



proiectare arhitectură, construcții civile și agroindustriale, amenajări interioare

PROIECT NR. 17 / 20.06.2023

**DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ ÎN VEDEREA OBTINERII
AVIZULUI ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA**

PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONSTRUIRE CENTRU DE AGREMENT, SPAȚII
PRESTĂRI SERVICII ȘI RECONVERSIE CLĂDIRI CU
DESTINAȚIE ANEXE AGRICOLE PENTRU
EXPLOATAȚIE AGRICOLĂ ÎN DESTINAȚIE DE
ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI SĂLI DE EVENIMENTE și
AMENAJARE PARCĂRI**

**AMPLASAMENT :
JUD. BACĂU, MUN. ONEȘTI**

BENEFICIAR: S.C. NEVILA FASHION S.R.L.

FAZA A.O.

EXEMPLAR NR. 1.

Data elaborării : 2023

S.C. PRODOMUS S.R.L.
BACAU

Pr. nr. 17 / 20.06.2023, A.O.
Denumire: CONSTRUIRE CENTRU DE AGREMENT, SPAȚII
PRESTĂRI SERVICII ȘI RECONVERSIE CLĂDIRI CU DESTINAȚIE
ANEXE AGRICOLE PENTRU EXPLOATAȚIE AGRICOLĂ ÎN
DESTINAȚIE DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI SĂLI DE
EVENIMENTE ȘI AMENAJARE PARCĂRI
Amplasament: JUD. BACĂU, MUN. ONEȘTI

BORDEROU

Foaie de capăt
Listă de semnături
Borderou
Acte de proprietate
CUI
Copie CI
Extras de carte funciară
Extras de plan cadastral
Certificat de urbanism
Ortofotoplan
Studiu geotehnic
Memoriu de prezentare

U1 – Plan de încadrare în zonă	Scara 1:5000
U2 – Situație existentă	Scara 1:1000
U3.1 – Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională	Scara 1:1000
U4 – Reglementări echipare edilitara	Scara 1:1000
U5 – Tipuri de proprietate	Scara 1:1000

S.C. PRODOMUS S.R.L.
BACAU

Pr. nr. 17 / 20.06.2023,
Denumire: CONSTRUIRE CENTRU DE AGREMENT, SPAȚII
PRESTĂRI SERVICII ȘI RECONVERSIE CLĂDIRI CU DESTINAȚIE
ANEXE AGRICOLE PENTRU EXPLOATAȚIE AGRICOLĂ ÎN
DESTINAȚIE DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI SĂLI DE
EVENIMENTE ȘI AMENAJARE PARCĂRI
Amplasament: JUD. BACĂU, MUN. ONEȘTI

LISTĂ DE SEMNĂTURI

Proiectant general: **S.C. PRODOMUS S.R.L. BACĂU**

- Intocmit: **arh. Alexandru - Șerban Balan** ____
- Desenat: **arh. Alexandru - Șerban Balan** ____
- Verificat: **arh. Marian Cătuneanu** _____
- Șef proiect: **arh. Marian Cătuneanu** _____

S.C. PRODOMUS S.R.L.
BACAU

Pr. nr. 17 / 20.06.2023, FAZA: A.O
Denumire: CONSTRUIRE CENTRU DE AGREMENT, SPAȚII
PRESTĂRI SERVICII ȘI RECONVERSIE CLĂDIRI CU DESTINAȚIE
ANEXE AGRICOLE PENTRU EXPLOATAȚIE AGRICOLĂ ÎN
DESTINAȚIE DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI SĂLI DE
EVENIMENTE ȘI AMENAJARE PARCĂRI
Amplasament: JUD. BACĂU, MUN. ONEȘTI,

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 - DATE DE RECUNOSTERE A PROIECTULUI

- Denumirea lucrării:

CONSTRUIRE CENTRU DE AGREMENT, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII ȘI RECONVERSIE CLĂDIRI CU DESTINAȚIE ANEXE AGRICOLE PENTRU EXPLOATAȚIE AGRICOLĂ ÎN DESTINAȚIE DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI SĂLI DE EVENIMENTE ȘI AMENAJARE PARCĂRI

- Amplasament : **JUD. BACĂU, MUN. ONEȘTI**
- Beneficiari: **S.C. NEVILA FASHION S.R.L.**
- Proiectant: **S.C. PRODOMUS S.R.L. BACĂU**
- Data elaborării: **2023**

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 289 din 21.12.2022, emis de Primăria Municipiului Onești terenul reglementat prin P.U.Z. are o suprafață totală de 23 002,00 mp, se află în jud. Bacău, municipiul Onești, având următorul **regimul juridic:**

„Imobilul, teren în suprafață de 23002 mp, pentru care se solicită certificatul de urbanism este situat în extravilanul municipiului Onești, în teritoriul administrativ al acestuia și este proprietate privată a persoanei juridice S.C. Nevila Fashion S.R.L. Onești, conform extras de carte funciară nr. 68427 din data de 23.11.2022, emis de OCPI Bacău – BCPI Onești.

Pentru amplasamentul descris anterior a fost emisă autorizația de construire nr. 51 din 11.07.2022, în vederea executării lucrărilor de construire pentru două anexe agricole pentru exploatație agricolă.”

iar pentru Certificatul de Urbanism Nr. 123 din 24.05.2023, emis de Primăria Municipiului Onești terenul reglementat prin P.U.Z. are o suprafață de 9772,00mp, se află în jud. Bacău, municipiul Onești, având următorul **regimul juridic:**

„Imobilul, teren în suprafață de 9772,00mp, pentru care se solicită certificatul de urbanism este situat în extravilanul municipiului Onești, în teritoriul administrativ al acestuia și este proprietate privată a persoanei S.C. Nevila Fashion S.R.L. Onești, conform extras de carte funciară nr. 68426 din data de 17.05.2023, emis de OCPI Bacău – BCPI Onești.

