apele menajere vor fi evacuate într-un bazin vidanjabil etanș și transportate de stația de epurare a municipiului Onești. Apele rezultate din igienizarea halei vor trece printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi direcționate către bazinul vidanjabil. Apele pluviale colectate de pe platforma carosabilă vor trece preventiv printr-un separator de hidrocarburi deoarece există riscul ca autovehiculele aflate în așteptare pe amplasament să prezinte defecțiuni care conduc la scurgerea de uleiuri și combustibili.

• **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Constructorul va asigura:

- colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construcții;
- depozitarea temporară corespunzătoare a fiecărui tip de deșeu rezultat (depozitare în recipiente etanșe, cutii metalice/PVC, butoaie metalice/PVC etc.);
- efectuarea transportului deșeurilor în condiții de siguranță la agenții economici specializați în valorificarea deșeurilor

Este interzisă arderea/neutralizarea și abandonarea deșeurilor în instalații, respectiv locuri neautorizate acestui scop.

Deșeurile rezultate din activitatea de mentenanță auto desfășurată pe amplasament vor fi gestionate conform celor prevăzute la subcapitolele „Gospodărie comunală” și „Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare”.

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

• **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.**

Nu este cazul recuperării terenurilor degradate. Conform datelor din Studiul geotehnic nu a fost semnalată necesitatea unor lucrări de consolidări de maluri. Recomandăm ca la faza de proiectare D.T.A.C. să fie reanalizată poziționarea obiectivelor propuse pe terenul reglementat în raport cu taluzul situat spre cursul de apă și, dacă se impune, de a face demersuri pentru stabilizarea acestui taluz.

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

• **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Amplasarea halei nu presupune tăierea de arbori protejați. Se propune asigurarea unui minim de spații plantate de 20% din suprafața lotului cu numărul cadastral 68024 (minim 898 m²), dar se apreciază că se va putea asigura un procent mai mare de spații plantate.

Terenul rămas liber după realizarea construcțiilor va fi plantat cu vegetație, recomandându-se plantarea de vegetație medie-înaltă spre locuința învecinată.

• **Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

Suprafețele de teren privat luate în studiu nu au fost identificate în studii de specialitate ca având valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care să necesite instituirea unui regim de protecție.

• **Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană**

Nu este cazul.

• **Valorificarea potențialului turistic și balnear**

Nu este cazul.

• **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore**

Zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut caracter arabil. Accesul la parcelele situate în prezent în intravilan sau extravilan se face prin strada Calea Brașovului, care coincide cu traseul DN 11. Astfel circulația carosabilă este asfaltată și oferă condiții bune de trafic auto, însă în zona amplasamentului studiat nu sunt amenajate trotuare. Așa cum am arătat și în capitolul 3.4, propunem ca odată cu dezvoltarea zonei să

fie amenajate și căile de circulație pietonală.

Modul de asigurare a utilităților a fost descris în capitolului 3.6.

Constructorul va avea în vedere ca execuția lucrărilor să nu creeze blocaje ale căilor de acces particulare sau ale căilor rutiere învecinate amplasamentului lucrării.

3.8. Obiective de utilitate publică

- **Listarea obiectivelor de utilitate publică**

Obiectivele de utilitate publică din zona amplasamentului sunt calea de circulație și rețelele de utilități existente (alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale). Nu se propun obiective noi. Se propune o intervenție la stradă pentru a optimiza circulația pietonală.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ					
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE ÎN ZONA STUDIATĂ	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	Național	Județean	Local	Suprafața	Lungimea
Strada Calea Brașovului – lucrări de amenajare a trotuarelor și plantare vegetație de aliniament			•		158 m în zona studiată

- **Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor**

Terenurile din zona studiată se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.

Zonele aferente circulației publice reprezintă proprietate publică de interes național aflată în administrarea Primăriei municipiului Onești.

- **Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor**

Nu este cazul.

3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse

În vederea implementării investițiilor propuse prin prezenta documentație se propune următorul plan de acțiune:

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA, OBIECTIVE DE INVESTIȚIE PRIVATE, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE		IMPLEMENTARE INVESTITII PUBLICE ȘI PRIVATE, EFECTUARE OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE	
Nr. crt.	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiunilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse	Responsabilul finanțării	Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada preconizată)
1	Amenajarea de trotuare pe strada Calea Brașovului	Primaria Onești	Conform deciziei Consiliului Local Onești
2	Plantarea de vegetație de aliniament pe strada Calea Brașovului	Primaria Onești	Conform deciziei Consiliului Local Onești
3	Elaborarea proiectelor la fazele DTAC și PT, avizarea și obținerea Autorizației de construire pentru hală și anexele propuse	Beneficiar	08.2023 – 03.2024

