

P.U.Z. MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

P.U.Z.: CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P + M parțial + 1E parțial și CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL DE CLĂDIRI (locuire, comerț, servicii, logistică) amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejurimi și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale

Adresa: Strada Redului, nr. 101, T43, P: 1280, 1274/83, 1282/2, 123/3, 1292/1, 1282/3/1, 1300/1/10, 1282/11, 1282/35, 1281, 1281/1, 1281/2, Municipiul Onești, jud. Bacău, România

IDENTIFICAT CU:

-CF 61019, CF 63191, CF 63389, CF 63398, CF 66121, CF 67367, CF

FOAIE DE CAPĂT

PROIECT:

P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P + M parțial + 1E parțial și CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL DE CLĂDIRI (locuire, comerț, servicii, logistică) amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejurimi și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale

AMPLASAMENT:

Strada Redului, nr. 101, T43, P: 1280, 1274/83, 1282/2, 123/3, 1292/1, 1282/3/1, 1300/1/10, 1282/11, 1282/35, 1281, 1281/1, 1281/2 , Municipiul Onești, jud. Bacău, România

BENEFICIAR:

S.C. PK LEMON S.R.L.,

reprezentant al lui

S.C. PA&CO INTERNATIONAL S.R.L.

S.C. DRUMURI ȘI PODURI GHEORGHENI S.R.L.

PROIECTANT GENERAL:

HB-DESIGN-TEAM ARHITECTURA, CONSTRUCȚII, MOBILIER S.R.L.



PROIECTANT DE URBANISM:

ONCESCU VASILE - CĂTĂLIN ACTIVITĂȚI URBANISM



DATA:

06.2023

FOAIE DE SEMNATURI:

BORDEROU

PIESE SCRISE:

01. Foaie de capăt
02. Foaie de semnături
03. Borderou
04. Memoriu Tehnic Explicativ

PIESE DESENATE:

01. Plan Încadrare în zonă
02. Plan Încadrare în P.U.G. Municipiul Onesti
03. Plan Topografic Cadastral
04. Plan Situația Existenta
05. Plan Reglementări Urbanistice
06. Plan Propuneri asupra Terenurilor
07. Plan Ilustrare Urbanistică
08. Plan Reglementări Edilitare
09. Plan Ilustrare 3D

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

P.U.Z.: CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+Mparțial+1Eparțial și CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL DE CLĂDIRI (locuire, comerț, servicii, logistică) amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejmuiți și accesi, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale

Amplasament: Strada Redului, nr. 101, T43, P: 1280, 1274/83, 1282/2, 123/3, 1292/1, 1282/3/1, 1300/1/10, 1282/11, 1282/35, 1281, 1281/1, 1281/2, Municipiul Onești, jud. Bacău, România

CUPRINS

CAPITOLUL 1.....	7
1. INTRODUCERE.....	7
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	7
1.2. OBIECTUL PUZ.....	13
1.3. SURSE DOCUMENTARE.....	14
CAPITOLUL 2:.....	16
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	16
2.1. EVOLUȚIA ZONEI	16
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.....	17
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	18
2.4. CIRCULAȚIA	19
2.5. OCUPAREA TERENURILOR.....	22
2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ.....	22
2.7. PROBLEME DE MEDIU	23
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	28
CAPITOLUL 3:.....	29
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	29
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	29
3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.-ULUI APROBAT	34
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	34
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	35
3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.....	35
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE.....	37
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI	39
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	40
CAPITOLUL 4:.....	41
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	41
4.1. STRATEGIE DE DEZVOLTARE URBANĂ.....	41
4.2. PROGNOZA DE COMPOZIȚIE URBANĂ: P.O.T., C.U.T. POSIBIL-JUSTIFICAT	41
4.3. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII ADMINISTRATIV- TERITORIALE	43
4.4. CATEGORII DE COSTURI	43
ANEXĂ.....	45

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV – P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+Mparțial+1Eparțial și CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL DE CLĂDIRI (locuire, comerț, servicii, logistică) amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejmuiri și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale

CAPITOLUL 1

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **P.U.Z.: CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+Mparțial+1Eparțial și CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL DE CLĂDIRI (locuire, comerț, servicii, logistică) amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejurimi și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale**

Beneficiar : S.C. PK LEMON S.R.L.,

Împuternicit de S.C. PA&CO INTERNATIONAL S.R.L. , S.C. DRUMURI ȘI PODURI GHEORGHENI S.R.L.

Proiectant general: **S.C.HB-DESIGN TEAM ARHITECTURA, CONSTRUCȚII, MOBILIER S.R.L**

Proiectant urbanism: **ONCESCU VASILE - CĂTĂLIN ACTIVITĂȚI URBANISM**

Faza: P.U.Z.

Data: **05.2023**

Prezenta documentație tehnică este elaborată cu respectarea Legii nr. 350/2001 privind Urbanismul și amenajarea teritoriului, Legii nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, a *Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - INDICATIV: GM- 010 - 2000*.

Documentația este elaborată în baza Certificatului de Urbanism nr. 220 din 14.09.2022 emis de Primăria Municipiului ONESTI.

Terenurile cuprinse în Certificatul de Urbanism nr. 220 din 14.09.2022, în suprafață de **126298,00 mp**, se află în proprietatea SC PA&CO INTERNATIONAL SRL și SC DRUMURI SI PODURI SRL:

Carte funciară nr.	Suprafață mp	Proprietar
61019	44640	SC PA&CO INTERNATIONAL SRL
63191	2712	SC PA&CO INTERNATIONAL SRL
63389	1415	SC PA&CO INTERNATIONAL SRL
63398	5695	SC PA&CO INTERNATIONAL SRL
66121	2364	SC DRUMURI SI PODURI SRL
67367	65439	SC PA&CO INTERNATIONAL SRL
63388	4033	SC PA&CO INTERNATIONAL SRL

În cadrul Certificatului de Urbanism au fost inițial cuprinse mai multe terenuri (inclusiv nr. Cad.NC 63390 și teren necadastrat delimitat pe latura nord-estică de NC 61019 și pe latura vestică NC 63685), dar au fost propuse spre reglementare doar cele amintite mai sus.

Pe parcelele menționate se propune realizarea unui P.U.Z./ P.U.Z. pentru construire centru comercial cu regim de înălțime P+M parțial+1Eparțial și construire ansamblu multifuncțional de

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV – P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+Mparțial+1Eparțial și CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL DE CLĂDIRI (locuire, comerț, servicii, logistică) amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejurimi și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale

clădiri (locuire, comerț, servicii,) amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejurimi și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale.

Prin P.U.Z./ P.U.Z.-ul propus se dorește o modificare parțială a reglementărilor aprobate prin P.U.G. cât și detalierea lor, prin schimbarea funcțiunilor admise, a retragerilor minime față de limitele laterale, posterioare, față de aliniament, distanța minimă între clădiri pe aceeași parcelă etc. Se detaliază funcțiunile ce se doresc a fi realizate pe teren, înălțimea maximă, modalitatea de accesare a amplasamentului etc.

Terenurile pe care se propune investiția sunt localizate în zona centrală a Orașului Onești, jud. Bacău, între străzile Mărășești și strada Redului. Suprafața totală a terenurilor pe care se propune investiția este de **126298 mp**.

Tabel terenuri studiate	
Nr Cad teren	Suprafață teren
61019	44640
63191	2712
63389	1415
63398	5695
66121	2364
67367	65439
63388	4033
S totala terenuri	126298 mp



Sursa: Google maps- Amplasarea terenurilor în cadrul orașului

Configurarea terenurilor: dimensiune/orientare/accese

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV – P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+Mparțial+1Eparțial și CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL DE CLĂDIRI (locuire, comerț, servicii, logistică) amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejurimi și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale

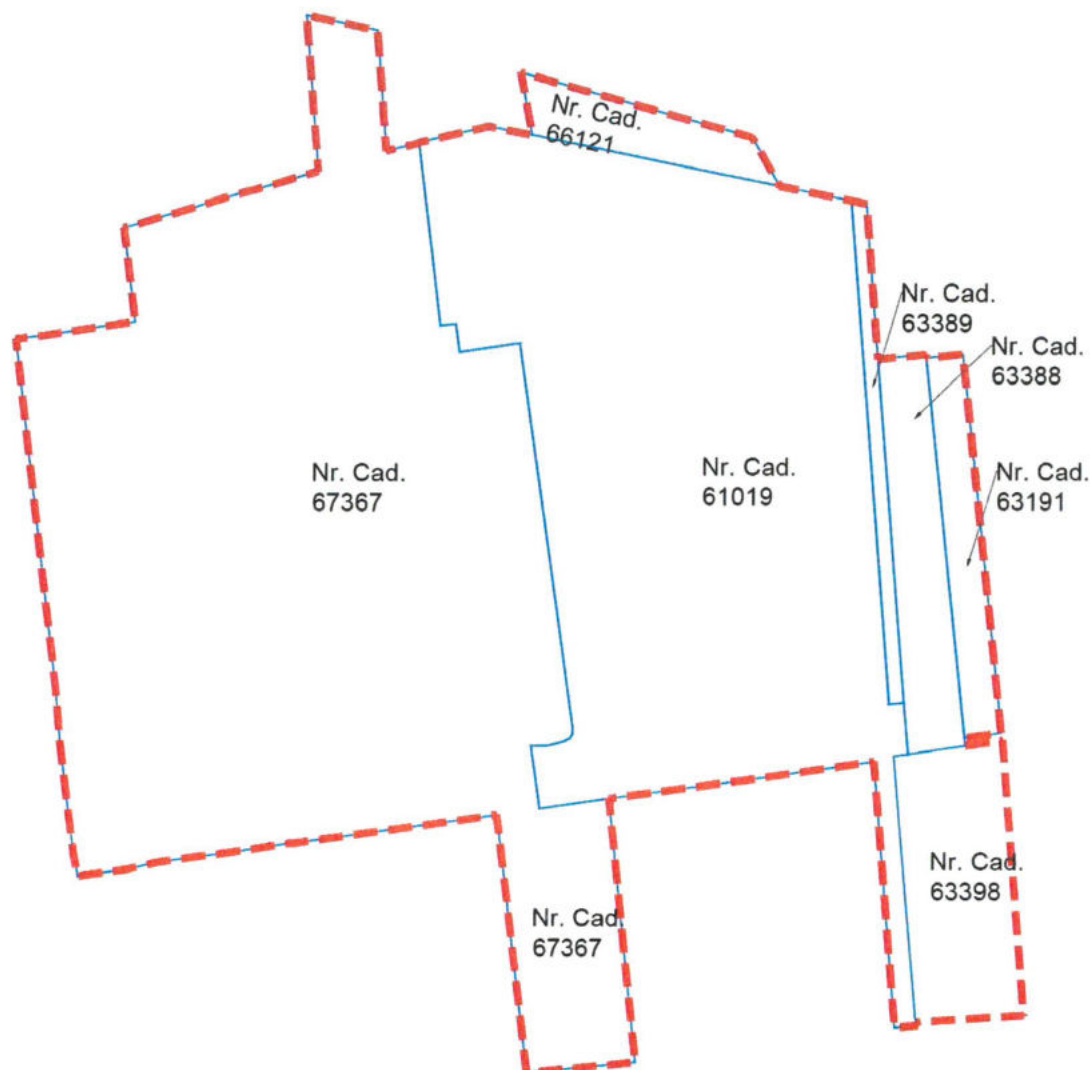
Accesul se realizează din Calea Mărășești pe latura nordică și Str. Redului pe latura sudică a imobilelor.

Terenurile destinate reglementării au o suprafață de **126.298 mp**, cu o formă neregulată, orientat pe direcția nord vest - sud est.

Date referitoare la proprietate (fișa corpului de proprietate, plan de amplasament, situație juridică)

Imobilele reglementate sunt situate în județul Bacău, municipiul Onești, Str. Redului, nr. 101, T43, P1280, T 43 1274/83, 1282/2, 123/3, 1292/1, 1282/3/1, 1300/1/10, 1282/11, 1282/35, 1281, 1281/1, 1281/2 și sunt în proprietatea S.C. PA&CO INTERNATIONAL S.R.L. și S.C. DRUMURI ȘI PODURI GHEORGHENI S.R.L., cu o suprafață totală a tuturor parcelelor de **126.298 mp**:

61019	44640	Onești, Str. Redului, nr. 101, Jud. Bacău, Fabrica de Cherestea și Parchet Stratificat, T43, P1280	SC PA&CO INTERNATIONAL SRL OITUZ	Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 7170, din 08/08/1995
63191	2712	Onești, Jud. Bacău, punct "CRISOM"	SC PA&CO INTERNATIONAL SRL OITUZ	Contract De Vânzare-cumpărare nr. 2217, din 24/09/2004
63389	1415	Onești, Jud. Bacău	SC PA&CO INTERNATIONAL SRL OITUZ	Contract De Vânzare-cumpărare nr. 2217, din 24/09/2004
63398	5695	Onești, Jud. Bacău	SC PA&CO INTERNATIONAL SRL OITUZ	Contract De Vânzare-cumpărare nr. 2635, din 22/10/2002
66121	2364	Onești, Jud. Bacău	SC DRUMURI SI PODURI GHEORGHENI SRL	Contract De Schimb nr. 662, din 29/02/2008
67367	65439	Onești, Jud. Bacău, T 43 1274/83, 1282/2, 123/3, 1292/1, 1282/3/1, 1300/1/10, 1282/11, 1282/35, 1281, 1281/1, 1281/2	SC PA&CO INTERNATIONAL SRL OITUZ	Contract De Vânzare-cumpărare nr. 2797, din 11/11/2002
63388	4033	Onești, Jud. Bacău, punct "CRISOM"	SC PA&CO INTERNATIONAL SRL OITUZ	Contract De Vânzare-cumpărare nr. 2217, din 24/09/2004



Schemă terenuri cuprinse în P.U.Z.

Conform extraselor de carte funciară:

- terenurile cu număr cadastral 61019 este ocupat de 25 corpuri de clădire în suprafață totală de 11058 mp;
- terenurile cu număr cadastral 67367 este ocupat de 8 corpuri de clădire în suprafață totală de 10522 mp;
- terenurile cu număr cadastral 63191 este liber de construcții;
- terenurile cu număr cadastral 63389 este liber de construcții;
- terenurile cu număr cadastral 63398 este liber de construcții;
- terenurile cu număr cadastral 66121 este liber de construcții;
- terenurile cu număr cadastral 63388 este liber de construcții;

Vecinătăți terenuri cuprinse în P.U.Z./ P.U.Z. (CF 67367, CF 61019, CF 66121, CF 63389, CF 63388, CF 63191, CF 63398):

Nr_crt	Vecin Direct	Nr_cad	
VEST			
1	Vintilă Ioan	61012	str. Redului nr.49
2	Vintilă Ioan		str. Redului nr.49

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV – P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+Mparțial+1Eparțial și CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL DE CLĂDIRI (locuire, comerț, servicii, logistică) amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejurimi și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale

S.C. HB-DESIGN TEAM ARHITECTURA, CONSTRUCȚII, MOBILIER S.R.L.