Terenul este liber de construcții”

1.2 – OBIECTIVUL LUCRĂRII

Obiectivul proiectului se referă la construirea unui centru de agrement, spații prestări servicii și reconversie clădiri cu destinație anexe agricole pentru exploatare agricolă în destinație de alimentație publică și săli de evenimente cu amenajarea parcurii aferente lor.

Întrucât amplasamentul pe care se dorește a fi realizată investiția este situată în extravilanul municipiului, se impune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal prin care va fi solicitată introducerea, în intravilan a suprafeței aferente amplasamentului, urmând ca funcțiunea acestuia să fie schimbată din **PĂȘUNE** și **TERENURI NEPRODUCTIVE** în **ZONĂ MIXTĂ: SERVICII ȘI COMERT** pentru suprafața de **12 858,13mp** reprezentând 39,72% din totalul amplasamentului, **SPAȚII PLANTATE PENTRU** suprafața de **6555,00mp** reprezentând 20,0% din totalul amplasamentului și **156,87mp** în **ZONĂ CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE** suprafață care va fi cedată domeniului public întrucât în vederea realizării investiției este necesară modernizarea și lărgirea străzii de acces.

Totodată vor fi reglementați indicii POT și CUT.

Deși reglementările urbanistice se vor elabora strict pentru zona afectată de realizarea investiției propuse, aflată în proprietatea privată a persoanelor juridice S.C. Nevila Fashion S.R.L. Onești, Planul Urbanistic Zonal trebuie să vizeze următoarele aspecte:

- necesitatea dezvoltării și modernizării profilului stradal
- în urma modernizării străzii va fi necesară prelungirea sistemului de iluminat stradal local

Teritoriul studiat măsoară suprafața totală de 159 465,00 mp din care, terenul inițiatorului Planului Urbanistic Zonal 32 775,00mp conform contractului de vânzare / cumpărare autentificat cu numărul 1155 în data de 23.07.2020, iar suprafața de teren reglementată pentru schimbarea funcțiunii 32 775,00mp.

1.3 – SURSE DOCUMENTARE

- Certificatul de Urbanism nr. 289 din 21.12.2022 emis de Primărie mun. Onești
- Certificatul de Urbanism nr. 123 din 24.05.2023 emis de Primărie mun. Onești
- Planul Urbanistic General al municipiului Onești, proiect nr. 16/1998 aprobat prin HCL Onești, nr. 32 / 2000, prelungită prin HCL nr. 208/13.12.2018
- Studiu geotehnic aferent proiectului: „*Construire două anexe agricole pentru exploatare agricolă*”, întocmit de KAREER GEO RESEARCH – prin de Ionel Barbu și verificat de ing. geolog. Anghel Stelian Eugen

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 – EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. Teritoriul de reglementare P.U.Z.

Prin prezenta documentație se definește teritoriul de reglementare PUZ, (terenul inițiatorului Planului Urbanistic Zonal în suprafață totală de 32 775,00 mp formată din terenurile în suprafață de 9772,00mp respectiv 23002,00mp.

Suprafața de teren reglementată 32 775,00mp, conform ridicării topografice avizată de OCPI Bacău. Terenul este proprietatea privată a persoanelor juridice S.C. Nevila Fashion S.R.L. Onești.

2.1.2 Zona de studiu P.U.Z.

Planul Urbanistic Zonal definește o zonă de studiu, pentru a analiza situația urbanistică actuală pe un perimetru extins amplasamentului beneficiarului. Zona de studiu este delimitată în raport cu criteriile urbanistice care fac referire la elemente de zonificare funcțională, de utilizare a terenurilor cât și posibilitate de dezvoltare a circulațiilor rutiere.

2.1.3 Date privind evoluția zonei

Amplasamentul beneficiarului se află pe teritoriul administrativ al UAT Onești

Din punct de vedere istoric, există două atestări documentare a municipiului Onești, din timpul domniei lui Ștefan cel Mare: prima provine din 14 decembrie 1458, iar a doua din 5 aprilie 1488, deși primele semne ale prezenței umane provind din neolitic, întrucât deasupra cartierului Malu, pe malul drept al râului Cașin, au fost descoperite artefacte specifice așezărilor umane (fragmente de vase bogdat ornamentate cu motive spiralate - specifice culturii Cucuteni dar și vârfuri de săgeți din silex).

Totodată, în partea de vest a orașului au fost descoperite rămășițele unei așezări din epoca bronzului, iar între rafinărie și Combinatul Chimic Borzești urme de locuințe aparținând culturii Monteoru.

În partea de nord - vest a cartierului Slobozia au fost găsite urme (material ceramic, obiecte din metal) ale unei așezări umane din epoca fierului. Totodată au fost identificate monede antice grecești, ceea ce confirmă legăturile comerciale ce constau în circulația mărfurilor grecești spre Transilvania, pe drumul din sudul Moldovei.

Începând cu anul 1950, mai multe sate adiacente au fost înglobate orașului, iar în 1952 o echipă de geografi și urbanisti au stabilit locul de amplasament al unui mare combinat industrial. Zona industrială a fost construită la nord - est de fostul sat Borzești, între calea ferată și râul Trotuș, suprafața ei depășind suprafața orașului existent.