4	Organizare de șantier	Beneficiar	03.2024 – 12.2025
5	Construirea halei și construcțiilor anexe și racordarea la utilități	Beneficiar	
6	Realizarea platformei carosabile	Beneficiar	
7	Amenajarea spațiilor verzi	Beneficiar	
8	Recepția lucrărilor executate	Beneficiar	12.2025 – 03.2026
9	Intabularea construcțiilor	Beneficiar	

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

• Înscriserea amenajării urbanistice propuse în prevederile PUG

Prezenta documentație asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității. Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică pentru dezvoltarea urbanistică a unei zone din UAT. Planul urbanistic zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prezenta documentație a fost întocmită în scopul stabilirii condițiilor de constructibilitate a terenului în vederea realizării obiectivului propus în concordanță cu solicitările beneficiarului.

Prin documentația de urbanism s-au stabilit obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată. Condițiile existente în teren, ca și condițiile de constructibilitate ale lotului, au condus la soluțiile urbanistice prezentate.

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

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

• Categoriile principale de intervenție

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, permisiunilor și restricțiilor impuse, au stat reglementările actuale și cerințele obiective ale dezvoltării prezente și de perspectivă a zonei.

Principalele categorii de intervenții necesare în zona studiată sunt:

- extinderea intravilanului,
- amenajarea completă a căii de circulație,
- completarea dotării cu rețele tehnico-edilitare.

• Priorități de intervenție

La nivelul zonei studiate prioritățile de intervenție vizează lucrări necesare pentru dezvoltarea zonei:

- extinderea intravilanului și conturarea unor zone funcționale pentru a permite mobilarea străzii pe ambele laturi și a asigura o dezvoltare echilibrată a zonei,
- amenajarea de trotuare pe traseul căii de circulație existente cu asigurarea unui profil corespunzător fluxului de pietoni preconizat la nivelul zonei extinse,
- amenajarea spațiilor verzi de aliniament pe traseul căii de circulație existente,
- extinderea rețelei de canalizare în zona studiată.

Realizarea acestora este de competența Primăriei municipiului Onești, rămânând la latitudinea Consiliului Local să decidă asupra alocării fondurilor necesare lucrărilor.

Așa cum am arătat în cadrul prezentului studiu, obiectivele propuse de beneficiar pot funcționa într-o primă etapă și în lipsa modernizării căii de circulație și a asigurării accesului la rețeaua de canalizare, astfel că nu se impune amânarea soluționării cererii beneficiarului până la realizarea acestora.

• **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate**

În prezenta documentație s-a studiat zona în vederea introducerii în intravilan a suprafeței de 4 491 m², obținerii dreptului de construire și găsirea unei soluții optime de extindere a zonei funcționale care să corespundă opțiunilor factorilor de decizie și totodată să permită soluționarea cererii beneficiarului, în condițiile creării unui cadru arhitectural - urbanistic armonios și unitar.

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

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenului care a inițiat planul urbanistic zonal (adică lotul cu numărul cadastral 68024 situat în municipiul Onești), explicând prevederile documentației de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru proiectarea în faza D.T.A.C. și autorizarea executării construcțiilor.

2. Baza legală a elaborării

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

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Codul civil

Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății

Legea 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară

Legea 107/1996 privind apele.

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și pe cele ale Regulamentului Local de Urbanism al municipiului Onești în conformitate cu condițiile specifice ale zonei.

3. Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe suprafața de teren de 4491 m² reprezentând amplasamentul reglementat.

Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

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

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

Prin prevederile prezentului studiu se modifică funcțiunea terenului aprobată prin P.U.G. al municipiului Onești.

Pentru construirea în aceasta zonă se vor urmări:

- asigurarea accesului auto și pietonal;
- îmbunătățirea nivelului de echipare edilitară, prin racordarea la rețelele existente și rezolvarea în sistem individual a celor care nu au fost încă extinse până în zona amplasamentului;
- proiectarea la faza D.T.A.C. a halei și a construcțiilor anexe cu respectarea indicatorilor urbanistici maximi prevăzuți în documentație;
- abordarea unui stil arhitectural și utilizarea de materiale de construcții care să nu afecteze imaginea zonei;
- amplasarea clădirilor propuse cu respectarea prevederilor legale privind asigurarea însoririi locuinței învecinate;
- respectarea condițiilor de mediu.