Adresa: Str. Pictor Barbu Iscovescu 24, Sector 1, București

Tel: 0762.212.759 mail: urbanism@hb.design

3	Vintilă Ioan	61013	str. Redului nr.49
4	Vintilă Ioan	66597	str. Talpău nr.46
5	str. Talpău	65326	
6	Teren neintabulat		Nu se cunoaste proprietarul
7	Stupu Mihai	65597	Bdul Republicii nr.64/C/45
EST			
1	Bostan Elena Nicoleta	63325	Bdul Mărășești, nr.90
2	Gramatic Dan Gheorghe	62796	Bdul Mărășești nr.96
	Gramatic Constantin	62796	Bdul Mărășești nr.96
	Gramatic Andreea Elena	62796	Bdul Mărășești nr.96
3	Andrușcă Emil și Camelia	4588	str. Nucului, nr.21
4	Andrușcă Emil și Camelia	2281	str. Nucului, nr.21
SUD			
1	str. Redului	67870	UAT Onești
2	teren neintabulat prop. Pa&CO		
3	Purice Constantin	63685	Onești, str. Ceahlăului nr.21
	Iorga Elena	63685	Bucuresti, sector 5, str. Constantin Radu nr.7, bl.Z11, sc. 2, ap.27
4	Piștea Mihail Iulius și Olimpia Elena	66792	Onesti, Bdul Mărășești, nr. 29/B/23/, str. Redului nr.93
5	Ghiniță Marcel și Lenuța	67189	str. Redului nr.91
6	Purice Constantin	63692	Onești, str. Ceahlăului nr.21
	Iorga Elena	63692	Bucuresti, sector 5, str. Constantin Radu nr.7, bl.Z11, sc. 2, ap.27
7	Giurcea Ștefan și Victoria	60555	str. Redului nr.83
8	Lehănceanu Dida Simona	63689	str. Redului nr. 85A
9	Lazăr Daniel	67708	str. Redului nr.77
10	Mănicuță Mihaela și Gao Baowei	60300	str. CD Ghera nr.4bis sc. A, ap.9
11	Lazăr Nicolaie Claudiu	60736	bdul Republicii nr.6A/A/6
12	David Ioan și Anca	60672	str. Venus nr.1/B/29
13	David Ioan și Anca	60672	str. Venus nr.1/B/29
14	Lazar Victoria		Str. Al. I. Cuza nr. 27/5 Onești
15	Vilea Gheorghe	60857	str. Redului nr.61

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV – P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+Mparțial+1Eparțial și CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL DE CLĂDIRI (locuire, comerț, servicii, logistică) amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejurimi și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale

S.C. HB-DESIGN TEAM ARHITECTURA, CONSTRUCȚII, MOBILIER S.R.L.

Adresa: Str. Pictor Barbu Iscovescu 24, Sector 1, București

Tel: 0762.212.759 mail: urbanism@hb.design

16	Oceanu Lidia Lacramioara		str. Redului nr.59
17	Șandru Catrina	65173	str. Buciumului nr.12/D/9
18	Negoescu Nicoleta și Gabriel		str. Redului nr.55
19	Palade Alexandru	66970	str. CD Gherea nr.10/B/26
NORD			
1	SC Lux Artim SRL Onești	1031	str. Avântului nr.11
2	SC HDC HOME DESIGN CLUB SRL	61597	str. Avântului nr.11
3	Varvara Iordache	61272	Bdul Mărășești nr.34
4	Ilie Ileana	67775	str. Alexandru Ioan Cuza nr. 15/C/23
5	Biserica Crestina Baptista Sfânta Treime		Bdul Mărășești, nr.38
6	SC Europeene de Bois SRL	66705	Calea Bacăului nr.3A
7	Neghină Victor Laurențiu	62466	str. Scutarului nr.34
8	Cimpoia Gheorghii		Bdul Mărășești nr. 6/A/16
9	Dimitriu Răzvan	67980	București, str. Labirint nr.141, Sector 3
	Bajan Olimpia	67980	București, str. Labirint nr.141, Sector 3
	Lungan Adriana Carmen	67980	București, str. Labirint nr.141, Sector 3
11	Bdul Mărășești		UAT Onesti

Sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV – P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+Mparțial+1Eparțial și CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL DE CLĂDIRI (locuire, comerț, servicii, logistică) amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejurimi și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale

Terenurile pentru care se propune elaborarea Studiului de Oportunitate/ P.U.Z.-ului sunt situate în intravilan, conform extraselor de carte funciară.

Terenurile sunt proprietatea SC PA&CO INTERNATIONAL S.R.L. și SC DRUMURI ȘI PODURI SRL conform următoarelor documente:

Nr CAD	Suprafață măsurată	Proprietar	Acte
61019	44640	SC PA&CO INTERNATIONAL SRL OITUZ	Contract De Vânzare- Cumpărare nr. 7170, din 08/08/1995
63191	2712	SC PA&CO INTERNATIONAL SRL OITUZ	Contract De Vânzare- cumpărare nr. 2217, din 24/09/2004
63389	1415	SC PA&CO INTERNATIONAL SRL OITUZ	Contract De Vânzare- cumpărare nr. 2217, din 24/09/2004
63398	5695	SC PA&CO INTERNATIONAL SRL OITUZ	Contract De Vânzare- cumpărare nr. 2635, din 22/10/2002
66121	2364	SC DRUMURI SI PODURI GHEORGHENI SRL	Contract De Schimb nr. 662, din 29/02/2008
67367	65439	SC PA&CO INTERNATIONAL SRL OITUZ	Contract De Vânzare- cumpărare nr. 2797, din 11/11/2002
63388	4033	SC PA&CO INTERNATIONAL SRL OITUZ	Contract De Vânzare- cumpărare nr. 2217, din 24/09/2004

Categoria de folosință a terenurilor

Folosința actuală a terenurilor este de curți construcții și arabil, conform Extraselor de Carte Funciară aferente amplasamentului studiat.

1.2. OBIECTUL PUZ

Solicitări ale temei program

Prin P.U.Z./ P.U.Z.-ul propus se dorește o modificarea parțială a reglementărilor aprobate prin P.U.G. cât și detalierea lor, prin schimbarea funcțiilor admise, a retragerilor minime față de limitele laterale, posterioare, față de aliniament, distanța minimă între clădiri pe aceeași parcelă etc. Se detaliază funcțiunile ce se doresc a fi realizate pe teren, înălțimea maximă, modalitatea de accesare a amplasamentului etc.

În acest sens se dorește realizarea unui centru comercial cu regim de înălțime P+M parțial + 1E parțial și construirea unui ansamblu multifuncțional de clădiri (locuire, comerț, servicii) amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejurimi și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale.

În vederea stabilirii condițiilor de construire care să corespundă intențiilor temei program, Primăria Municipiului Onești a solicitat inițiatorului, prin Certificatul de Urbanism nr. 220 din 14.09.2022, realizarea unui P.U.Z., elaborat în baza unui Aviz de Oportunitate în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV – P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+Mparțial+1Eparțial și CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL DE CLĂDIRI (locuire, comerț, servicii, logistică) amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejurimi și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Legea nr. 50/1991, Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 și Legea nr. 350/2001 (modificată și completată) constituie cadrul legislativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse prin acest P.U.Z., care urmează să fie supus avizării și aprobării C.L. Municipiul Onești.

Prezenta documentație are ca scop modificarea reglementărilor aprobate prin P.U.G. Conform P.U.G.-ului aprobat prin HCL nr. 16/1998, prelungit prin HCL nr. 32/2000, prelungit prin HCL nr. 208/2018, imobilul studiat acoperă părți din UTR-uri diferite, pentru care Regulamentul Local de Urbanism prevede prescripții urbanistice diferite și este situat parțial în”

- **UTR 11** - subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban (pLMu); parțial în UTR 12 - subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban (pLMu),
- parțial în **UTR 41** - seră de producție legumicolă proprietate particulară și cu subzonă de mică producție pentru investitori particulari (pImp) și
- parțial în **UTR 28** - subzona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime min P+1 (pLMu) și subzonă mică producție pentru investitori particulari (pImp), conform mențiunilor din Certificatul de urbanism.

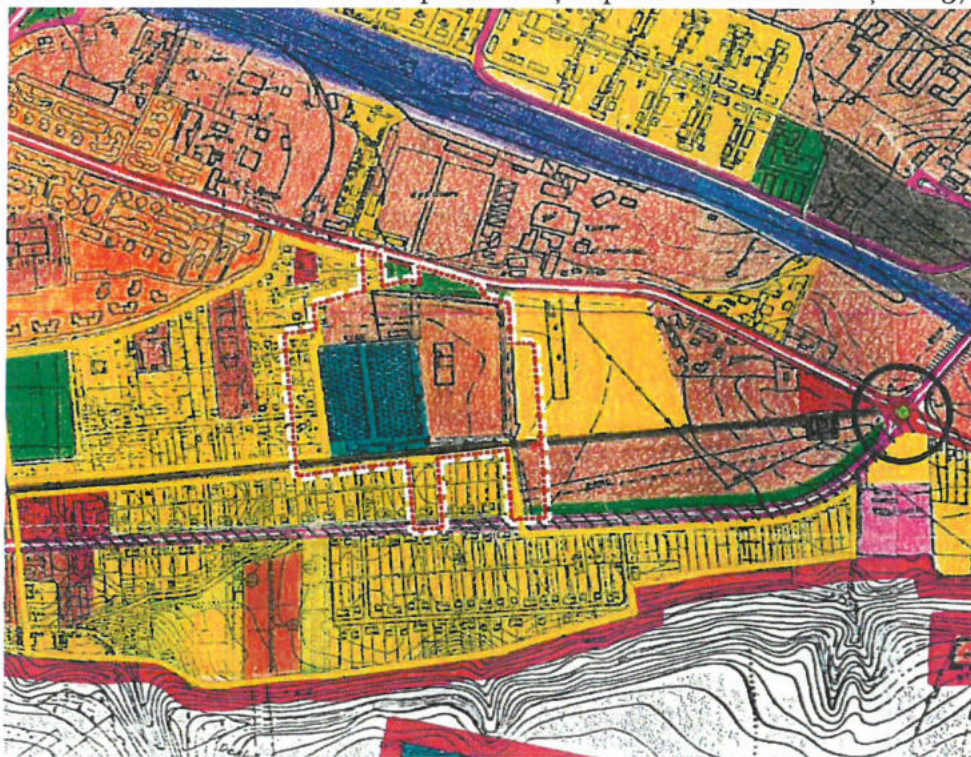
În apropiere, sunt în curs de desfășurare operațiuni urbanistice, în care sunt implicați în special investitori privați. Conform documentațiilor de urbanism aprobate și a autorizațiilor emise, se preconizează o dezvoltare accelerată a zonei, prin realizarea de investiții imobiliare ample atât private cât și publice.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu.

Lista studiilor și documentațiilor avizate/ aprobate anterior P.U.Z. :

- Planul Urbanistic General al Municipiului Onești aprobat cu H.C.L. Onești nr.37 din2011;



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV – P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+Mparțial+1Eparțial și CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL DE CLĂDIRI (locuire, comerț, servicii, logistică) amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejurimi și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale

Indicatori aprobați conform P.U.G.:

Pentru UTR 11 și UTR 12:

P.O.T. max = 35%

C.U.T. max = 1,05 mp

RH maxim=P+2E

- se impune o retragere și aliniere a construcțiilor la o distanță de 18 m față de axul străzii

Pentru UTR 41:

P.O.T. max = se va stabili prin studiu de fezabilitate

C.U.T. max = nu sunt menționați în R.L.U. aferent P.U.G., sunt necesare integrarea în zonă a construcțiilor noi cu respectarea și corelarea cu P.O.T. maxim stabilit.

Pentru UTR 28:

P.O.T. max = se va stabili prin studiu de fezabilitate

C.U.T. max = nu sunt menționați în R.L.U. aferent P.U.G., sunt necesare integrarea în zonă a construcțiilor noi cu respectarea și corelarea cu P.O.T. maxim stabilit.

- STRATEGIA INTEGRATĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ A MUNICIPIULUI Onești 2016-2022. Scopul său este acela de a conduce la creșterea calității vieții și crearea de noi locuri de muncă implementând măsuri de reabilitare/ modernizare, dezvoltarea infrastructurii, dezvoltarea tuturor formelor de turism, dezvoltarea societății civile, dezvoltarea serviciilor sociale, dezvoltarea culturii și susținerea tradițiilor populare, sprijinirea mediului de afaceri. Toate acestea vor avea ca rezultat transformarea Municipiului Onești într-un pol zonal de dezvoltare economico-socială.

În cadrul capitolului VIII. POLITICILE PUBLICE ALE MUNICIPIULUI ONEȘTI, punctul 8.3 DIRECȚII PRIORITYARE se propune:

- punerea la dispoziția potențialilor investitori a unor terenuri libere, în vederea închirierii sau concesiunii pentru dezvoltarea sau începerea diverselor activități comerciale;

- reevaluarea zonelor urbanistice, a spațiului intravilan și extravilan (planuri de urbanism general și zonal) în perspectiva dezvoltării habitatului și a zonelor de activitate economică și în alte zone.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

Au fost luate în considerare studii și analize efectuate și realizate în cadrul procesului de avizare:

- Ridicare topografică-cadastrală actualizată;
- Studiu de Trafic/Circulație – în curs de execuție.
- Studiu de Însorire.

Legislație aplicabilă:

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - INDICATIV: GM- 010 - 2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV – P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+Mparțial+1Eparțial și CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL DE CLĂDIRI (locuire, comerț, servicii, logistică) amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejurimi și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale

- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 - Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism ind. GM-007-2000;
- OUG 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin legea 265/2006, cu modificările și completările ulterioare. OUG nr. 114 din 17 octombrie 2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare;
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.
- **H.C.L. nr. 99/30.11.2011 - Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Municipiul Onești;**
- **Planul Urbanistic General al Municipiului Onești aprobat cu H.C.L. nr. 16/1998, prelungit prin HCL nr. 32/2000, prelungit prin HCL nr. 208/2018.**

CAPITOLUL 2:

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată, centrală a Municipiului Onești, este în continuă expansiune.

Zona studiată se remarcă printr-o evoluție rapidă, cu modificări succesive din punct de vedere funcțional datorate zonelor comerciale dezvoltate la sud de amplasamentul studiat, aflate în apropiere (Dedeman etc). Conform documentațiilor de urbanism aprobate și a celor aflate în curs de elaborare, se preconizează o dezvoltare accelerată a zonei, prin realizarea de investiții imobiliare ample.