Oneștiul a fost construit în șase etape distincte ceea ce reiese și din stilul arhitectural al construcțiilor:

- etapa 1 - s-a construit vatra fostului oraș (cartierul Cașin și Tineretului) dezvoltat pe două bulevarde (Bd. Republicii respectiv Oituz) cu orientare convergentă spre nord - est la podul de peste râul Cașin - care face legătura cu gara feroviară

- etapa 2 - a fost construit primul nucleu masiv cu locuințe, unități comerciale, unități de învățământ și spitalul; realizându-se legăturile dintre cartierele menționate în prima etapă și zona „Pieței Centrale”

- etapa 3 - s-a evidențiat procesul de compactare urbanistică și creștere pe verticală a clădirilor, pe amplasamentul dintre râurile Cașin, Trotuș și Oituz. Tot în această perioadă a fost realizat ansamblul urbanistic format din Casa de Cultură și Hotelul Trotuș

- etapa 4 - orașul a fost extins spre sud-vest cu ansambluri de locuințe colective

- etapa 5 - a fost finalizat cartierul Victor Babeș

- etapa 6 - în cartierul Mărășești au fost construite ansambluri de locuințe colective

În perioada 1965 - 1990 orașul a purtat numele „Gheorghe Gheorghiu-Dej”, după revenind la vechea denumire - Onești.

2.1.4 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul a fost folosit pentru activități agricole. De-a lungul timpului zona a cunoscut o dezvoltare caracterizată prin realizarea de clădiri cu profil comercial.

2.1.5 Potențial de dezvoltare

Zona studiată în care este încadrat amplasamentul beneficiarului se poate dezvolta ca zonă pentru zonă servicii, agrement, comerț în raport cu gradul de ocupare umană a unui teritoriu.

2.2 - ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU

2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată se află pe teritoriul administrativ al municipiului Onești.

Amplasamentul beneficiarului în suprafața totală de 32 775,00mp este în intravilanul municipiului Onești.

2.2.2 Relaționarea zonei cu localitatea

Zona de studiu, în suprafața de 159 465,00mp, este cuprinsă în teritoriul administrativ al municipiului Onești.

2.3 – ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Studiului geotehnic a fost întocmit de KAREER GEO RESEARCH – prin de Ionel Barbu și verificat de ing. geolog. Anghel Stelian Eugen

Conform Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate desemnate prin Legea nr. 5/2000, amplasamentul nu se afla în zone de protecție a ariilor protejate, unde s-ar impune anumite restricții de construire.

În conformitate cu hărțile de hazard și de risc la inundații, amplasamentul, ce face obiectul prezentei documentații, nu se afla în zona inundabilă sau în zona care le-ar putea afecta prin eroziuni, afuiri etc..

În conformitate cu Legea nr. 5/5/2001 privind Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a, zone de risc natural, amplasamentul se încadrează în următoarele zone de risc: - în conformitate cu macro zonarea teritoriului din punct de vedere al riscului la cutremure de pământ, mun. Onești face parte din zonă cu intensitate seismică VIII pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani;

În vederea defînirii categoriei geotehnice privind condițiile de teren, corelând datele privind natura și stratificația terenului de fundare, caracteristicile straturilor de pământ, condițiile de teren se grupează în următoarele categorii:

i) terenurilor medii (cf. Tabel A1.2 din normativul NP 074/2014) alcătuit din:

- pământuri fine cu plasticitate medie ($10\% < IP < 20\%$): nisipuri argiloase, prafuri nisipoase argiloase, având $e < 1,0$ și $0,50 < IC < 0,75$ în condițiile unei stratificații practic uniforme și orizontale;

ii) terenuri bune (cf. Tabel A1.1 din normativul NP 074/2014) alcătuit din:

- pietrișuri, conținând mai puțin de 40% nisip și mai puțin de 30% argilă, în condițiile unei stratificații practic uniforme și orizontale (având înclinarea mai mică de 10%);

Apa subterană

Din punct de vedere al prezentei apei subterane în amplasament, în corelare cu soluția de fundare, coroborat cu datele date în capitolele anterioare se disting următoarele situații avute în vedere la defînirea categoriei geotehnice:

i) excavația nu coboară sub nivelul apei subterane, nu sunt necesare epuizamente;

Accelerația terenului

Conform NP 074, la punctajul privind determinarea riscului geotehnic, pe baza celor 4 factori, ce determină riscul geotehnic, se adaugă punctele corespunzătoare zonei seismice având valoarea accelerației terenului pentru proiectare ag.

i) valoarea accelerației terenului pentru proiectare ag, defînită în codul P100-1, corespondența pentru arealul mun. Onești $ag=0,40 g$.

Cu un punctaj de 13 puncte, corespondent pct. 2 (limite punctaj 10 . . . 14) din Tabelul A1.5

Încadrarea în categorii geotehnice din NP074/2014, rezultă că amplasamentul, se încadrează în categoria geotehnică 2, risc geotehnic moderat.

Coroborând informațiile din paragrafele anterioare, luând în considerare caracteristicile stratificației terenului ce se încadrează în categoria: pietrișuri sau balast cu liant argilos, nisip argilos, argila grasă și nisip fin prăfos, praf argilos, argila prăfoasă, și nisipoasă, măr, năr, în ipoteza asigurării unei adâncimi minime de fundare ($D_f \text{ min}$) de la nivelul actual al terenului, condiționată de satisfacerea respectării adâncimii limită de îngheț (cf. STAS 6054-76, în arealul mun. Onești $H_i = 0,90 \dots 1,00 \text{ m}$) ținând cont de adâncimea apei subterane ($N_{hs} \geq 2,50 \text{ m}$ fata de cota terenului sistematizat), se poate funda direct ținând cont de o adâncime minimă astfel:

- adâncimea minimă de fundare pentru terenuri supuse acțiunii înghețului (ziduri exterioare, sau interioare în spații reci și neîncălzite) pentru construcții defînitive pentru terenul de fundare