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

- introducerea în intravilan și schimbarea funcțiunii pentru suprafața de teren de 4491 m²;

- respectarea zonei edificabile și a regimului de aliniere recomandat, precum și a valorilor maxime admise ale indicatorilor urbanistici;
- asigurarea pe amplasamentul reglementat a locurilor de parcare și spațiilor verzi necesare funcțiunii propuse.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Se va consulta Ordinul 119/2014 al Ministrului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

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

În cazul în care, în timpul desfășurării lucrărilor de construire și amenajare a terenului vor fi identificate vestigii arheologice, beneficiarul va informa Direcția Județeană pentru Cultură Bacău.

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

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform art. 10 din R.G.U.

Conform Avizului nr. 30948/836/26.04.2023 emis de S.N.T.G.N. Transgaz S.A., distanța dintre amplasamentul reglementat și conductele de transport gaze naturale DN500 Onești-Helegiu F1 și DN500 Onești-Helegiu F2 este de 97 m, iar investiția propusă prin prezenta documentație poate fi realizată pe amplasamentul propus. Pentru amplasarea unor obiective care nu fac obiectul prezentei documentații se vor respecta condițiile prevăzute de legislația și normativele în vigoare, urmând a se solicita avizul S.N.T.G.N. Transgaz S.A. dacă legislația o va impune.

Conform Avizului nr. 11417/28.03.2023 emis de Conpet S.A. zona dintre limita amplasamentului reglementat și stradă este traversată de o conductă de transport țitei, aflată în procedura de casare), a cărei zonă de protecție este de 5m de o parte și de alta a conductei. Lucrările în zona conductei se vor executa numai cu respectarea condițiilor impuse de Conpet SA, administratorul conductei.

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

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

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi admisibili P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) și C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului) stabiliți prin prezenta documentație.

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Împrejmuirea spre strada Calea Brașovului va putea fi amplasată numai cu respectarea retragerii de 13 m față de axul străzii.



Clădirile vor fi amplasate doar în interiorul zonei edificabile, așa cum este reprezentată în planșa U2. Retragera zonei edificabile față de aliniament variază între 4,94 m – 5,88 m.

Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Pe laturile de sud-vest, nord-vest și nord-est ale amplasamentului, împrejmuirea va putea fi amplasată la limita de proprietate. Clădirile vor fi amplasate doar în interiorul zonei edificabile, situată la 15 m față de linia dinspre nord-est și la 0,60 m față de linia de proprietate dinspre sud-vest și limita posterioară.

Autorizarea executării clădirilor este permisă numai dacă se respectă distanțele obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului civil, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (vezi art. 24 din RGU).

Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

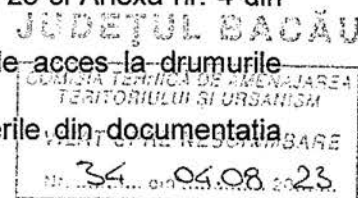
Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică P.U.Z.



8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de consumatori la rețele existente de alimentare cu apă, energie electrică și de canalizare conform art. 27 din R.G.U., cu derogările cuprinse în același articol.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 din R.G.U. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

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

În cazul de față există posibilitatea racordării halei propuse la rețelele de alimentare cu apă, energie electrică și gaze naturale, urmând a fi racordată la acestea în baza avizelor obținute de la deținătorii rețelelor. Pentru colectarea apelor uzate se va amplasa un bazin vidanjabil etanș, iar atunci când rețeaua de canalizare va fi extinsă în zona studiată, clădirile existente pe amplasament vor fi racordate la această rețea.

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

Regim de înălțime

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

- regim de înălțime maxim P+1,
- înălțimea maximă în punctul cel mai înalt al aticului sau la coama clădirii de 12 m.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu

depreciază aspectul general al zonei.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

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

Parcaje

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

Pentru hala propusă vor fi amenajate locuri de parcare pentru angajați și pentru autovehiculele aflate în așteptare pe amplasament.

Numărul locurilor de parcare pentru angajați va fi calculat în funcție de numărul de angajați și în funcție de suprafața clădirii, propunându-se următoarele corelări:

- pentru activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- pentru activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

Spații verzi și plantate

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform art. 34 și Anexa nr. 6 – R.G.U. Pentru construcțiile destinate activității de mentenanță auto se propune asigurarea de spații plantate și aliniamente cu rol de protecție în procent de 20% din suprafața amplasamentului.

Se recomandă ca spațiile plantate să fie dispuse perimetral, cu precădere către vecinătățile care necesită a fi protejate de zgomotul și de noxele care pot fi produse ocazional pe amplasament.

Împrejurii

Pentru realizarea împrejuririlor se vor respecta prevederile art. 35 din R.G.U.

Porțile se vor deschide spre incintă.