Județul Bacău este poziționat în partea estică a României, pe coordonatele de 26°-27° longitudine estică și 46°-30° latitudine nordică. Teritoriul județului este traversat de bazinele râurilor Siret, Trotuș și Bistrița și cuprinde în interiorul său versantul estic al Carpaților Orientali în partea

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV – P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+Mparțial+1Eparțial și CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL DE CLĂDIRI (locuire, comerț, servicii, logistică) amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejurimi și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale

vestică și Colinele Tutovei în partea estică.

Județul Bacău are o suprafață de 6621 km² și o populație după domiciliu, la 1 iulie 2015 de 747.031 locuitori, densitatea fiind de 112,82 locuitori/ km². Județul Bacău reprezintă 2,8 % din suprafața României, fiind considerat unul din județele mari ale țării.

Din punct de vedere administrativ județul Bacău cuprinde 3 municipii (Bacău, Onești, Moinești), 2 orașe (Comănești, Tg. Ocna) și 85 de comune.

Municipiul Onești este așezat în partea de sud a județului Bacău, la 26° 45' longitudine estică și la 46° 15' latitudine nordică.

Teritoriul administrativ al municipiului Onești se învecinează cu următoarele comune din județul Bacău : Nord comuna Helegiu; Nord-Vest comuna Bârsănești; Vest comuna Târgu Trotuș; Sud-Vest comuna Bogdănești; Sud comuna Cașin; Sud comuna Buciumi; Sud-Est comuna Ștefan cel Mare; Est comuna Gura Văii.

Conform Planului de Amenajare al Teritoriului Național – Rețeaua de localități, **municipiul Onești se încadrează în localitățile de rangul II – municipii de importanță inter-județeană, județeană sau cu rol de echilibru în rețeaua de localități.**

Potrivit Anuarul Statistic al județului Bacău ediția 2018, INS – DJS Bacău municipiul Onești cuprinde următoarele 3 localități: Onești, Borzești, Slobozia.

Municipiul Onești are o suprafață administrativă de 5.189,34 ha și o populație înregistrată la 1 ianuarie 2012 de 52.573 locuitori, densitatea populației fiind de 948,66 locuitori/ km². Municipiul Onești este amplasat la intersecția a două drumuri naționale, DN 11 Bacău – Onești – Brașov (E 574) și DN 11 A Onești – Adjud cu continuitate DN 12 A Onești - Comănești – Miercurea Ciuc și acces la DN 2 (E 85). Drumul județean DJ 115 face legătura între Onești și Cașin. Aceste căi de comunicație fac legătura atât cu teritoriul înconjurător, cât și cu principalele zone ale județului și ale țării.

Prin investiția dorită se propune crearea unui pol comercial care va acoperi toată partea centrală a orașului Onești și împrejurimi, dar va deservi și toți clienții rezultați din tranzitul zonei și ocazional pe cei din localitățile limitrofe. Această zonă nu are în proximitate o funcțiune comercială și de servicii adecvat dimensionată pentru a deservi cererea existentă și cu atât mai puțin cea viitoare, având în vedere perspectivele de dezvoltare ale zonei.

Având în vedere specificul investiției, aceasta implică generarea unui spațiu urban de calitate superioară cu facilități de divertisment și recreere (incluzând și o zona de food-court) în proximitatea unei zone rezidențiale, îmbunătățind calitatea vieții locuitorilor.

Realizarea centrului comercial și a ansamblului multifuncțional de clădiri (locuințe colective etc.) în locul clădirilor existente prezintă avantaje semnificative din perspectiva contribuțiilor sub formă de taxe și impozite deoarece valoarea investiției este mare (ceea ce presupune taxe de autorizare și impozite pe proprietate mari) și implică un număr mare de angajați (însemnând o creștere a locurilor de muncă, taxe și impozite mai mari).

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenurile studiate sunt situate în municipiul Onești, în zona centrală a acestuia și au acces la Calea Mărășești pe latura nordică și Str. Redului pe latura sudică.



2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relief

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

Depresiunea Tazlău Cașin se prezintă în zona Onești ca un larg amfiteatru cu altitudini de până la 400 m la vest (dealul Perchiu - 39772), și cote cuprinse între 210 - 170 m de-a lungul văii Trotușului. Adâncimea fragmentării reliefului, prezintă valori reduse la nivelul luncii și teraselor (sub 100 m).

Distribuția formelor de relief în cadrul Depresiunii Onești impune separarea a 2 unități: subunitatea văilor principale (Trotuș, Oituz, Cașin) care acoperă aproximativ jumătate din depresiunile care se caracterizează prin extinderea mare a teraselor; subunitatea depresionară caracterizată prin prezența formelor de relief create prin procese fluvio-denudaționale. Versanții fac legătura între culmile interfluviile înguste și văile în plină evoluție.

La nivel de amplasament exista declivități spre strada Mărășești de la nivelul accesului și pana în zona de platou, cotele plecând de la 205,45 pana la cota terenului de aprox. 211.30.

Hidrografie

Municipiul Onești se află în bazinul hidrografic al Trotușului, având ca principali afluenți râul Tazlău pe partea stângă și pe partea dreaptă pâraiele Oituz și Cașin.

Râurile menționate au un curs cu debit mediu - mic cu mari variații în funcție de anotimp, de perioadele de secetă și implicit, de perioadele cu ploi abundente.

Nivelul pânzei freatice variază în funcție de relief, astfel că în zonele de luncă pânza freatică se găsește la 3 – 4 m, pe terasele vechi din cauza grosimii depozitelor de aluviuni se găsește la 10 m, în sud – estul teritoriului la 2 – 3 m, iar pe dealurile Perchiu și Slobozia ajunge la 20 m.

Clima

Subcarpații Moldovei au un climat influențat de relief. Temperatura medie este de 9°C.

Circulația aerului este predominantă din direcția nord-vest (datorită canalizării aerului în lungul văilor principale: Moldova, Bistrița, Trotuș). Dinspre nord-est, se manifestă uneori Crivățul. În nord, se resimt influențe scandinavo - baltice.

Pe ansamblu este un climat specific dealurilor joase (în depresiuni) și dealurilor mai înalte (pe culmile Pietricica și Pleșu). Iarna se produc inversiuni de temperatură, iar dinspre zona montană bat vânturi cu caracter de foen mai ales primăvara. Conform SR EN 1991-1-4/NB: 2007, „Acțiuni ale vântului, valoarea fundamentală a vitezei de referință a vântului este de 30 m/sec. Precipitațiile au valori în medie de 600 - 700 mm pe an. Conform SR EN 1991-1-3/NB: 2005, „încărcări date de zăpadă, pe harta de zonare a valorii caracteristice, municipiul Onești se situează în zona 2 cu o valoare caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol de 2.0 kN/m², cu intervalul mediu de recurență de 50 ani. Adâncimea maximă de îngheț conform STAS 6054/77 este de 0.80 - 0.90 m.

2.4. CIRCULAȚIA

Orașul este traversat de drumul european E574 și de drumurile naționale DN11A și DN12A ce fac legătura cu Bucureștiul, cu nordul țării și cu Transilvania.

Densitatea drumurilor publice este de 36,3 km/km², superioară mediei pe țară (33,5 km/km²), fiind mai ridicată în Iași, Botoșani, Vaslui și Bacău, pentru că regiunea este străbătută de o serie de coridoare europene (E 85, E 576, E 574, E 581, E 583).

În cadrul regiunii există trei aeroporturi (Bacău, Iași și Suceava) care deservește curse interne și ocazional zboruri externe. Infrastructura existentă în momentul de față nu permite nici unui aeroport din cele trei efectuarea de zboruri curente externe de pasageri și de marfă.

Oferta de transport în Municipiul Onești este formată din:

Rețeaua de căi de transport rutiere.

Rețeaua de căi ferate.

Municipiul Onești este situat pe traseul mai multor rute de transport intern ceea ce îi conferă toate atributele unui important nod de transport rutier și feroviar. La nivel național, municipiul Onești este amplasat în est-ul țării, în proximitatea municipiului Bacău, de-a lungul arterelor rutiere majore DN 11, DN 11A și DN 12A

ACCESIBILITATE:

Transportul rutier se realizează în situația actuală prin:

- Drumuri naționale: DN 11, DN 11 A și DN 12A
- Drumuri județene: DJ 115, DJ 119 și DJ 113;
- Drumuri comunale: DC 124, DC 153 și DC 128;

În intravilanul localității, rețeaua stradală este alcătuită din străzi de categoria a II-a (străzi de legătură), străzi de categoria a III-a (străzi colectoare) și străzi de folosință locală – de categoria a IV a. Profilul străzilor este redus în anumite zone (în special în zonele cu caracter rural), iar o parte din acestea sunt neasfaltate sau parțial acoperite de îmbrăcăminte asfaltică.

Rețeaua stradală a municipiului Onești este dezvoltată în principal de-a lungul celor 3 drumuri naționale, atât pe direcția vest-est, cât și pe direcția sud. Totodată, rețeaua stradală a fost

organizată și în funcție de cele 3 râuri mari, care traversează teritoriul administrativ al municipiului: Trotuș, Tazlău și Cașin.

La nivelul propunerilor din P.A.T.N. – secțiunea I – Rețele de Transport, între municipiul Bacău și municipiul Brașov (trecând prin municipiul Onești) este prevăzută o legătură printr-un Drum express sau un drum cu 4 benzi. În prezent este în dezbatere publică noul Master Plan de transport, prin care drumul express de legătura Bacău-Brașov este înlocuit de autostrada Brașov-Bacău, care atinge tangențial și orașul Onești.

Municipiul Onești are o accesibilitate relativ scăzută. Accesibilitatea municipiului va crește totuși exponențial odată cu concretizarea Autostrăzii Brașov – Bacău prevăzută în Master planul general de transport (2014).

CIRCULAȚIA FERROVIARĂ:

Pe cale feroviară, legăturile naționale și internaționale se realizează prin rețeaua CFR.

Transportul pe cale ferată se realizează pe linia C.F. secundară Adjud-Ciceu, ce leagă două magistrale de cale ferată 500 – București – Suceava și 300 – București – Brașov – Sibiu. În interiorul municipiului, sunt prezente două gări (pentru călători și mărfuri): gara centrală Onești și halta Borzești. Halta Borzești deservește în principal platforma industrială Borzești. Suprafața totală a Căii Ferate, în teritoriul administrativ al orașului Onești este de 121,210 m.

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - SISTEMUL PUBLIC DE TRANSPORT: ASPECTE CRITICE

În municipiul Onești transportul public local de persoane prin curse regulate de tip urban este organizat pe următoarele trasee:

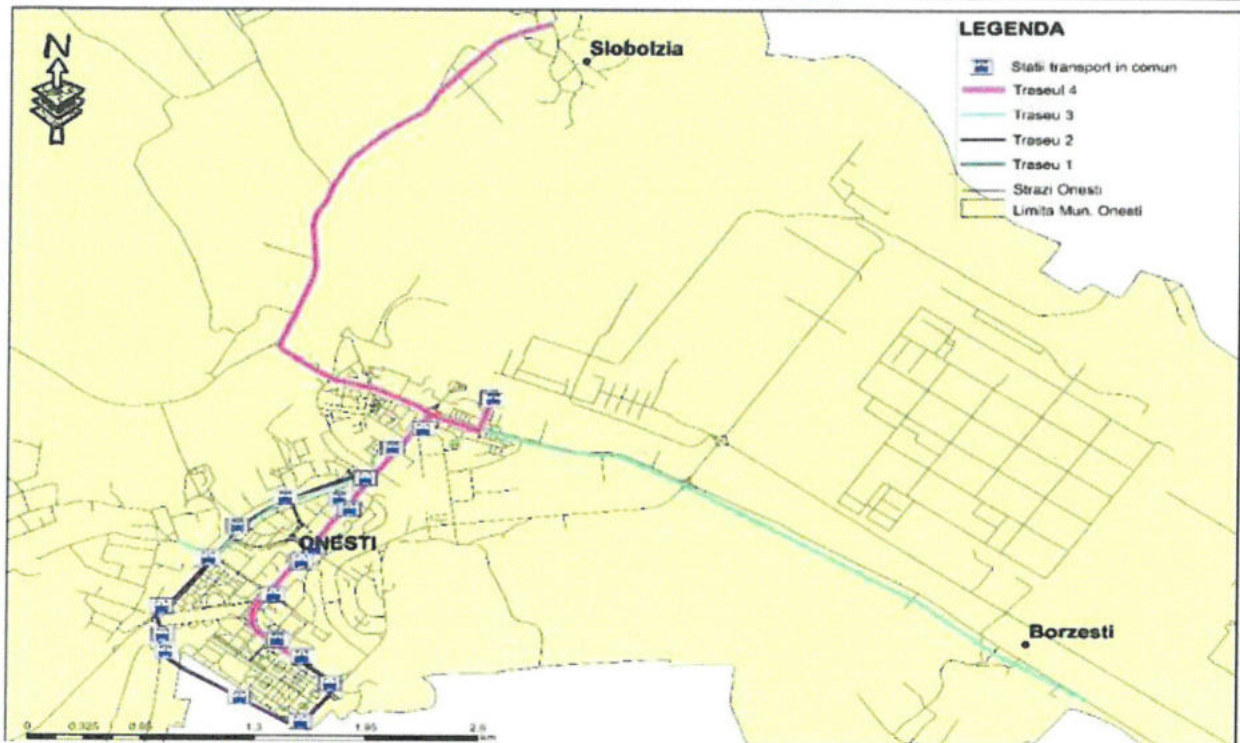
□ **Traseul nr.1 este cel care ajunge în zona amplasamentului studiat și are următorul traseu** – Gara-Bulevardul Republicii-Str. Belvedere- Str. Libertății- B-dul Oituz Gară, Operator S.C. TRANSMOLDOVA S.R.L. Onești. (7 Km)

□ Traseul nr.2 – Gara - B-dul Oituz-Str. Libertății Gara- Bulevardul Republicii-Str. Belvedere- Gara, Operator S.C. TRANSMOLDOVA S.R.L. Onești. (7 Km)

□ Traseul nr. 3 –Cartier Buhoci– Bibliotecă – Bd-ul Oituz - Calea Mărășești - Biserica Ștefan cel Mare-Borzești – Chimcomplex – Rafo - Cartier TCR și retur, Operator S.C. CHIMOTO TRANSCOM S.R.L. Onești (11 km)

□ Traseul nr. 4 - Capucini - Bd-ul Republicii – Gară - Slobozia Veche - Slobozia Nouă și retur; Operator S.C. GENORACOM S.R.L. Onești.