(nisip fin prăfos, praaf argilos, argila prăfoasă, si nisipoasă, mâl, nămol), $H_i > 0,70$ m, $N_{hs} \geq 2,50$ m rezulta $D_{f \min.} = H_i + 0,10$ m $D_{f \min.} = 1,10$ m;

- adâncimea minima de fundare pentru terenuri supuse acțiunii înghețului (ziduri exterioare, sau interioare în spatii reci și neîncălzite) pentru construcții provizorii pentru terenul de fundare (nisip fin prăfos, praaf argilos, argila prăfoasă, si nisipoasă, mâl, nămol), $H_i > 0,70$ m, $N_{hs} \geq 2,50$ m rezulta $D_{f \min.} = 0,80$ m $D_{f \min.} = 0,80$ m;

- adâncimea minima de fundare pentru terenuri ferite de acțiunea înghețului (ziduri interioare în spatii calde sau încălzite) pentru construcții fără subsol pentru terenul de fundare (nisip fin prăfos, praaf argilos, argila prăfoasă, si nisipoasă, mâl, nămol), $H_i > 0,70$ m, $N_{hs} \geq 2,50$ m rezulta $D_{f \min.} = 0,50$ m $D_{f \min.} = 0,50$ m;

- adâncimea minima de fundare pentru terenuri ferite de acțiunea înghețului (ziduri interioare în spatii calde sau încălzite) pentru construcții cu subsol pentru terenul de fundare (nisip fin prăfos, praaf argilos, argila prăfoasă, si nisipoasă, mâl, nămol), $H_i > 0,70$ m, $N_{hs} \geq 2,50$ m rezulta $D_{f \min.} = 0,40$ m $D_{f \min.} = 0,40$ m;

Adâncimea de fundare este distanța măsurată de la nivelul terenului natural sau sistematizat, găsit la data realizării studiului geotehnic, până la talpa fundației.

Talpa fundației va pătrunde cel puțin 0,20 m în stratul natural, bun de fundare, sau în stratul de fundare îmbunătățit.

Dimensiunile bazei fundației se aleg astfel încât presiunile la contactul între fundație și teren să aibă valori acceptabile, pentru a se împiedica apariția unor stări limită care să pericliteze siguranța construcției și/sau exploatarea normală a construcției.

Terenul prezintă o declivitate, unde se înregistrează o diferență de nivel de cca. 2,00m între zona superioară (centrul amplasamentului) și zona inferioară (extremitățile amplasamentului).

Atât zona studiată cât și amplasamentul nu sunt poziționate în interiorul sau în vecinătatea ariilor naturale protejate.

2.4 – CIRCULAȚIA

Situație existentă:

În prezent accesul pe amplasament se realizează dintr-un drum de acces (drum cu îmbrăcăminte de pământ compactat), are o capacitate redusă din punct de vedere al traficului rutier, o lățime variabilă cuprinsă între 3,04m - 6,89m.

Drumul menționat anterior este conectat cu rețeaua stradală municipală la intersecția cu str. Calea Bacăului.

Întrucât lățimea părții carosabile este îngustă, circulația rutieră este îngreunată iar în momentul în care două autoturisme care se deplasează din sensuri diferite se apropie unul de altul, este necesar ca unul din ele să meargă pe terenurile adiacente - proprietate privată.

Trama stradală nu dispune de trotuare sau de rigole de preluare a apelor meteorice.

Trama stradală nu dispune de utilități (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, telecomunicații, rețea de gaze naturale, etc.) și nici de iluminat public.

Situația propusă:

Luând în calcul situația existentă și propunerile din prezentul proiect, sunt necesare următoarele amenajări rutiere, menite să lărgescă și să modernizeze drumul, conform *Normelor Tehnice din 30 august 2017 privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor publicate în Monitorul Oficial nr. 746 din 18 septembrie 2017*, ceea ce va genera necesitatea cedării din partea beneficiarului către domeniul public a suprafeței de teren de 156,87mp, pentru a putea face posibile aceste intervenții:

- asfaltarea drumului

- lărgirea carosabilului (strada va avea sens unic cu acces din str. Victoriei și ieșire în str. Calea Bacăului), banda de circulație rutieră va avea o lățime de 4,00m prevăzută cu acostamentele aferente de 1,00m (stânga, dreapta) pe care vor fi montați parapeți deformabili de protecție)

- crearea trotuarelor (finisaj pavele autoblocante) cu lățimea de 1,50m fiecare, prevăzute cu parapeți metalici de protecție

- crearea unei rigole pentru preluarea apelor meteorice provenite de pe carosabil respectiv trotuar

- extinderea rețelei de iluminat public stradal

Drumul propus pentru modernizare prezintă și curbe, raza minimă proiectată pentru carosabil fiind de 6,00m.

Caracteristicile investiției propuse nu influențează semnificativ capacitatea de transport a infrastructurii rutiere din zonă. Pentru ca traficul să se desfășoare în condiții optime de siguranță, la intersecția cu strada Calea Bacăului, va fi instalat indicatorul rutier B2 – „Oprire”, iar la accesul pe drumul de acces din str. Victoriei, indicatorul C29 – „Limitare de viteză” 30 km/h pe sectorul de drum propus modernizării.

Accesul carosabil și pietonal este asigurat din drumul cu nr. cad. 68337

Vor fi asigurate pe amplasamentul cu nr cad. 68426, aparținând beneficiarului, 94 locuri de parcare (5,00 x 2,50m).