Prin detalieri se pot urmări câteva reguli:

- împrejuririle la aliniament vor fi de preferință transparente, din gard viu sau după modul tradițional de realizare al împrejuririlor din zonă;
- împrejuririle realizate pe limitele laterale și posterioare pot fi opace, cu o înălțime maximă de 2,00 m;
- aspectul exterior al împrejuririlor nu trebuie să fie în contradicție cu aspectul general al zonei.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Zona funcțională pentru instituții publice și servicii (IS) instituită prin Planul Urbanistic General al municipiului Onești include următoarele subzone:

- ISa administrative;
- ISfb financiar-bancare;
- ISi învățământ;
- ISs sănătate;
- ISc cultură;
- ISco comerciale;
- ISap alimentație publică;
- ISp unități publice;
- ISt turistice;
- ISb cult;
- ISsr servicii;

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE APROBAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 34 din 04.08.2023

Ștampătura ..

Suprafața reglementată de 4491 m² reprezentând terenul cu numărul cadastral 68024 a fost inclusă în zona funcțională pentru instituții publice și servicii (IS), subzona pentru servicii, care este detaliată în prezentul regulament.

În cazul în care ulterior aprobării planului urbanistic zonal, beneficiarul va solicita autorizarea pe terenul reglementat a unei utilizări specifice altei subzone din cadrul zonei pentru instituții publice și servicii, Primăria municipiului Onești are posibilitatea:

- să solicite elaborarea documentației tehnice pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.), în cazul în care apreciază că pot fi respectate prevederile legale și normativele în vigoare (privind compatibilitatea funcțională, zone de protecție, distanțe față de vecinătăți, accesuri, necesar parcări, etc),
- să solicite elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip plan urbanistic de detaliu, pentru a se asigura că pe amplasamentul dat pot fi respectate prevederile legale și normativele în vigoare (privind compatibilitatea funcțională, zone de protecție, distanțe față de vecinătăți, accesuri, necesar parcări, etc),
- să respingă solicitarea, motivat de imposibilitatea respectării prevederilor legale și a normativelor în vigoare (privind compatibilitatea funcțională, zone de protecție, distanțe față de vecinătăți, accesuri, necesar parcări, etc).

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

Funcțiunea dominantă: instituții publice și servicii;

Funcțiunile complementare admise:

- circulație pietonală și carosabilă, staționare autovehicule (parcaje, garaje);
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente;
- spații verzi;
- locuire în locuințe de serviciu.

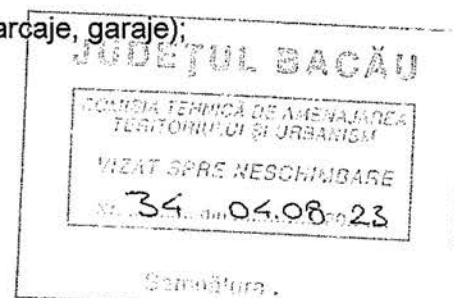
SUBZONA PENTRU SERVICII

Utilizări permise:

- clădiri pentru prestarea de servicii,
- construcții anexe: cabină de pază, magazie de unelte, utilaje sau materiale, garaj, platformă pentru depozitarea temporară a deșeurilor, ș.a.;
- platforme și terase (ne)acoperite pentru parcare, depozitarea deșeurilor, materialelor și materiilor prime,
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare,
- construcții pentru asigurarea accesului la utilități în mod individual (bazin vidanjabil etanș, sistem de panouri fotovoltaice, etc.);
- căi de acces carosabile și alei pietonale, parcaje,
- spații plantate decorative și plantații de protecție sau de aliniament,
- împrejmuiri;

Utilizări permise cu condiții:

- locuințe de serviciu, cu condiția ca acestea să reprezinte maxim 30% din suprafața desfășurată a clădirilor de pe amplasament,
- cantină pentru angajați,
- platforme și terase (ne)acoperite pentru prestarea de servicii, cu condiția ca activitatea desfășurată să nu afecteze funcțiunile învecinate prin zgomot, mirosuri,



noxe, pulberi;

- rețele tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a zonei de servicii, poziționate de preferință în subteran;

Utilizări interzise:

- construcții sau amenajări incompatibile cu funcțiunea zonei;
- construcții sau amenajări care incomodează funcțiunile existente pe amplasament;
- construcții sau amenajări care creează disconfort locuitorilor din zonele pentru locuințe din vecinătate,
- activități poluante care nu se pot conforma cerințelor legale privind sănătatea populației, protecția mediului și limitarea poluării.

Aspectul exterior al clădirilor: volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI	
P.O.T.* maxim admis	70%
C.U.T.* maxim admis	1,4
Regim de înălțime maxim admis	P+1; 12m

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

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

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