Frecvența mijloacelor de transport este de unul la 30 min, între orele 05:30 – 21:30 , în zilele de luni până vineri și de unul la 60 min în zilele nelucrătoare, iar între orele 5:30 -21:30 la 120 de minute. (9 km)



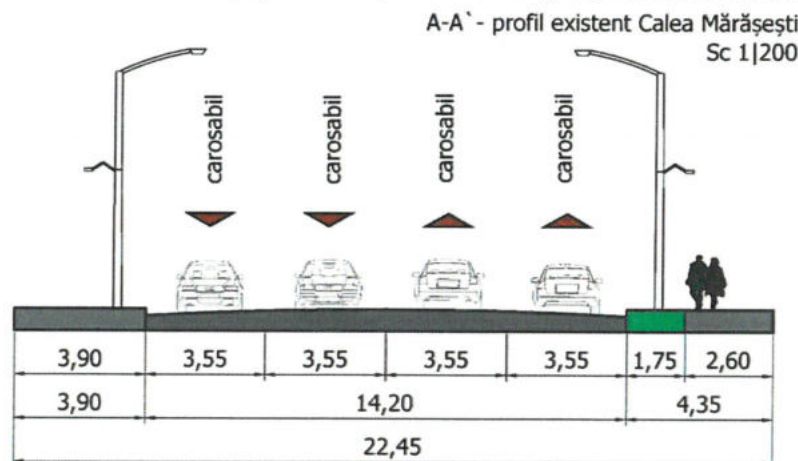
Sursa: http://www.onesti.ro/documente/anunturi/2019/IT&C/DU/HCL-aprobare-Plan-de-mobilitate-urbana_Municipiul-Onesti.pdf

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - CIRCULAȚIA RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ: ASPECTE CRITICE

Rețeaua stradală a municipiului Onesti este dezvoltată în principal de-a lungul celor 3 drumuri naționale, atât pe direcția vest-est, cât și pe direcția sud. Totodată, rețeaua stradală a fost organizată și în funcție de râurile care traversează teritoriul administrativ al municipiului: Trotuș, Tazlău și Cașin, Oituz. Străzile aparținând rețelei naționale (pe care se desfășoară traficul de tranzit) au lățimi de 10,00-14,00 m. Străzile aparținând rețelei principale a orașului (pe care se derulează traficul major local) au partea carosabilă de lățime 7,00 - 8,00 m. Restul străzilor (de colectare a traficului) au lățimi de 4,00 -7,00 m.

Accesul existent carosabil și cel pietonal se realizează din Calea Mărășești pe latura de nord și din Str. Redului pe latura sudică a terenurilor studiate.

Profilul existent al Căii Mărășești are un profil de 22,45 m, conform ridicării topografice.

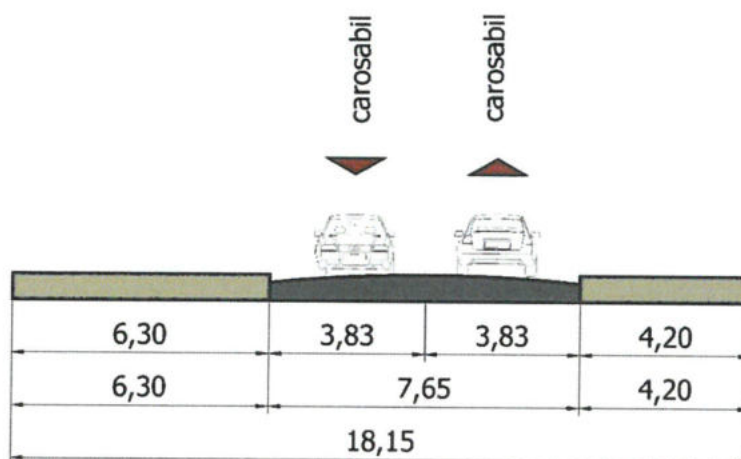


MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV – P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+Mparțial+1Eparțial și CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL DE CLĂDIRI (locuire, comerț, servicii, logistică) amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejurimi și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale

Profilul existent al Str. Redului are un profil de 7.65 m, fără trotuare, conform ridicării topografice.

B-B' - profil existent Str. Redului

Sc 1|200



2.5. OCUPAREA TERENURILOR

La momentul elaborării documentației terenurile cuprinse în Certificatul de Urbanism sunt ocupate parțial de construcții:

- terenurile cu număr cadastral 61019 este ocupat de 25 corpuri de clădire în suprafață totală de 11058 mp;
- terenurile cu număr cadastral 67367 este ocupat de 8 corpuri de clădire în suprafață totală de 10522 mp;
- terenurile cu număr cadastral 63191 este liber de construcții;
- terenurile cu număr cadastral 63389 este liber de construcții;
- terenurile cu număr cadastral 63398 este liber de construcții;
- terenurile cu număr cadastral 66121 este liber de construcții;
- terenurile cu număr cadastral 63388 este liber de construcții;

Folosința actuală a terenurilor este de curți – construcții și arabil.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Imobilul va fi racordat la utilitățile urbane din zonă. Branșarea la rețelele edilitare din zonă se va face pe bază de aviz de racordare și proiect avizat de deținătorii rețelelor respective.

Conform mențiunilor din Certificatul de urbanism zona strada Redului este parțial echipată cu rețele de utilități, iar zona B-dului Mărășești este complet echipată cu rețele de utilități. În cazul în care, pentru racordarea la utilități sunt necesare lucrări specifice suplimentare, de extindere, aceste lucrări se vor executa de către proprietar, pe cheltuiuala acestuia, în baza unor proiecte de specialitate.

Rețea apă și canalizare

Conform adresei 1018 din 04.04.2023 emis de Raja Constanța S.A. în zona supusă analizei există conducta magistrală de apă Dn 400 mm OL, pozată prin proprietăți private.

Rețea gaze naturale

Conform Avizului de Principiu nr. 214009999/25.11.2022 emis de Delgaz Grid în zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, pe Calea Mărășești și Str. Redului.

Rețea de Telefonizare

Conform Avizului nr. 100/05/03/01/B/BC/594/06.12.2022 emis de ORANGE ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A. în zona lucrărilor propuse, Orange are amplasate/ pozate rețele de telecomunicații subterane de o importanță deosebită la adâncimea de cca. 0,8-1,2m și aeriene pe stâlpi.

Rețea Energie Electrică

Conform Avizului de Principiu nr. 459/16.12.2022 emis de Delgaz Grid în zona supusă analizei există instalații electrice: LEA JT, LEA MT, LES MT, PTCZ.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al M.A.P.P.M. (nr. 214/ RT/ 1999) - M.L.P.A.T. (nr. 16/ NN/ 1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează separat, în cadrul unor Analize/ studii de evaluare a impactului asupra mediului, dacă Agenția pentru protecția mediului consideră necesar.

Pe amplasamentul studiat, se vor lua în considerare punerea în practică a tuturor măsurilor privind protecția mediului.

Zona studiată nu deține valori de patrimoniu care să necesite protecție.

Zona studiată nu se afla în interiorul sau vecinătatea unei arii naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice și nu intră sub incidența art. 28 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare.

S-au analizat aspectele/ criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, referitoare la:

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

a) **Gradul în care Planul Urbanistic Zonal creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.**

Pe terenurile delimitat în planurile anexate, prin documentația P.U.Z., se propune realizarea unui Centru Comercial cu regim de înălțime P + M parțial + 1E parțial și construire ansamblu multifuncțional de clădiri (locuire, comerț, servicii,) amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejmuiri și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale.

În vederea stabilirii condițiilor de construire care să corespundă intențiilor temei program, Primăria Municipiului Onești, a solicitat inițiatorului, prin Certificatul de Urbanism nr. 220 din 14.09.2022, realizarea unui P.U.Z. pentru Centru Comercial cu regim de înălțime P + M parțial + 1E parțial și construire ansamblu multifuncțional de clădiri (locuire, comerț, servicii, logistică) amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejmuiri și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale, în baza unui Aviz de Oportunitate în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV – P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+Mparțial+1Eparțial și CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL DE CLĂDIRI (locuire, comerț, servicii, logistică) amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejmuiri și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale

Terenurile destinate reglementării se află în proprietatea SC PA&CO INTERNATIONAL SRL și SC DRUMURI SI PODURI SRL, având suprafața de 126298,00 mp, cu o formă neregulată, orientat pe direcția nord vest - sud est.

Accesul existent carosabil și cel pietonal se realizează din Calea Mărășești pe latura de nord și din Str. Redului pe latura sudică a terenurilor studiate.

Documentația P.U.Z./P.U.Z. servește la stabilirea regulilor:

- de circulație pietonală și auto în sensul reconfigurării și remodelării parțiale a incintei.
- de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcțiilor în raport cu noul concept de dezvoltare al investitorului.

Memoriul cuprinde elemente care să servească la obținerea actului de reglementare (decizia etapei de încadrare) din partea Agenției pentru Protecția Mediului.

Mobilarea de tip comercial propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din Studiul de Oportunitate/ P.U.Z. referitoare la sistemul de canalizare a apelor uzate menajere, pluviale convențional curate și pluviale potențial impurificate de pe parcări, alei și platforme, modalitatea de depozitare temporară, colectare și transportarea deșeurilor atât pe perioada construcțiilor cât și în perioada de funcționare ulterioară, precum și la factorii de stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Concluzie: În această zonă - prin realizarea proiectului propus în acest P.U.Z. , se va rezolva o problemă de cerințe socio-economice.

b) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

În zona studiată, sunt în curs de desfășurare operațiuni urbanistice, în care sunt implicați în special investitori privați. Conform documentațiilor de urbanism aprobate, a autorizațiilor emise și a celor aflate în curs de elaborare, se preconizează o dezvoltare rapidă a zonei, prin realizarea de investiții noi.

Prezentul plan corespunde cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei prin asigurarea/proiectarea unui concept cu un nivel ridicat din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective principale: asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și cele de protecția mediului ale amenajărilor necesare pentru obiectivul prevăzut.

Concluzie : Prezentul P.U.Z./ P.U.Z. se integrează în strategia de dezvoltare urbanistică a localității, parțial în prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Onești oferind funcțiunile concordante cu dezvoltarea propusă și asigurând principiul "corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public" prin aplicarea prevederilor Regulamentului de urbanism, neinfluențând alte planuri de dezvoltare în zonă.

c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede:

- asigurarea de spații verzi,
- racordarea la rețelele de apă și canalizare menajeră și pluvială,
- asigurarea modalității optime de depozitare temporară a deșeurilor, atât în faza de realizare a viitoarei investiții , a organizării de șantier cu risc scăzut cât și în faza de funcționare,
- asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților comerciale propuse.

Luând în calcul principalele elemente ale sistemului de evaluare a funcțiilor mediului natural: funcțiile directe ale mediului, pentru satisfacerea necesităților umane, precum și funcțiile indirecte, pentru necesitățile activităților economice mai cu seamă utilizarea terenurilor, mărimea și amploarea proiectului P.U.Z., se poate aprecia că nu va fi cauzată nici o poluare semnificativă iar afectarea factorilor de mediu nu este posibilă.

Capacitatea de suport a mediului, respectiv nivelul maxim al unui tip de activitate, sau prin cumulare cu mai multe activități, desfășurate în condiții de stabilitate a mediului, în teritoriul luat în

studiu, arată că dispunerea în zonă a obiectivelor socio-economice învecinate amplasamentului studiat sunt compatibile prin corelarea necesităților de dezvoltare cu vocația ecologică a terenurilor, iar impactul activităților asupra mediului este nesemnificativ.

d) Probleme de mediu relevante pentru planul PUZ / sau program.

P.U.Z. se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei. Acestea vor fi confirmate prin asigurarea/ proiectarea unui concept cu un nivel ridicat din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic cât și de asigurare a protejării tuturor factorilor de mediu, respectiv biodiversitatea, populația, sănătatea umană, fauna, flora, solul, apa, aerul, factorii climatici, valorile materiale, patrimoniul cultural, inclusiv cel arhitectonic și arheologic, peisajul și asupra relațiilor dintre acești factori:

• **APA**

Prin soluțiile tehnice adoptate se propune racordarea la rețelele de apă și canalizare menajeră din zonă prin lucrări de extindere a rețelelor existente, dacă este cazul, și prin branșamente noi, după caz.

Apa potabilă

Necesarul de apă la sursă se va asigura din rețeaua de apă centralizată a orașului.

Apa uzată

Apele uzate menajere se descarcă în rețeaua de canalizare menajeră stradală, ce deservește zona.

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișul construcțiilor vor fi selectate și descărcate în bazin de retenție, iar apele pluviale potențial impurificate de pe drumuri, parcuri, alei și platforme betonate, cu trecerea celor din urmă printr-un separator de hidrocarburi dimensionat corespunzător, respectând avizele de specialitate.

În zona acceselor rutiere ale amplasamentului, a parcurilor dat fiind potențialul aport de produse petroliere/ hidrocarburi, prin antrenarea apelor meteorice, se vor monta separatoare de hidrocarburi.

Soluțiile hidro-edilitare propuse, de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajera și pluvială sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor H.G. 352/2005 privind modificarea și completarea H.G. 188/2002. Apele uzate vor fi evacuate în canalizarea orașului, cu respectarea parametrilor de calitate prevăzuți de Normativul N.T.P.A. 002/2002. și prevederilor din avizele obținute și soluțiile se vor definitiva la faza D.T.A.C.

• **AERUL**

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de traficul rutier și cele legate de lucrările din organizarea de șantier.

Sursele de impurificare a atmosferei specifice perioadei de realizare a obiectivelor sunt:

- emisii de pulberi și noxe rezultate în urma realizării construcțiilor (organizare de șantier): Emisiile de praf, care apar în timpul execuției lucrărilor proiectate, sunt asociate săpăturilor, construcției imobilelor, precum și altor lucrări specifice. Degajările de praf în atmosferă variază adesea substanțial de la o zi la alta, depinzând de nivelul activității, de specificul operațiilor și de condițiile meteorologice. Natura temporară a lucrărilor de construcție conduce la o cantitate redusă de emisii specifice acestor lucrări.
- emisii de noxe de la utilajele implicate în activitățile de construcție: sursele principale de poluare a aerului, specifice execuției lucrărilor sunt reprezentate de utilajele, echipamentele de construcție și operațiile de sudură, polizare, debitare, prelucrări metalice implicate în realizarea proiectului.
- emisii de gaze de eșapament datorate transportului materiilor prime/ produselor finite și a personalului.