2.5 – OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1 – Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Conform P.U.G. Onești, zona studiată cuprinde următoarele funcțiuni: zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, zonă instituții publice și servicii, pășune – extravilan, terenuri neproductive – extravilan, ape stătătoare – extravilan și zonă circulație rutieră și amenajări aferente, iar din punct de vedere al utilizării terenurilor, vecinătățile sunt libere de construcții.

În ceea ce privește zona propusă reglementării, folosința actuală a terenului este: pășune și parțial ape stătătoare și terenuri neproductive – extravilan.

Destinația stabilită prin P.U.G. Onești: teren extravilan

În conformitate cu HCL nr. 355 din data de 15.12.2021 privind aprobarea indicatorilor de zonare fiscală a modului de evaluare a acestora și încadrarea în categoriile de impozitare în municipiul Onești, str. George Enescu se află în zona de impozitare „D”.

2.5.2 – Relaționări între funcțiuni

Zona de studiu este dominată de terenuri neproductive (extravilan) și în mică parte zonă pentru locuințe (intravilan) și ape stătătoare și pășune (stravilan), cu tendința ca funcțiunile: servicii, comerț și agrementului să câștige tot mai mult teren în defavoarea pășunii și în special a terenului neproductiv.

Nu se înregistrează alte relații cu potențial disfuncțional în zona studiată.

2.5.3 – Gradul de ocupare a zonei cu fondul construit

Este de remarcat faptul că gradul de construire și de ocupare cu fond construit a zonei este redus, ceea ce conturează posibilitatea extinderii și dezvoltării ei. Principala oportunitate o constituie suprafața de teren liber de construcții.

2.5.4 – Aspecte calitative ale fondului construit

Întrucât zona studiată nu dispune de clădiri, nu există un fond construit.

2.5.5 – Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.

Având o dinamică redusă din punct de vedere al dezvoltării, în cadrul zonei de studiu nu există funcțiuni complementare asociate activităților de locuire – funcțiune aflată în proximitatea amplasamentului beneficiarului.

2.5.6 – Asigurarea cu spații verzi

Prezența spațiilor verzi (ex: parcuri, grădini sau alte spații publice) este inexistentă.

2.5.7 – Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu există riscuri naturale majore în zonă întrucât nu au fost înregistrate alunecări de teren, inundații sau furtuni care să producă pagube materiale.

Pentru zona studiată cutremurele de pământ se pot manifesta similar cu cele pentru municipiul Onești. În prezent neexistând construcții nu au fost raportate pagube materiale sau umane ale cutremurelor din anii 1940 respectiv 1977, care au afectat în întregime spațiul național.

2.5.8 – Principalele disfuncționalități

Zona studiată prezintă un set de elemente ce se constituie în disfuncționalități:

DOMENIU	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRORITĂȚI
CIRCULAȚIE	În prezent, accesul pe amplasament se face dintr-un drum cu lățimea variabilă cuprinsă între 3,04m - 6,89m. Această lățime nu corespunde normativelor în vigoare referitoare la dimensionarea drumurilor publice.	În vederea soluționării acestei disfuncționalități se propune modernizarea și lărgirea drumului. Acesta va fi prevăzut cu o bandă de circulație cu sens unic, trotuare și o rigolă, întrucât nu există rețea de canalizare.
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	Amplasamentul este situat în extravilanul mun. Onești.	Amplasamentul va fi introdus în totalitate în intravilanul municipiului, prin întocmirea și aprobarea PUZ-ului.
	Funcțiunea existentă în PUG este incompatibilă cu funcțiunea necesară în vederea realizării obiectivului de investiției.	Prin realizarea PUZ-ului funcțiunea zonei va fi schimbată din „zonă pășuni” și „zonă terenuri neproductive” în „zonă mixtă: servicii și comerț”.

2.6 – ECHIPARE EDILITARĂ

Conform Certificatelor de Urbanism nr.289 din 21.12.2022 și nr. 123 din 24.05.2023 emise de Primăria Municipiului Onești, zona este parțial echipată cu rețele de utilități. Pentru racordarea la ele (alimentare cu apă, cu energie electrică, rețea de canalizare, rețea de telefonizare) vor fi necesare lucrări suplimentare, de extindere, realizându-se pe cheltuială beneficiarului.

Alimentarea cu apă potabilă și igienico – sanitară

Alimentarea cu apă potabilă și igienico sanitară se va face prin realizarea unui put forat, întrucât nu există rețea de alimentare cu apă în zonă.

Evacuarea apelor menajere

Evacuarea apelor menajere se va face prin realizarea unui bazin vidanjabil etajș, întrucât nu există rețea de canalizare în zonă.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se realizează prin racordul la rețeaua existentă în zona.

2.7 – PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată nu este afectată de poluare, în zonă neexistând surse – agenți economici poluatori. Funcțiunea propusă nu prezintă aspecte deosebite din punct de vedere al protecției mediului.

Relația cadru construit - cadru natural se definește prin următoarele:

- investiția se integrează în cadrul natural, respectând posibila dezvoltare urbanistică a teritoriului.

2.8 – OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

În urma realizării obiectivului de investiție, zona își va continua dezvoltarea prin conturarea unui centru de agrement prevăzut cu spații prestării de servicii, alimentație publică și săli de evenimente, ceea ce o va face atractivă pentru locuitorii municipiului Onești dar și pentru turiști.

Din punct de vedere al impactului social, investiția propusă vine în sprijinul locuitorilor municipiului Onești cât și a posibilor turiști, întrucât în urma realizării proiectului, se va crea o nouă zonă de agrement prevăzută cu săli de evenimente și alimentație publică.

Totodată noua investiție va contribui la mărirea bugetului local prin plata taxelor aferente dar și crearea unor noi locuri de muncă.