Pe perioada de realizare a investiției/ organizării de șantier se vor lua măsuri de reducere a emisiilor de praf și noxe prin limitarea vitezei de circulație a utilajelor, stropirea fronturilor de lucru, spălarea roților autovehiculelor la ieșirea de pe amplasament, acoperirea basculantelor care transportă materiale de construcție sau moloz rezultat din dezafectarea clădirilor propuse spre demolare. Îngrădirea amplasamentului cu gard perimetral pentru limitarea antrenării de către vânt a

prafului; alimentarea cu carburanți a mijloacelor de transport se va face numai în stații de alimentare autorizate; se vor lua măsuri de acoperire, îngrădire, închidere a stocurilor de materiale de construcție sau deșeuri, pentru prevenirea împrăstierii cauzată de vânt; oprirea motoarelor tuturor vehiculelor aflate în staționare, în zona șantierului; se vor amplasa ecrane protective confecționate din materiale absorbante de praf.

Este minimizat pe cât posibil, impactul semnificativ de mediu produs de organizarea de șantier, care se va desfășura pe o suprafață cât mai restrânsă într-o zonă determinată, în interiorul amplasamentului, fapt care favorizează o exploatare controlată și corectă.

Concluzie: *Se apreciază că emisiile în aer pe perioada de execuție a proiectului sunt reduse în timp și afectează doar aria destinată realizării proiectului.*

Refacerea zonelor verzi în cazul în care acestea își pierd viabilitatea, întreținerea și menținerea lor în stare optimă atât din punct de vedere peisagistic cât și funcțional.

Concluzie: *Se poate afirma că afectarea aerului nu este o problema relevantă pentru planul P.U.Z. propus dacă se vor respecta toate măsurile propuse.*

• SOLUL/SUBSOL

Nu sunt înregistrate/ cunoscute poluări accidentale/ istorice ale solului în zona studiată.

Terenurile nu sunt expuse la riscuri naturale: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare etc. sau alte fenomene deosebite hidrogeologice.

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului / subsolului se împart în două categorii:

- Surse specifice perioadei de execuție: deșeuri depozitate necontrolat în șantier; scurgerile accidentale de carburanți de la autovehiculele și utilajele care tranzitează zona în perioada de amenajare/exploatare a investiției - *probabilitate redusă*; În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți/ substanțe toxice și periculoase. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

Pe timpul transportului pământului din excavații nu va curge noroi sau apă cu impurități din sol, astfel încât să nu colmateze gurile de scurgere ale domeniului public.

Pentru prevenirea, reducerea și minimizarea efectelor nocive semnificative asupra factorilor de mediu se vor efectua următoarele lucrări directe:

- terenurile ocupate de lucrări provizorii va fi curățat și adus la forma inițială.

- organizarea de șantier și managementul lucrărilor au în vedere afectarea suprafeței de teren numai în limitele arealului construit. Respectarea normelor de întreținere și reglare a parametrilor tehnici de funcționare a echipamentelor utilizate în construcții limitează impactul acestora asupra mediului.

- la finalizarea lucrărilor se vor transporta toate deșeurile rezultate și depozitate în zona șantierului, astfel încât spațiile din interiorul și din zona adiacentă obiectivului să rămână curate și pregătite pentru începerea activității pentru care a fost realizat obiectivul proiectat.

-Surse specifice perioadei de exploatare:

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- Depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje și menajere rezultate din activitatea curentă. În vederea eliminării impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri:
- Realizarea unui separator de hidrocarburi pentru zonele de parcuri și platforme, acces rutier;
- Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale amestecate și a deșeurilor reciclabile;
- Lucrări de întreținere a solului în zonele verzi, cu vegetație ornamentală.

Concluzie: *Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă semnificativă de poluare.*

• ZGOMOTUL ȘI VIBRAȚIILE

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de zgomot și vibrații se împart în două categorii:

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV – P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+Mparțial+1Eparțial și CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL DE CLĂDIRI (locuire, comerț, servicii, logistică) amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejurimi și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale

a) Surse specifice perioadei de execuție: În perioada edificării construcțiilor se va înregistra un nivel de zgomot mai ridicat, motiv pentru care programul de lucru se va face cu respectarea perioadelor de odihna. Pe perioada lucrărilor de execuție se va împrejmuia șantierul cu panouri opace fonoabsorbante, pentru limitarea disconfortului ce ar putea fi generat de zgomot și vibrații. Utilajele necesare pentru edificare sunt silențioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat și ușor de exploatat. Materialele și elementele de construcții prevăzute au indici de izolare la zgomot, de impact reduși în limitele admisibile. Asigurarea condițiilor de lucru a personalului de exploatare a fost rezolvată prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalații sanitare, instalații de transport pe verticală și orizontală, precum și a unor echipamente corespunzătoare.

b) Surse specifice perioadei de exploatare.

Lucrarea în ansamblu s-a conceput în vederea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus.

După implementare, echipamentele tehnice exterioare, parcurile, vor putea constitui o sursă suplimentară de zgomot, dar se vor respecta prevederile legale în acest sens, ținând cont și că populația ce ar putea fi afectată se află la o distanță aproximativă de minim 100-200 m depărtare.

Concluzie: *Ca urmare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, efectele surselor de zgomot și vibrații manifestându-se numai local și redus.*

- **RADIAȚIILE**

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc surse de radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

- **ECOSISTEMELOR TERESTRE ȘI ACVATICE:** nu este cazul.

- **AȘEZĂRILOR UMANE ȘI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC:** implementarea investiției nu va genera impact negativ asupra populației.

- **MEDIUL SOCIAL ȘI ECONOMIC:** Impactul asupra mediului social și economic, pe termen lung va fi unul pozitiv prin crearea de noi facilități comerciale și rezidențiale pentru populația din zonă dar se va exercita o oarecare presiune prin creșterea pe anumite intervale orare a traficului auto.

- **PEISAJ:** Se consideră că prin realizarea proiectului impactul nu poate fi decât pozitiv. Spațiul din jurul obiectivului va fi amenajat peisagistic, cu circulații pietonale, circulații ocazionale pentru intervenții, iluminat de exterior și spații verzi.

e) Relevanța P.U.Z. pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

Se vor lua în considerare toate măsurile de protecție a mediului, condițiile specificate în Decizia etapei de încadrare emisă de către Agenția pentru Protecția Mediului, pentru aprobarea planului PUZ.

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente. Se va respecta OUG 92/2021 privind regimul deșeurilor.

- **Gospodărirea deșeurilor**

În perioada de realizare a investiției, deșeurile vor fi depozitate în containere/platforme betonate, în zone dedicate în incinta organizării de șantier, pe categorii și vor fi evacuate periodic de către serviciul de specialitate, pentru a nu se forma stocuri, dacă nu se adoptă soluții de reutilizare a acestora, direct pe amplasament în special a acelor materiale inerte, valoroase din punct de vedere economic. În perioada executării construcției se va încheia un contract separat pentru ridicarea deșeurilor rezultate în urma lucrărilor. Pământul excavat rezultat din săpăturile pentru fundațiile construcțiilor, va fi utilizat ca material de umplutură pentru sistematizarea pe verticală a terenurilor, amenajarea terasamentelor și amenajarea infrastructurii; pământul în exces va fi transportat și depozitat în zone cu deficit de sol, indicate de autoritățile locale.

În incinta amplasamentului se identifică următoarele categorii de deșeuri rezultate ca urmare a activității desfășurate:

- ✓ Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere.
- ✓ Deșeuri de ambalaje.

Deșeurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile angajaților, precum și cele rezultate din ambalaje vor fi colectate selectiv în recipiente cu această destinație și preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit împrăștierea lor.

Deșeurile de produse petroliere (nămolul) din decantor-separatorul de produse petroliere se preiau de firme abilitate pentru eliminarea acestora prin grija administratorului.

Deținătorii/producătorii de deșeuri de pe amplasamentul studiat vor avea obligația să predea deșeurile, pe bază de contract, unor colectori sau unor operatori care desfășoară operațiuni de valorificare și/sau eliminare, sau să asigure valorificarea ori eliminarea deșeurilor prin mijloace proprii.

- **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Deoarece lucrările sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

- **Protecția calității apelor**

Lucrările prevăzute în planul P.U.Z. sunt în afara oricărei zone de protecție prevăzute în Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare și HG 930/2005.

Amplasamentul studiat nu se afla în vecinătatea cursurilor de apă, nici în zona inundabilă a acestora la producerea debitului cu asigurarea de 1%, conform destinației propuse.

Pe perioada implementării proiectului se vor respecta condițiile din acordul dat de avizatori.

Obiectivele se vor bransa la utilitățile publice de apă-canal din zonă.

După perioada de execuție se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor monta apometre pentru înregistrarea consumului, se vor efectua lucrările de întreținere necesare evitării risipei de apă, iar apa uzată se va încadra în cerințele de calitate ale NTPA 002, date fiind măsurile constructive și tehnice arătate mai sus .

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din 28 februarie 2002.

- **Protecția calității aerului**

Lucrările de construcție se vor realiza cu respectarea actelor normative în vigoare, șantierul urmând a fi împrejmuțit cu panouri, pentru limitarea dispersiei prafului, iar în interiorul șantierului se vor folosi utilaje de stropire pentru limitarea prafului.

Pentru îndeplinirea obiectivelor în domeniul protecției aerului se vor respecta prevederile Legii 104/2011.

- **Protecția solului**

La executarea lucrărilor de decopertare se vor respecta condițiile impuse prin actele de reglementare, precum și legislația în vigoare.

Din punct de vedere al deșeurilor produse se va respecta legislația în vigoare privind deșeurile, precum și legislația aplicabilă deșeurilor rezultate din ambalaje.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Primăria Municipiului Onești, ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Bacău ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea

teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Procesul de consultare a publicului se va realiza în 4 etape de consultare, conform ale prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/ 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, coroborate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobat prin **H.C.L. Municipiul Onești nr. 196 din 25.09.2011:**

- Etapa 1 - Implicarea publicului în etapa pregătitoare;
- Etapa 2 - Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor;
- Etapa 3 - Implicarea publicului în etapa aprobării P.U.Z.;
- Etapa 4 - Implicarea publicului în etapa monitorizării P.U.Z.

CAPITOLUL 3:

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În faza preliminară a documentației au fost preluate concluzii din studii de fundamentare (actualizare topografică, studiu geotehnic, studiului de însorire etc.) aferente Studiului de Oportunitate/ P.U.Z.-ului și ale căror concluzii vor fi luate în considerare în organizarea urbanistică a proiectului.

Studiu de însorire

Scopul **studiului de însorire** a fost de a stabili modul în care construcțiile noului ansamblu de locuințe propus afectează obiectivele construite de pe terenurile din vecinătatea amplasamentului și modul de însorire/umbrire pe fațadele clădirilor propuse a fi realizate în incintă.

Studiul de însorire a fost realizat prin modelarea în spațiul virtual a clădirilor, la dimensiunile reale, inclusiv a relațiilor dintre ele și vecinătăți, cu introducerea și interpretarea datelor în parametrii reali valabili pentru coordonatele geografice ale amplasamentului în corelare cu planul de situație topografic, elaborat în coordonate STEREO 70.

Pentru ca studiul să fie relevant au fost calculate umbrele proprii lăsate între orele 8:00 și 16:00 pentru anotimpurile primăvară, vară și iarnă, în zilele:

- echinocțiul de primăvară = 20 martie;
- solstițiul de vară = 21 iunie;
- solstițiul de iarnă = 21 decembrie.

La data solstițiului de iarnă, durata zilei are valoarea minimă din an și din acest motiv în Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică, privind mediul de viață al populației. Art. 3(1) impune asigurarea unei perioade de 1 oră și jumătate minim la solstițiul de iarnă.

Clădirile, propuse, sunt dispuse la distanțe variabile unele față de altele, păstrând o distanță minimă egală cu cea mai înaltă clădire, conform Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică, privind mediul de viață al populației. Art. 3 aliniatul 2. Acestea formează o incintă adecvată pentru amenajări specifice unor astfel de spații de locuit, cu asigurarea de distanțe conform reglementărilor, între locuințele adăpostite în aceste clădiri, în raport cu condițiile efective ale amplasamentului.

Clădirile au fațadele orientate către NE, NV, SE, SV.

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV – P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+Mparțial+1Eparțial și CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL DE CLĂDIRI (locuire, comerț, servicii, logistică) amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejmuiri și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale

În situația dată și cu ajutorul informațiilor prezentate, putem concluziona că pentru faza P.U.Z., investiția propusă în poziția din studiul de însorire și volumetria propusă NU AFECTEAZĂ NICI ÎNSORIREA CLĂDIRILOR SITUATE ÎN VECINĂTATE CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE, ȘI NICI ÎNSORIREA DINTRE CORPURILE DE LOCUINȚE COLECTIVE PROPUSE, RESPECTÂNDU-SE DISTANȚA MINIMĂ NECESARĂ DINTRE CORPURILE DE LOCUINȚE COLECTIVE PROPUSE ȘI DINTRE ACESTEA ȘI VECINI.

Studiul de însorire elaborat a stabilit faptul că se îndeplinesc prevederile legale în vigoare, în vederea executării lucrărilor, la faza P.U.Z.

Studiu de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației

Studiu de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației a fost întocmit de către SC IMPACT SANATATE SRL și are următoarele condiții și recomandări:

„La realizarea acestei investiții se vor obține avizele specificate în certificatul de urbanism și se vor respecta recomandările cuprinse în avizele / studiile de specialitate, prevederile legale și normativele în vigoare.

Măsuri de reducere a zgomotului

Măsuri ce se vor adopta în timpul realizării lucrărilor de demolare dar și de construcții:

- Respectarea programului de lucru stabilit de constructor, cu informarea, respectiv cu luarea în considerare a propunerilor/ observațiilor formulate de publicul interesat.

- Restricționarea accesului pe șantier / în zonele cu emisii ridicate de zgomot.

- Folosirea de utilaje care să nu conducă, în funcționare, la depășirea nivelului de zgomot și vibrații admis de normativele în vigoare.

- Stabilirea programului de livrare a materialelor și a deșeurilor rezultate din construcții, cu respectarea programului de lucru stabilit pe șantier.

- Aplicarea celor mai bune tehnici disponibile și a celor mai bune practici de management pentru a minimiza, la sursă, zgomotul și vibrațiile generate de activitățile de construcții, oriunde acest lucru va fi posibil.

- Monitorizarea eficacității măsurilor de atenuare a impactului din categoria celor mai bune tehnici disponibile și a celor mai bune practici de management, ținând seama de limitele impuse prin reglementările în vigoare.

În faza de construcție, pentru a nu depăși limita de zgomot, va trebui să se impună respectarea nivelului emisiilor de zgomot în mediu, produs de echipamente destinate utilizării în exteriorul clădirilor, iar pentru mijloacele auto staționarea cu motorul oprit și manipularea materialelor cu atenție, pentru evitarea zgomotelor inutile. Pentru menținerea unui nivel al zgomotelor și vibrațiilor cât mai redus se recomandă ca întreținerea utilajelor, reparația și revizuirea acestora să se facă conform cărții tehnice a utilajului.