Un alt atuș în constituie faptul că zona va deveni atractivă ceea ce va genera și o valoare crescută a terenurilor din zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 – CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Planul Urbanistic Zonal a fost inițiat cu scopul introducerii în intravilan a suprafeței de 23 002,00mp și schimbarea funcțiunii din **PĂȘUNE – EXTRAVILAN și TERENURI NEPRODUCTIVE - EXTRAVILAN** în în **ZONĂ MIXTĂ: SERVICII ȘI COMERȚ** pentru suprafața de **12 858,13mp** reprezentând 39,72% din totalul amplasamentului, **SPAȚII PLANTATE** pentru suprafața de **6555,00mp** reprezentând 20,0% din totalul amplasamentului și **156,87mp** în **ZONĂ CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE** suprafață care va fi cedată domeniului public întrucât în vederea realizării investiției este necesară modernizarea și lărgirea străzii de acces, astfel încât să corespundă actualilor standarde și normative.

Ridicarea topografică realizată confirmă condițiile beneficiarului:

- terenul prezintă o declivitate, unde se înregistrează o diferență de nivel de cca. 2,00m între zona superioară (centrul amplasamentului) și zona inferioară (extremitățile amplasamentului)
- soluția propusă va necesita modificarea limitelor terenului astfel încât să poată fi realizată lărgirea și modernizarea străzii de acces pe amplasament

Încurajarea acestui tip de investiții poate crea:

- dezvoltarea zonei care vor oferi locuitorilor municipiului Onești cât și turiștilor un punct de atracție
- standardul urbanistic al zonei să fie modernizat în funcție criteriile actuale, în sistem european
- vor fi create locuri de muncă

3.2 – PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Onești, proiect nr. 16/1998 aprobat prin HCL Onești, nr. 32 / 2000, prelungită prin HCL nr. 208/13.12.2018, amplasamentele care au generat Planul Urbanistic Zonal sunt compuse din: teren extravilan cu categoria de folosință: parțial ape stătătoare, parțial neproductiv, cât și teren cu folosința pășune.

Conform Certificatelor de Urbanism Nr. 123 din 24.05.2023 și nr. 289 din 21.12.2022 emise de Primăria Municipiului Onești: „*pentru terenul din extravilan nu există reglementări urbanistice*

cuprinse în documentații de urbanism, motiv pentru care nu se poate specifica valoarea indicatorilor de control”

3.3 – VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Noua investiție se va organiza în mod specific incintelor serviciilor de comerț (alimentație publică), agrement și săli de evenimente, cu spații plantate cu arbuști pentru menținerea în limitele optime a parametrilor de mediu cât și pentru crearea unui ambient plăcut.

Soluțiile propuse încearcă să armonizeze elementele și zonele funcționale solicitate prin tema de proiectare, într-o compoziție unitară.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

În urma studiului de fundamentare P.U.Z. sunt definite măsuri preliminare pentru diminuarea/eliminarea disfuncționalităților, raportându-ne la factorii de mediu potențial a fi afectați (apă, aer, sol) în concordanță cu zonele de regulament local de urbanism.

Zone incluse în zonarea funcțională	Factori de mediu potențial afectat	Propunere de diminuare / eliminare
Zonă locuință	Apă Sol Aer	<ul style="list-style-type: none">• În contextul schimbărilor climatice, prin optimizarea consumului de apă se propune recircularea apei pluviale pentru udarea spațiilor verzi• Colectarea apelor uzate prin deversarea lor într-un bazin vidanjabil închis etanș.• Colectarea selectivă a deșeurilor în europubele• Deșeurile provenite din grădini vor fi transformate în compost printr-o pubeză specifică, amplasată pe amplasamentul beneficiarului

Depozitarea controlată a deșeurilor

În urma activității desfășurate vor fi generate o serie de deșeuri nepericuloase, urmând să fie colectate selectiv și preluate, în baza unui contract, de firme specializate. Categoriile de deșeuri generate de amplasament sunt:

- deșeuri menajere
- deșeuri / ambalaje din hârtie / carton
- deșeuri / ambalaje din plastic
- ambalaje din sticlă

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone de protecție

Nu este cazul

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Nu este cazul

3.4 – MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Luând în calcul situația existentă și propunerile din prezentul proiect, sunt necesare următoarele amenajări rutiere, menite să lărgască și să modernizeze drumul, conform *Normelor Tehnice din 30 august 2017 privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor publicate în Monitorul Oficial nr. 746 din 18 septembrie 2017*, ceea ce va genera necesitatea cedării din partea beneficiarului către domeniul public a suprafeței de teren de 156,87mp, pentru a putea face posibile aceste intervenții:

- asfaltarea drumului

- lărgirea carosabilului (strada va avea sens unic cu acces din str. Victoriei și ieșire în str. Calea Bacăului), banda de circulație rutieră va avea o lățime de 4,00m prevăzută cu acostamentele aferente de 1,00m (stânga, dreapta) pe care vor fi montați parapeți deformabili de protecție)

- crearea trotuarelor (finisaj pavele autoblocante) cu lățimea de 1,50m fiecare, prevăzute cu parapeți metalici de protecție

- crearea unei rigole pentru preluarea apelor meteorice provenite de pe carosabil respectiv trotuar

- extinderea rețelei de iluminat public stradal

Drumul propus pentru modernizare prezintă și curbe, raza minimă proiectată pentru carosabil fiind de 6,00m.

Caracteristicile investiției propuse nu influențează semnificativ capacitatea de transport a infrastructurii rutiere din zonă. Pentru ca traficul să se desfășoare în condiții optime de siguranță, la intersecția cu strada Calea Bacăului, va fi instalat indicatorul rutier B2 – „Oprire”, iar la accesul pe drumul de acces din str. Victoriei, indicatorul C29 – „Limitare de viteză” 30 km/h pe sectorul de drum propus modernizării.