Măsuri ce se vor adopta în perioada de funcționare:

Funcțiunea propusă (ansamblu multifuncțional de clădiri - locuire, comerț, servicii, logistică) nu aduce o creștere semnificativă a zgomotului în zonă.

Cerința privind protecția împotriva zgomotului implică conformarea spațiilor, respectiv a elementelor lor delimitatoare astfel încât zgomotul provenit din exteriorul clădirii sau din camerele alăturate perceput de către ocupanții clădirii, să se păstreze la un nivel corespunzător condițiilor în care sănătatea acestora să nu fie periclitată, asigurându-se totodată în interiorul spațiilor o ambianță acustică minim acceptabilă.

Proiectul va asigura o izolație corespunzătoare la zgomot și vibrații, prin folosirea de materiale fonoizolante și a utilajelor performante, astfel încât să nu fie depășite normele în vigoare.

Indicele de izolare auditivă (nivelul de performanță stabilit conform reglementărilor tehnice în vigoare), va fi realizat printr-o serie de măsuri constructive, precum:

- izolarea la zgomotul aerian prin masa pereților și planșelor;

- izolarea la zgomotul de impact, prin pardoseli care amortizează zgomotul;

- izolarea acustica la zgomotul provenit din spatii adiacente, prin elemente de construcție care asigura un nivel de zgomot sub 38 dB în spațiile comune;

- Separarea spațiilor cu cerințe deosebite d.p.d.v. al confortului acustic, de spațiile producătoare de zgomot (spații gospodărești și spații tehnico-utilitare); izolarea corespunzătoare a elementelor despărțitoare;

- prevederea de echipamente dinamice (pompe ventilatoare, compresoare) cu nivel de zgomot scăzut în funcționare.

Se va asigura o bună fonoizolare a clădirii, prin elementele de construcție (pereți și tâmplărie termopan) față de vecinătăți.

Se recomandă montarea de tâmplărie termopan cu un grad ridicat de fonoizolare spre principalii poluatori fonici Fabrica Barlinek, Calea Mărășești, Service-ul auto și Sala de Evenimente Nevilla Ballroom. Viitorii proprietari își vor asuma eventualul disconfort fonic generat de vecinătatea cu acestea.

Proiectarea și executarea construcțiilor se va face astfel încât să asigure durabilitatea acestora și protecția față de vibrațiile și zgomotul produs de vecinătatea căii ferate.

Dacă va fi necesar se recomandă efectuarea unor măsurători de zgomot aparte de zgomotul de fundal. Limita amplasamentului poate fi de asemenea delimitată de panouri fonice, pentru diminuarea transmiterii zgomotului generat de activitățile fabricii Barlinek către receptorii sensibili (locuințe) din vecinătate.

Suplimentar, dacă vor exista sesizări din partea populației și se vor constata, prin măsurători, depășiri ale nivelului de zgomot, zona obiectivului se va amenaja cu panouri fonoabsorbante pe laturile dinspre vecinătățile locuite, care să asigure protecție împotriva propagării zgomotelor. Incinta aferentă obiectivului va fi construită și exploatată astfel încât, prin funcționare, să nu genereze zgomote sau vibrații susceptibile de a afecta sănătatea sau liniștea vecinătăților;

Toate activitățile vor fi planificate și desfășurate astfel încât impactul zgomotelor să fie redus; se interzice desfășurarea de alte activități decât cele specifice obiectivului.

Activitățile care se vor desfășura în clădirile propuse cu rol de depozitare (hale) trebuie să fie compatibile cu locuințele propuse din interiorul amplasamentului. În interiorul incintei este interzisă folosirea oricărei forme de avertizare acustică (sirene, claxoane, megafoane, etc.) care poate deranja vecinătățile, cu excepția folosirii acestor mijloace sub cazuri determinate de prevenirea sau semnalarea unui accident sau incident grav.

Dezvoltările ulterioare al zonei vor lua în considerare compatibilitatea cu funcțiunile propuse, pentru se asigura încadrarea nivelului sonor în limitele admisibile pentru zonele locuite.

Măsuri de reducere a impactului asupra aerului

Valorile concentrațiilor substanțelor poluante în aerul ambiant trebuie să nu depășească valorile limita, în conformitate cu legislația în vigoare (Legea nr. 104/2011 - privind calitatea aerului înconjurător) și STAS 12.574/87- privind concentrațiile maxime admisibile ale substanțelor poluante din atmosfera "Aer din zonele protejate".

Beneficiarul proiectului se va asigura că toate operațiile de pe amplasament să se realizeze în așa fel încât emisiile și mirosurile să nu determine deteriorarea calității aerului, dincolo de limitele amplasamentului.

În perioada de execuție vor fi respectate măsurile tehnice și operaționale pentru prevenirea/reducerea emisiilor de poluanți în aer (măsuri generale pentru șantiere în lucru).

În perioada de funcționare, beneficiarul proiectului se va asigura ca toate emisiile și mirosurile să nu determine deteriorarea calității aerului, dincolo de limitele amplasamentului; se va asigura exhaustarea gazelor de ardere de la centralele termice / hotelor de bucătărie astfel încât să nu deranjeze locuitorii ansamblului (la distanța de ferestrele camerelor de locuit.)

În exploatare se va prevedea evitarea riscului de producere a substanțelor nocive sau insalubre în instalațiile de încălzire, ventilare și canalizare și posibilitatea de curățire a instalațiilor care să împiedice apariția și dezvoltarea acestor substanțe. Deșeurile menajere rezultate în timpul activității de exploatare a clădirii, se vor colecta și se vor depozita temporar într-un loc special amenajat, în tomberoane/ containere cu capac și vor fi evacuate de societăți specializate, pe baza de contract.

Măsuri adoptate pentru prevenirea poluării solului și apelor:

Pentru combaterea cauzelor potențiale de poluare a solului și apelor freactice se vor evita deversările pe sol de substanțe periculoase pentru mediu, și se va crea o zonă special destinată pentru depozitarea deșeurilor pe perioada construcției.

În perioada de funcționare, se va asigura betonarea suprafețelor carosabile, gestionarea corespunzătoare a deșeurilor. Deșeurile menajere rezultate în timpul activității de exploatare a clădirilor, se vor colecta și se vor depozita temporar într-un loc special amenajat, în tomberoane/containere cu capac și vor fi evacuate de societăți specializate, pe baza de contract.

Clădirile vor fi racordate la un sistem centralizat de alimentare cu apa care să corespundă condițiilor de calitate pentru apa potabilă din legislația în vigoare. Acestea vor fi prevăzute cu instalații interioare de alimentare cu apă în conformitate cu normativele de proiectare, execuție și exploatare.

Cerința privind igiena evacuării rezidurilor lichide, implică asigurarea unui sistem corespunzător de eliminare a acestora astfel încât să nu prezinte surse potențiale de contaminare a mediului, să nu emită mirosuri dezagreabile, să nu prezinte posibilitate scurgerilor exterioare și să nu prezinte riscul de contact cu sistemul de alimentare cu apă.

Pentru siguranța în exploatare a instalațiilor sanitare, conductele vor fi izolate și protejate, gurile de vizitare la ghene vor fi etanșe.

Împotriva senzației de disconfort a populației prin producerea de eventuale zgomote, vibrații, mirosuri, praf, fum a investiției propuse, care afectează liniștea publică sau locatarii adiacenți obiectivului se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

Amplasarea și forma finală a clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Conform studiului de însorire pentru faza PUZ, investiția propusă nu afectează nici însorirea clădirilor situate în vecinătate cu funcțiunea de locuințe, și nici însorirea dintre corpurile de locuințe colective propuse, respectându-se distanța minimă necesară dintre corpurile de locuințe colective propuse și dintre acestea și vecini.

Funcționarea obiectivului să nu ducă la depășirea normelor privind nivelul zgomotului și al vibrațiilor din zona de locuit prevăzute în Ord. 119/2014, cu completările și modificările ulterioare, în SR nr. 10009/2017 – Acustica urbană, în conformitate cu SR ISO 1996/1-08 și SR ISO 1996/2-08.

Dezvoltările ulterioare al zonei vor lua în considerare compatibilitatea cu funcțiunile propuse, pentru se asigura încadrarea indicatorilor în limitele admisibile pentru zonele locuite.

Concluzii

Studiul de impact asupra stării de sănătate a populației a fost efectuat la solicitarea beneficiarului, conform adresei DSP Bacău, deoarece în imediata vecinătate a construcțiilor propuse există obiective care prin activitatea desfășurată pot crea premiza apariției de riscuri pentru sănătatea populației, conf. Ord. M.S. 1524/2019.

Impactul obiectivului de investiție asupra stării de sănătate a populației a fost evaluat pe baza elaborării unui studiu de impact prospectiv, prin analiza potențialilor factori de risc din mediu și evaluarea impactului asupra determinantilor sănătății populației. Pe baza informațiilor prelucrate s-a constatat că impactul negativ este în majoritate pe termen scurt, aferent fazei de construcție, și poate fi minimalizat prin respectarea și implementarea unor serii de măsuri care se regăsesc în capitolul „Condiții și recomandări”.

Principalii factori de risc presupuși de funcționarea obiectivului de investiție sunt reprezentati de poluarea aerului și nivelul de zgomot.

Calitatea aerului atmosferic nu va influențată semnificativ de activitatea obiectivului de investiție.

Zgomotele și vibrațiile produse de traficul aferent construcției propuse, de autoutilitarele care descarcă marfa și de zgomotul de fond al obiectivului sunt temporare, nu se produc în același timp, au o durată scurtă, astfel încât prin efectul lor nu au un impact semnificativ asupra zonei în care este amplasat obiectivul.

Estimăm că funcționarea echipamentelor din dotarea obiectivului nu vor genera depășiri ale nivelului de zgomot maxim admis la nivelul locuințelor; dacă se va considera necesar, se pot efectua măsurători de zgomot de către un laborator acreditat, în timpul funcționării tuturor

echipamentelor acesteia și în funcție de rezultatele acestor măsurători, se vor aplica măsuri tehnice și organizatorice (de ex. se va stabili program de lucru doar diurn, în afara orelor de odihnă; se vor monta bariere fonice spre cele mai apropiate locuințe, etc.).

Disconfortul produs de zgomot este în esență un concept simplu deoarece acesta poate fi definit doar subiectiv. Disconfortul produs de zgomot, descris sau raportat, este clar influențat de numeroși factori "non acustici" precum factori personali și/sau factori care țin de atitudine și de situație, care se adaugă la contribuția zgomotului per se.

În vecinătatea amplasamentului, la distanța de cca. 56 m pe latura de nord, se află Fabrica Barlinek care are ca domeniu de activitate, conform Autorizației de mediu nr. 272/14.10.2020 CAEN 1610 – Tăierea și rindeluirea lemnului și CAEN 1629 Fabricarea altor produse din lemn.

Un poluator fonice îl reprezintă Strada Calea Mărășești cu două benzi de circulație pe sens, aflată spre latura nordică la cca. 27 m de limita amplasamentului și la o distanță de cca. 40 m de clădirea S+P+4E+Eth propusă. Între amplasamentul studiat și Calea

Mărășești se interpune o fâșie de vegetație de cca. 24 m lățime și există o diferență de nivel de cca. - 5m care, împreună cu gardul propus, vor ajuta la atenuarea transmiterii eventualelor zgomote.

Existența service-ului auto pe latura de nord la distanța de cca. 26 m de clădirea S+P+4E+Eth propusă dar și existența Sălii de evenimente Nevilla Ballroom la distanța de cca. 17 m de clădirea S+P+4E+Eth propusă, pot reprezenta o sursă importantă de zgomot. Între clădirea service-ului auto și sala de evenimente se interpune o fâșie bogată de vegetație și există o diferență de nivel de cca. - 5m care, împreună cu gardul propus, vor ajuta la atenuarea transmiterii eventualelor zgomote.

De asemenea, la distanțele de 15-30 m, lângă clădirile cu funcțiunea propusă de locuințe (S+P+8E+Eth și S+P+6E+Eth) se vor amenaja hale de depozitare. Se va asigura o bună fonoizolare a clădirilor de locuințe, prin elementele de construcție (pereți și tâmplărie termopan cu grad ridicat de izolare) față de vecinătăți.

Se recomandă montarea de tâmplărie termopan cu un grad ridicat de fonoizolare spre principalii poluatori fonici Fabrica Barlinek, Calea Mărășești, Service-ul auto și Sala de Evenimente Nevilla Ballroom. Viitorii proprietari își vor asuma eventualul disconfort fonice generat de vecinătatea cu acestea.

Activitățile care se vor desfășura în clădirile propuse cu rol de depozitare (hale) trebuie să fie compatibile cu locuințele propuse din interiorul amplasamentului.

Dezvoltările ulterioare ale zonei vor lua în considerare compatibilitatea cu funcțiunile propuse, pentru a se asigura încadrarea în limitele admisibile pentru zonele locuite.

În condițiile atmosferice obișnuite ale zonei, nivelurile imisiilor datorate funcționării fabricii Barlinek se încadrează în valorile recomandate pentru protejarea sănătății, iar impactul asupra locuințelor propuse, poate fi considerat nesemnificativ.

Activitatea fabricii Barlinek se desfășoară în spații închise iar pentru protejarea limitrofă de zgomot și pulberi de lemn s-a realizat de jur-împrejurul gardului de protecție o barieră de vegetație (copaci). De asemenea, în dreptul surselor necontrolate, zone în care vântul ar putea antrena pulberi de lemn s-a realizat bariere prin perdele înalte de 6 - 12 m care să stopeze antrenarea particulelor dinspre unitate către zonele rezidențiale din jur. Conform raportelor de încercare realizate în zonă pentru măsurarea nivelului de zgomot emis de activitățile de pe amplasamentul Fabricii Barlinek, se consideră că rezultatul măsurătorii acustice nu depășește limita admisibilă.

Pentru atenuarea zgomotului datorat traficului se va lua în considerare amplasarea de panouri fonice / perdele de vegetație, la limita amplasamentului.

Dacă va fi necesar, zona obiectivului se va amenaja cu panouri fonoabsorbante/perdea de vegetație pe laturile dinspre vecinătățile sensibile (locuințe), care să asigure protecție împotriva propagării zgomotelor.

În documentație au fost prevăzute măsuri de protecție privind reducerea impactului asupra mediului și a sănătății populației. Respectarea acestor măsuri și a condițiilor tehnice privind dotările, cât și exploatarea în condiții de siguranță a instalațiilor în sistem monitorizat vor conduce la diminuarea impactului asupra mediului și sănătății populației.

Conform studiului de însorire pentru faza PUZ, investiția propusă nu afectează nici însorirea clădirilor situate în vecinătate cu funcțiunea de locuințe, și nici însorirea dintre corpurile de locuințe colective propuse, respectându-se distanța minimă necesară.

Coborând concluziile anterioare, considerăm că activitățile care se vor desfășura în cadrul acestui obiectiv de investiție nu vor afecta negativ confortul și starea de sănătate a populației din zonă.

În condițiile respectării integrale a proiectului și a recomandărilor din studiul de evaluare distanțele față de vecinătăți pot fi considerate perimetru de protecție sanitară și obiectivul poate funcționa pe amplasamentul existent; considerăm că impactul produs de vecinătățile obiectivului de investiție va fi de un nivel nesemnificativ și nu va afecta negativ confortul și starea de sănătate a ocupanților imobilelor și că activitățile care se vor desfășura în cadrul acestui obiectiv de investiție nu vor afecta negativ desfășurarea activităților din vecinătate sau confortul și starea de sănătate a populației din zonă. Considerăm că obiectivul de investiție poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zonă, iar eventualul impact negativ asupra sănătății populației poate fi evitat prin respectarea condițiilor enumerate.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.-ULUI APROBAT

Conform P.U.G.-ului aprobat prin HCL nr. 16/1998, prelungit prin HCL nr. 32/2000, prelungit prin HCL nr. 208/2018, imobilul studiat acoperă părți din U.T.R.-uri diferite, pentru care Regulamentul Local de Urbanism prevede prescripții urbanistice diferite și este situat parțial în UTR 11 - subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban (pLMu); parțial în UTR 12 - subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban (pLMu), parțial în UTR 41 - seră de producție legumicolă proprietate particulară și cu subzonă de mică producție pentru investitori particulari (pImp) și parțial în UTR 28 - subzona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime min P+1 (pLMu) și subzonă mică producție pentru investitori particulari (pImp), conform mențiunilor din Certificatul de urbanism.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Măsurile avute în vedere pentru reducerea poluării atmosferei și îmbunătățirea calității aerului în cazul realizării centrului comercial cuprind:

- realizarea unei suprafețe de teren amenajat ca spațiu verde pe terenurile reglementat. Poziția exactă a suprafeței de spațiu verde pe terenurile reglementate se va defini definitiv la faza DTAC.

- refacerea zonelor verzi în cazul în care acestea își pierd viabilitatea pe perioada exploatarea investiției noi propuse, întreținerea și menținerea lor în stare optimă atât din punct de vedere peisagistic cât și funcțional cade în sarcina beneficiarului.

- pe perioada de realizare a investiției/de șantier se vor lua măsuri de reducere a emisiilor de praf și noxe prin limitarea vitezei de circulație a utilajelor, stropirea fronturilor de lucru, spălarea roților autovehiculelor la ieșirea de pe amplasament, acoperirea basculantelor care transportă materiale de construcție sau moloz rezultat din dezafectarea clădirilor propuse spre demolare.

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV – P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+Mparțial+1Eparțial și CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL DE CLĂDIRI (locuire, comerț, servicii, logistică) amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejmuiri și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale

- îngrădirea amplasamentului cu gard perimetral pentru limitarea antrenării de către vânt a prafului.

- zona studiată nu prezintă elemente naturale deosebite care să fie puse în valoare.
- este minimizat impactul semnificativ de mediu produs de organizarea de șantier.
- sunt luate măsuri necesare pentru a preveni accidentele și a limita consecințele lor.
- terenurile nu sunt expuse la riscuri naturale: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare etc. sau alte fenomene deosebite hidrogeologice.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În vederea asigurării unei mai bune conectări cu orașul se propune:

- amenajarea a două accese pe latura nordică a terenurilor studiate:
 - se propune un sens giratoriu pe Calea Mărășești pentru U.T.R.-ul cu funcțiuni mixte comerț și funcțiuni complementare, conform planșei de Reglementări Urbanistice (forma și dimensiunea exactă a sensului giratoriu și suprafețele afectate de acesta se vor stabili la faza D.T.A.C. în baza soluției tehnice finale aprobate);
 - se propune amenajarea unei circulații cu dublu sens cu relație de dreapta pentru intrarea și ieșirea din incintă pe Calea Mărășești, conform planșei de Reglementări Urbanistice pentru U.T.R.-ul cu funcțiuni mixte de locuire, comerț, servicii
- amenajarea a două accese pe latura sudică a terenurilor studiate:
 - se propune un sens giratoriu pe Str. Redului, conform planșei de Reglementări Urbanistice pentru U.T.R.-ul cu funcțiuni mixte comerț și funcțiuni complementare;
 - se propune reamenajarea accesului existent astfel încât să corespundă cerințelor noii dezvoltări, conform planșei de Reglementări Urbanistice pentru U.T.R.-ul cu funcțiuni mixte de locuire, comerț, servicii. Se va amenaja o bandă suplimentară pentru accesul către cu incintă cu relație de stânga.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă, respectându-se prevederile din certificatul de urbanism și P.U.G.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Terenurile destinate reglementării se află în proprietatea SC PA&CO INTERNATIONAL SRL și SC DRUMURI SI PODURI SRL, având suprafața de 126298,00 mp, cu o formă neregulată, orientat pe direcția nord vest - sud est.

Se dorește împărțirea terenurilor reglementate în două U.T.R.-ului propuse de tip:

- M1 - zonă mixtă: comerț și funcțiuni complementare, se propun indicatorii:

Regim de înălțime = P+M parțial+1E parțial
Înălțime maximă propusă = 23 m *
P.O.T. propus = 50%
C.U.T. propus = 2
* Se acceptă înălțimi mai mari de 23,00 m pentru amplasarea echipamentelor edilitare/ tehnice, a totemului, a panourilor fonoabsorbante pe terasa clădirilor și a panourilor publicitare amplasate pe fațadă, până la înălțimea maximă de 30,00m.
* Se acceptă amplasarea echipamentelor edilitare, a obiectelor publicitare (totem) și a construcțiilor anexă (container, cort, copertine etc.) în afara edificabilului propus.

- **M2 – zonă mixtă: ansamblu multifuncțional de clădiri – locuire, comerț, servicii, se propun indicatorii:**

Regim de înălțime = S+P+8E+Eth

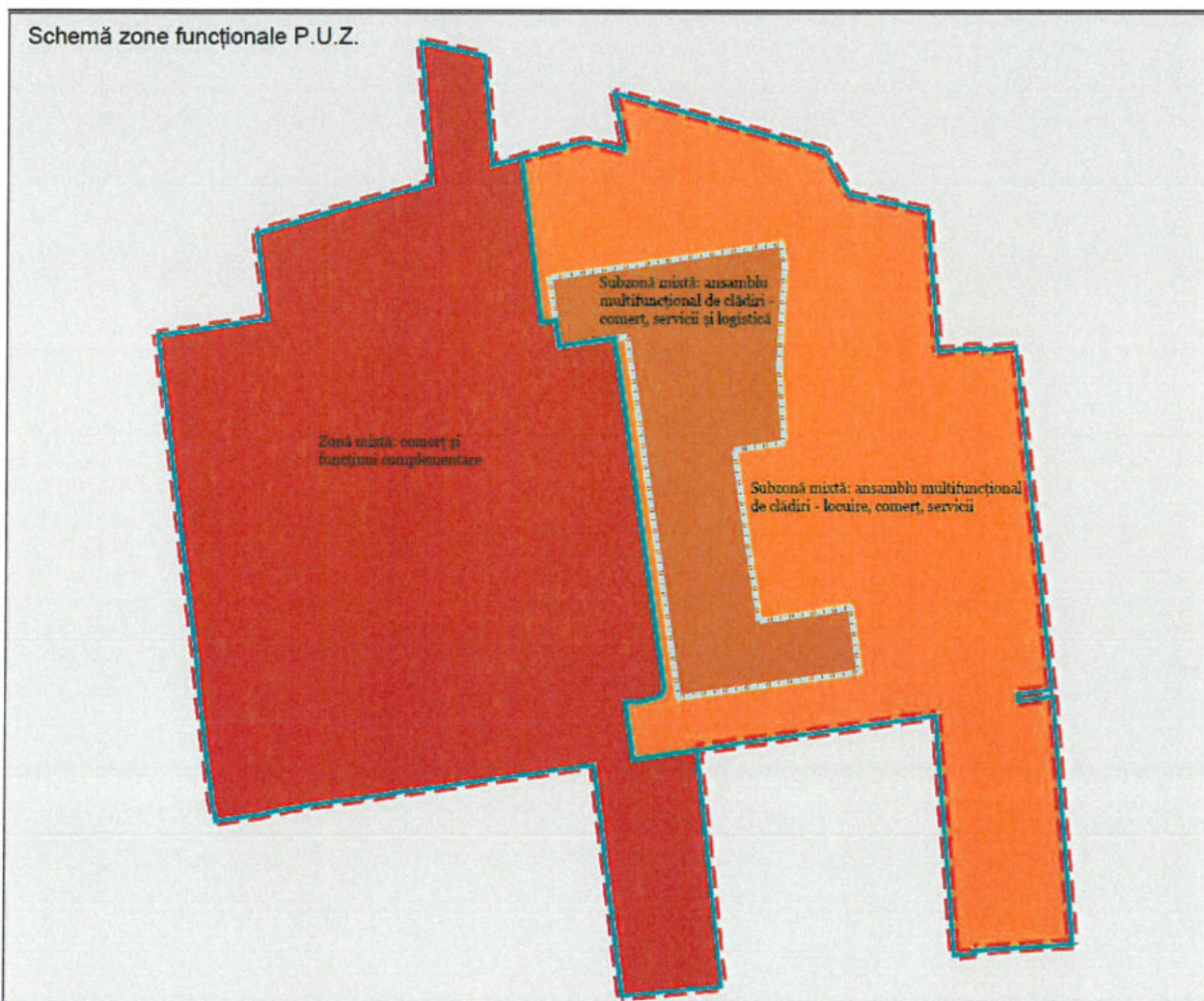
Înălțime maximă propusă = 30 m

P.O.T. propus = 40%

C.U.T. propus = 1.5

Pentru **zona mixtă**: ansamblu multifuncțional de clădiri – locuire, comerț, servicii, se propun două subzone funcționale:

- **Subzona mixtă: ansamblu multifuncțional de clădiri - locuire, comerț, servicii;**
- **Subzonă mixtă: ansamblu multifuncțional de clădiri - comerț, servicii și logistică.**



Conform temei program a beneficiarului, pe terenurile studiate se propune construire centru comercial cu regim de înălțime P+M parțial+1E parțial pe U.T.R.-ul **M1** și construirea unui ansamblu multifuncțional de clădiri (locuire, comerț, servicii,) pe U.T.R.-ul **M2**. În cadrul subzonei mixte: ansamblu multifuncțional de clădiri - comerț, servicii și logistică, o parte din clădirile existente vor fi menținute, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV – P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+Mparțial+1Eparțial și CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL DE CLĂDIRE (locuire, comerț, servicii, logistică) amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejmuiri și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale

BILANȚ EXISTENT/PROPUȘ TEREN REGLEMENTAT						
	EXISTENT		PROPUȘ		PROPUȘ	
			UTR Comerț și servicii		UTR Ansamblu multifuncțional Locuire, Comerț, Servicii	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent
Suprafață maximă construită la sol (construcții existente și propuse)	21250.00	16.83%	32719.50	50.00%	24343.60	40.00%
Circulații auto, pietonale, platforme, parcuri la sol	33840.51	26.79%	29447.55	45.00%	24343.60	40.00%
Teren neamenajat	63522.69	50.30%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
Suprafață maximă Spațiu verde	7684.8	6.08%	3271.95	5.00%	12171.80	20.00%
Suprafață desfășurată max	21580		130878.00		98158.50	
P.O.T. maxim	16.83%		50.00%		40.00%	
C.U.T. maxim	0.17		2.00		1.50	
Regim de înălțime	P+1		P+M (parțial) + 1E (parțial) 23 m		S+P+8E+Eth 30 m	
Total	126298.00	100%	65439.00	100%	60859.00	100%

NOTA:

* Mobilarea Urbanistică este strict cu titlu de propunere, urmând ca la faza D.T.A.C. să se finalizeze dimensiunile și gabaritele propuse, acestea urmând a se încadra în prevederile prezentului P.U.Z. referitoare la P.O.T. maxim, C.U.T. maxim, retrageri și regim de înălțime.

* Indicatorii urbanistici reprezintă valori maxime pentru etapa de perspectivă. În etapa 1 de dezvoltare a proiectului se propune o suprafață construită desfășurată de aproximativ 24.500,00 mp ce se va definitiva la faza DTAC.. La faza D.T.A.C., în funcție de suprafața construită ce se va autoriza se vor calcula locurile de parcare necesare, respectând calculul minim prevăzut în reglementările legale aplicabile.

* Se acceptă înălțimi mai mari de 23,00 m pentru amplasarea echipamentelor edilitare/ tehnice, a totemului, a panourilor fonoabsorbante pe terasa clădirilor și a panourilor publicitare amplasate pe fațadă, până la înălțimea maximă de 30,00m.

* Se acceptă amplasarea echipamentelor edilitare, a obiectelor publicitare (totem) și a construcțiilor anexă (container, cort, copertine etc.) în afara edificabilului propus.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Soluția propusă va respecta legislația în vigoare și va fi reprezentată în planșa de Rețele Edilitare și în memoriile de specialitate întocmite. Proiectul va respecta avizele operatorilor de rețele edilitare publice din Municipiul Onești.

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ

Investiția propusă se va racorda la rețelele din vecinătate, în baza soluțiilor tehnice de branșare și racordare.

Conform Avizului favorabil nr. 459 din 16.12.2022 în zona studiată există instalații electrice aparținând S.C. Delgaz Grid S.A., respectiv LEA JT, LEA MT, LES MT, PTCZ.

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE GAZE NATURALE

Investiția propusă se va racorda la rețelele din vecinătate, în baza soluțiilor tehnice de branșare și racordare.

Conform Avizului de principiu nr. 214009999 din 25.11.2022 în zona studiată există instalații de distribuție a gazelor naturale aparținând S.C. Delgaz Grid S.A.

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE TELECOMUNICAȚIE

Investiția propusă se va racorda la rețelele din vecinătate, în baza soluțiilor tehnice de branșare și racordare.

Conform Avizului nr. 100/05/03/01/B/BC/594/06.12.2022 emis de ORANGE ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A. construcțiile proiectate, inclusiv împrejmuirea, se vor amplasa la o distanță de cel puțin 0,6 m de instalațiile de telecomunicații subterane conform STAS-ului 8591/1-91 "Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură".

Construcțiile proiectate, inclusiv împrejmuirea, se vor amplasa la o distanță de cel puțin 1,5 m de instalațiile de telecomunicații subterane conform STAS-ului 1999/86.