Accesul carosabil și pietonal este asigurat din drumul cu nr. cad. 68337

Vor fi asigurate pe amplasamentul cu nr cad. 68426, aparținând beneficiarului, 94 locuri de parcare (5,00 x 2,50m).

3.5 – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Suprafata zonei studiate este de 159 465,00mp, din care **suprafata zonei de amplasament 32775,00mp**, cu încadrarea de folosință actuală: *teren cu categoria de folosință pășune și teren cu folosința: parțial ape stătătoare, parțial neproductiv*, conform certificatelor de urbanism, din care **suprafata reglementată 32 775,00mp**. Funcțiunea „ape stătătoare” în suprafață de 12602,32mp nu va fi schimbată, dar va fi introdusă în intravilan

Destinația stabilită prin P.U.G.: teren extravilan.

Poziția clădirilor în teren, conform planșei U3.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE, respectă condițiile de construire cu privire la amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară.

Pe planul prezentat în planșa U3.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE, zona edificabilă este delimitată spre interiorul parcelei reglementate ce aparține inițiatorului P.U.Z., astfel:

- la o distanță de 1,00m față de limita de proprietate nord, nord - vest
- la o distanță de 1,00m față de limita de proprietate vest
- la o distanță de 1,00m față de limita de proprietate sud
- la o distanță de 1,00m; 1,50m față de limita de proprietate est

Regimul de aliniere este delimitat spre interiorul parcelei la o distanță de 1,50m față de limita de proprietate est.

Funcțiunile propuse sunt:

- **ZONĂ MIXTĂ: SERVICII ȘI COMERȚ** pentru suprafața de **12 858,13mp**
- **SPAȚII PLANTATE** pentru suprafața de **6555,00mp**
- **ZONĂ CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE** pentru suprafața de **156,87mp**

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului:

- Regimul de înălțime maxim admis → Parter + 2 Etaje
- Regimul de înălțime propus → Parter + 1 Etaj
- POT maxim admis → 40,00%
- CUT maxim admis → 1,2

BILANȚ TERITORIAL / ZONĂ STUDIATĂ				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață (mp)	Procent % din total	Suprafață (mp)	Procent % din total
1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare	34 338,77	21,53	34 338,77	21,53
2. Zonă mixtă: servicii și comerț	0,0	0,0	12 858,13	8,06
3. Terenuri neproductive	90 759,27	56,92	83 693,10	52,50
4. Ape stătătoare	13 205,00	8,28	13 205,00	8,28
5. Zonă circulație rutieră și amenajări aferente	11 389,96	7,15	15 370,00	9,63
6. Pășune (Extravilan)	9 772,00	6,12	0,0	0,0
TOTAL ZONĂ STUDIATĂ	159 465,00	100,00	159 465,00	100,00

BILANȚ TERITORIAL / ZONĂ FUNCȚIONALĂ AMPLASAMENT				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață (mp)	Procent % din total	Suprafață (mp)	Procent % din total
1. Zonă mixtă: servicii și comerț	0,0	0,0	12 858,13	39,72
2. Terenuri neproductive	9 798,00	29,91	0,0	0,0
3. Ape stătătoare	13 205,00	40,28	13 205,00	40,28
4. Zonă circulație rutieră și amenajări aferente	0,0	0,0	156,87	0,47
5. Pășune (Extravilan)	9 772,00	29,81	0,0	0,0
6. Spații plantate	0,0	0,0	6 555,00	20,0
TOTAL ZONĂ AMPLASAMENT	32775,00mp	100,00	32775,00mp	100,00

3.6 – DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apă potabilă și igienico – sanitară

Alimentarea cu apă potabilă și igienico sanitară se va face prin realizarea unui put forat, întrucât nu există rețea de alimentare cu apă în zonă.

Evacuarea apelor menajere

Evacuarea apelor menajere se va face prin realizarea unui bazin vidanjabil etajnaș, întrucât nu există rețea de canalizare în zonă.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se realizează prin racordul la rețeaua existentă în zona.

Instalațiile electrice interioare vor fi proiectate pentru a deservi funcțiunile propuse, cu asigurarea unei siguranțe maxime în exploatare și în conformitate cu normativele în vigoare.

Instalațiile electrice cuprind:

- racord electric si telefonic;
- instalatii electrice si de iluminat, prize
- instalatii de telefonie

Instalația electrică de iluminat și prize se va realiza cu conductor din cupru tip FY protejat în tub IPEY pozat îngropat în pereti. Prizele vor fi cu contact de protecție, tip CN. Acționarea iluminatului se va face prin secționarea circuitelor de lumină cu întrerupătoare și comutatoare.

Iluminatul se va realiza cu corpuri de iluminat omologate echipate cu lămpi tip led. Se vor respecta nivelurile de iluminare în funcție de destinația încăperii impuse de normativ.

Protecția împotriva tensiunilor de atingere accidentale și a curenților de defect se va face prin legarea la nulul de protecție și la pământ a tuturor părților metalice ale instalației electrice, care în mod normal nu sunt sub tensiune, dar pot fi puse în mod accidental, datorită unui defect de izolație.

Instalația electrică va avea nulul de protecție distribuit. Toate prizele vor fi cu contact de nul de protecție.

Gospodărirea comunală

Preluarea deșeurilor menajere provenite din activitățile specifice funcțiilor propuse se va realiza pe bază de contracte de prestări servicii între beneficiar și o firmă locală specializată pe acest tip de activitate.

Racordarera la utilitati se va face pe cheltuiala beneficiarului conf. Prevederilor HG 525/1996, art. 13, alin. 2, conf. Art. 91 din legea 18/1991.

3.7 – PROTECTIA MEDIULUI

Deșeurile rezultate sunt:

- deșeuri menajere, respectiv deșeuri provenite din activități specifice funcțiilor propuse.

Aceste deșeuri vor fi colectate selectiv în containere ecologice și depozitate pe o platformă betonată, situată la o distanță minimă de 10m de cel mai apropiat geam. Vor fi preluate preiodic de o firmă locală specializată, pe baza de contracte de prestări servicii. Evacuarea deșeurilor se va face zilnic în perioada caldă (aprilie - octombrie) și maxim la trei zile în perioada rece (octombrie - aprilie).

Funcțiunea propusă nu prezintă surse de poluare pentru mediul înconjurător (sol, apă, aer), astfel încât nu sunt necesare măsuri de supraveghere a calității factorilor de mediu și monitorizare a activităților destinate protecției mediului. Pe amplasament nu vor exista substanțe toxice sau periculoase ce ar necesita măsuri de asigurare a condițiilor de protecția a factorilor de mediu și a sănătății populației.

În caz de incendiu, accesul autospecialelor pompierilor este asigurat.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiul geotehnic și se va acorda o atenție deosebită sistematizării verticale. Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperiș și de pe terenul amenajat să nu afecteze proprietățile învecinate.

Menținerea calității mediului între limitele acceptabile, cu tendința de aducere la parametrii naturali, constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

De aceea, orientarea strategiei de management al mediului trebuie să se facă către:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului, la nivel național și local;
- implementarea unui sistem de monitorizare al calității mediului.

APE

Ape de suprafață

Singura sursă de poluare a apelor este apa uzată menajeră. Se vor lua măsuri de etanșizare a canalizării care nu permit poluarea apelor subterane și de suprafață.

AER

Activitățile și utilitățile propuse nu produc poluări ale aerului.

Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor în containere închise, saci menajeri în locuri special amenajate care să nu permită răspândirea lor în mediul înconjurător.

SOL

Singura sursă de poluare a solului este apa uzată menajeră iar lucrările de etanșizare a canalizării exterioare asigură protecția mediului.

NIVELUL FONIC

Activitățile desfășurate nu sunt surse de producere a zgomotelor și vibrațiilor care să polueze mediul.

3.8 – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Amplasamentul studiat în suprafață de 159465,00mp, din care terenul beneficiarului S.C. NEVILA FASHION S.R.L. 32775,00mp, va genera următoarele obiective de utilitate publică:

- lărgirea și modernizarea străzii
- în urma lărgirii și modernizării străzii, rețeaua electrică de iluminat public va fi relocalată
- extinderea rețelei de distribuție a energiei electrice

LISTA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ			
NR.	DENUMIRE OBIECTIV	CATEGORIE DE INTERES (național, județean, local)	DIMENSIUNI (*) (Suprafață, lungime)
1	Lărgirea și modernizarea străzii	Local	Suprafața = 3 980,04mp
2	Extinderea rețelei de distribuție a energiei electrice	Local	Lungime ≈ 695ml

(*) Dimensiunile obiectivelor de investiții (suprafețe, lungimi) vor fi stabilite cu precizie prin studii și proiecte de specialitate la momentul realizării acestora

Modernizarea străzii cât și rețeaua de iluminat public va fi realizată din fonduri publice locale.

Tipul de proprietate al terenurilor

În ceea ce privește tipul de proprietate a terenurilor, în zona studiată regăsim:

- terenuri proprietate publică de interes național
- terenuri proprietate publică de interes local
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

În vederea realizării obiectivelor de utilitate publică propuse se intenționează ca o parte din terenuri amplasate în zona studiată, să fie trecute în domeniul public, din care 156,87mp reprezintă proprietatea beneficiarului S.C. NEVILA FASHION S.R.L.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Scopul prezentei documentații este introducerea în intravilan a suprafeței de 32 775,00mp și schimbarea funcțiunii din **PĂȘUNE** și **TERENURI NEPRODUCTIVE** în **ZONĂ MIXTĂ: SERVICII ȘI COMERȚ** pentru suprafața de **12 858,13mp** reprezentând 39,72% din totalul amplasamentului, **SPAȚII PLANTATE** pentru suprafața de **6555,00mp** reprezentând 20,0% din

totalul amplasamentului și **156,87mp** în **ZONĂ CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE** suprafață care va fi cedată domeniului public întrucât în vederea realizării investiției este necesară modernizarea și lărgirea străzii de acces.

Totodată, în urma realizării investiției, zona va fi sistematizată pentru crearea de soluții optime care să satisfacă opțiunile factorilor locali de decizie și implicit a beneficiarului, precum și îmbunătățirea aspectului arhitectural al zonei, în vederea stabilirii categoriilor de investiții, a reglementărilor impuse de:

- încadrarea în Planul Urbanistic General / Zone funcționale
- circulația și echiparea edilitară
- tipul de proprietate asupra terenurilor

5. ANEXE

- | | | |
|--------|---|--------------|
| - U1 | - Plan de incadrare in zona - Extras din P.U.G. | Scara 1:5000 |
| - U2 | - Situație existentă | Scara 1:500 |
| - U3.1 | - Reglementari urbanistice - Zonificare | Scara 1:500 |
| - U3.2 | - Reglementari urbanistice – Ilustrare urbană | Scara 1:500 |
| - U4 | - Reglementari echipare edilitară | Scara 1:500 |
| - U5 | - Proprietatea asupra terenurilor | Scara 1:500 |