La intersecțiile conductelor de apă cu instalațiile de telecomunicații existente (canalizații te, cabluri te, stâlpi te) conductele de apă și canalizare vor subtraversa instalațiile de telecomunicații existente, realizându-se în plan vertical o distanță de minim 0,30 m între cele două tipuri de instalații conform STAS-ului E8591/1-91.

În plan orizontal conductele de apă se vor amplasa la o distanță de minim 0,6 m față de instalațiile de telecomunicații existente conform STAS-ului E 8591/1-91.

În plan orizontal rețeaua și/sau branșamentele de gaze naturale proiectate se vor amplasa la distanță de minim 0,5 m față de stâlpii de telecomunicații conform normativului NT-PE-SAGN/27.02.2004, tabelul 5.

În plan orizontal LES, LEA se va amplasa la distanță de minim 0,5 m față de instalațiile de telecomunicații existente conform PE107/2000, iar PT-ul proiectat la cel puțin 5m.

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE TRANSPORT APĂ

Investiția propusă se va racorda la rețelele publice orășenești de alimentare cu apă și canalizare menajeră, în conformitate cu prevederile avizului de branșare/racordare, eliberat de compania locală de distribuție apă-canal.

Alimentarea cu apă potabilă și apă pentru refacerea rezervei de incendiu se propune a fi realizată printr-o conductă de branșament DN100 (PEHD 110-6.6), echipată cu clapet de sens, robinet de închidere și sistem contorizare debit, racordată la rețeaua orășenească de distribuție existentă (din strada Calea Mărășești), prin intermediul unui cămin de branșament amplasat la limita incintei.

Branșamentul la rețeaua publică de alimentare cu apă va asigura necesarul de debit (12,6l/s), necesar pentru consumul menajer și refacerea rezervei de incendiu.

Investiția propusă va fi racordată la rețele publice orășenești de canalizare menajeră, în conformitate cu prevederile avizului de branșare/racordare, eliberat de compania locală de apă.

Rețeaua de canalizare a investiției propuse va fi prevăzută în sistem separativ, fiind prevăzute următoarele tipuri de conexiuni către rețeaua exterioară de canalizare:

- Instalații de canalizare menajeră;
- Instalații de canalizare meteorică.

Toate apele deversate în rețeaua publică de canalizare menajeră vor respecta normele prevăzute în NTPA002 – 2002, precum și regulamentul companiei publice de apă impuse prin racordul de branșament.

Racordul la canalizarea menajeră se realizează prin racordarea la rețeaua orășenească de canalizare (din Strada Mărășești), prin intermediul unui cămin de branșament amplasat la limita incintei. Pentru canalizarea menajeră se va prevedea un racord pentru centrul comercial și un racord pentru ansamblul multifuncțional cu diametrul minim DN250mm, amplasat la limita incintei.

Toate apele meteorice evacuate vor respecta normele prevăzute în NTPA001 – 2002.

Preluarea apelor meteorice de pe acoperișul clădirilor se va realiza printr-un sistem vacuumic de drenaj al apelor pluviale de tip Geberit Pluvia, în strictă concordanță cu indicațiile furnizorului de sistem.

Preluarea apelor meteorice de pe platforme se va realiza în sistem gravitațional prin intermediul gurilor de scurgere stradale (tip Geiger) prevăzute cu trapa nămol și găletușă aluviuni, și al rețelei de canalizare îngropate și pre-epurate prin intermediul separatoarelor de hidrocarburi (lichide ușoare) și nisip, cu bypass, clasa I, max 5mg/l în efluent, prevăzute cu filtre coalescente, conforme SR En 858-1.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Se vor lua în considerare toate măsurile de protecție a mediului, pe baza specificațiilor din punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului Onești, avându-se în vedere că nu va fi cauzată nicio poluare semnificativă prin implementarea planului P.U.Z. propus, în urma analizării următoarelor aspecte și a concluziilor de la cap. 2.7 - Probleme de mediu:

Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - nu este cazul.

Având în vedere caracteristicile tehnice ale proiectului prezentat în plan se apreciază că probabilitatea înregistrării unui impact negativ semnificativ asupra oricărui factor de mediu este extrem de redusă și locală. Durata de manifestare a potențialului impact nesemnificativ asupra factorilor de mediu va fi limitată strict la perioada aferentă etapei executării lucrărilor propuse care se vor face etapizat.

b) natura cumulativă a efectelor – nu este cazul.

Planul P.U.Z., prin măsurile de reducere a emisiilor, nu va conduce sub nicio formă la afectarea semnificativă a factorilor de mediu, în zonele adiacente planului.

c) natura transversală a efectelor – nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană (de exemplu, datorită accidentelor);

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate în timpul lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare și se vor respecta normele sanitare prevăzute de către D.S.P. Se vor lua toate măsurile pentru siguranța lucrătorilor și în caz de accidente.

Lucrările proiectate prezentate în plan nu vor influența negativ așezările umane, ci sunt un factor de interes pentru populația din zonă.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate); - nu este cazul.

Date fiind caracteristicile planului se apreciază că potențialul impact nesemnificativ la faza de construire asupra oricărui factor de mediu se va înregistra strict local, în perimetrul amplasamentului analizat, magnitudinea și complexitatea posibilului impact asupra mediului înconjurător fiind sunt limitate la un nivel extrem de redus și nesemnificativ.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de :

Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural:

În conformitate cu Legea 5/2000 „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale, cu completările ulterioare, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului.

În imediata apropiere a perimetrului studiat nu se afla nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: nu se depășesc valorile limită admisibile , pe niciun factor de mediu.

Folosirea terenurilor în mod intensiv: nu este cazul.

Terenurile vor respecta reglementările în vigoare în ceea ce privește coeficientul de ocupare a terenurilor.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: nu este cazul, destinația actuală a terenurilor fiind curți, construcții.

Concomitent, se au în vedere adoptarea și menținerea următoarelor măsuri generale, pe tot parcursul realizării etapelor de la faza de P.U.Z., D.T.A.C. și apoi până la faza de funcționare a activității propuse:

- Spațiile verzi prevăzute prin P.U.Z. vor fi amenajate și întreținute.
- Pe timpul execuției se urmărește minimizarea consumului de apă prin utilizarea rațională a apei, cât și decantarea apelor uzate în rețeaua publică fără poluanți.
- Pe timpul transportului pământului din excavații nu va curge noroi sau apă cu impurități din sol, astfel încât să nu colmateze gurile de scurgere ale domeniului public.
- Sursele de poluare pot fi numai în situații accidentale, fisurarea canalizării și infiltrarea suspensiilor din sol, deversarea substanțelor chimice interzise din neglijența personalului necalificat. Pentru evitarea acestora se va instrui tot personalul lucrător, cu normele și legislația în vigoare dar și cei care lucrează sub-antreprenor.
- Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a funcționării viitoarelor construcții, vor fi preselecțate și depozitate în containere închise și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate. Este evitată generarea deșeurilor, iar acolo unde deșeurile sunt produse ele sunt recuperate sau în cazul în care recuperarea este imposibilă din punct de vedere tehnic și economic, deșeurile sunt eliminate evitând sau reducând orice impact asupra mediului.
- Se va respecta legislația în vigoare privind protecția mediului.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică se vor defini și detalia în urma consultărilor din cadrul Comisiei de Circulație și a celor din cadrul Comisiei de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism, dacă este cazul.



CAPITOLUL 4:

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. STRATEGIE DE DEZVOLTARE URBANĂ

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism de tip P.U.Z. se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei prin asigurarea/ proiectarea unui concept cu un nivel ridicat din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic.

Prin Planul Urbanistic Zonal se are în vedere:

1. Reglementarea modalității de construire, în vederea obținerii unei volumetrii și a unei imagini urbane care să susțină dezvoltarea zonei.
2. Dezvoltarea infrastructurii stradale de incintă, reglementarea optimă a accesurilor auto și pietonale către investiție.
3. Propunerea tuturor măsurilor de dezvoltare a infrastructurii edilitare, necesare.
4. La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

4.2. PROGNOZA DE COMPOZIȚIE URBANĂ: P.O.T., C.U.T. POSIBIL- JUSTIFICAT

Ținându-se cont de evoluția zonei confirmată prin modificările aduse P.U.G.-ului în vigoare prin documentația actuală și alte documentații asemănătoare din zonă, propunerea de dezvoltare este întocmită astfel încât să aducă un plus valoare întregii zone.

Astfel au fost tratate următoarele categorii generale de probleme:

- Realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale zonei din partea de est a orașului, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale zonei.
- Zonificarea funcțională a terenurilor;
- Statutul juridic al terenurilor;
- Lucrări de amenajare a terenurilor;
- Măsuri de protecție a mediului;

Elemente de concept

Pe o suprafață de **126.298 mp**, se propune realizarea unui **P.U.Z pentru CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL** cu regim de înălțime P+M parțial+1E parțial și **CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL DE CLĂDIRI** (locuire, comerț, servicii,) amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejmuiri și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale.

Prin investiția dorită se propune crearea unui pol comercial de importanță locală care va deservii locuitorii din zonă cât și construirea unui ansamblu multifuncțional de clădiri (locuire, comerț, servicii,).

Se vor amenaja accese suplimentare din Calea Mărășești și Str. Redului pentru a permite accesul auto și pietonal al clienților, pentru aprovizionarea cu marfă dar și pentru locuitorii noi din ansamblul rezidențial și funcțiuni complementare propus. În vederea realizării investiției vor fi

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV – P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+Mparțial+1Eparțial și CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL DE CLĂDIRI (locuire, comerț, servicii, logistică) amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejmuiri și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale

necesare și lucrări conexe, precum amenajarea în plus a incintei cu circulații carosabile și pietonale, amenajarea cu parcări, amenajarea spațiilor verzi, bransarea la utilități sau redimensionarea acestora dacă va fi cazul, amplasarea de noi echipamente edilitare pentru buna funcționare.

La faza D.T.A.C. se vor realiza investițiile considerate necesare bunei funcționari a noii investiții, cu respectarea cerințelor primăriei, a proprietarilor și administratorilor terenurilor respective precum și a avizatorilor.

Se dorește împărțirea terenurilor reglementate în două U.T.R.-ului propuse de tip:

- M1 - subzona mixtă: comerț și funcțiuni complementare, se propun indicatorii:

Regim de înălțime = P+M parțial+1E parțial
Înălțime maximă propusă = 23 m *
P.O.T. propus = 50%
C.U.T. propus = 2
* Se acceptă înălțimi mai mari de 23,00 m pentru amplasarea echipamentelor edilitare/ tehnice, a totemului, a panourilor fonoabsorbante pe terasa clădirilor și a panourilor publicitare amplasate pe fațadă, până la înălțimea maximă de 30,00m.
* Se acceptă amplasarea echipamentelor edilitare, a obiectelor publicitare (totem) și a construcțiilor anexă (container, cort, copertine etc.) în afara edificabilului propus.

- M2 – subzonă mixtă: ansamblu multifuncțional de clădiri – locuire, comerț, servicii, se propun indicatorii:

Regim de înălțime maxim = S+P+8E+Eth
Înălțime maximă propusă = 30 m
P.O.T. propus = 40%
C.U.T. propus = 1.5

Pentru zona mixtă: ansamblu multifuncțional de clădiri – locuire, comerț, servicii, se propun două subzone funcționale:

- Subzona mixtă: ansamblu multifuncțional de clădiri - locuire, comerț, servicii;

- Subzonă mixtă: ansamblu multifuncțional de clădiri - comerț, servicii și logistică/depozitare.

La nivelul subzonelor funcționale indicatorii urbanistici se aplică la suprafața totală a U.T.R.-ului, cu păstrarea distribuirii funcționale conform planșei de Reglementări Urbanistice.

În cadrul subzonei funcționale Subzonă mixtă: ansamblu multifuncțional de clădiri - comerț, servicii și logistică/depozitare se păstrează construcțiile existente și se pot moderniza. În condițiile în care se dorește demolarea acestora și construirea altor edificii, se pot autoriza clădiri noi cu condiția respectării indicatorilor maximali și distribuirii funcționale pe subzone.

Autoturismele vor fi parcate în incintă, conform normelor în vigoare, în parcările amenajate la sol sau în parcările supraterane amenajate. Aleile carosabile se vor realiza din îmbrăcăminte asfaltică ce asigură accesul autoturismelor la parcare din incintă. Accesele propuse și circulațiile de incintă vor fi dimensionate astfel încât să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se poate concluziona că realizarea obiectivului va însemna continuarea valorificării unor oportunități de ordin economic și social, cu efecte favorabile în dezvoltarea economiei locale, precum și în creșterea veniturilor la bugetul local.

P.U.Z.-ul propus va soluționa solicitările beneficiarului cu respectarea în totalitate a reglementărilor urbanistice și a condițiilor rezultate din studiile de fundamentare și din avize.

4.3. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII

ADMINISTRATIV-TERITORIALE

La nivelul unităților administrativ-teritoriale, prin noua investiție se aduc beneficii pentru locuitori (ca o consecință socială), care va deservi local zona.

Zona vizată pentru amplasarea centrului comercial și a ansamblului multifuncțional de clădiri are o foarte bună accesibilitate, cu acces la artere importante de circulație.

Astfel, din punct de vedere economic, înlocuirea zonei existente, printr-o zonă cu funcțiuni mixte: comerț, locuire, servicii, , parcuri, spații verzi etc. va produce, între altele, următoarele efecte:

- suplimentarea veniturilor bugetare pentru administrația publică locală, rezultat din creșterea impozitelor pe proprietate și activități economice (T.V.A., impozite pe salarii, impozitarea chiriilor spațiilor comerciale);

- funcțiuni noi care vor genera, prin îmbunătățirea percepției asupra zonei o revitalizare a comerțului și a serviciilor din zonă;

- vor fi create locuri de muncă pentru personalul comercial și auxiliar.

Noile realități și tendințe de dezvoltare urbană confirmate prin aprobarea P.U.Z.-uri din zonă, cu generare de public țintă major, corelate cu actualii locuitori existenți toate conduc către necesitatea conturării unui pol de servicii major în zonă. Planificarea și folosirea terenurilor și a oportunităților actuale din amplasament, conduc la dezvoltarea oportunităților de investiții în întreaga zonă.

Intervenția urmează să aibă un impact net pozitiv atât din punct de vedere economic cât și asupra calității urbanistice și de peisaj urban. Prin intervenții în sectorul comercial se vor structura funcțional spațiile libere de la marginea orașului prin stabilirea de zone clare cu funcțiuni distincte, dar complementare.

Având în vedere aspectele prezentate în capitolul 2.1, precum și cele de mai sus, considerăm că este oportună realizarea investiției.

4.4. CATEGORII DE COSTURI

Investitorul ce dorește construirea centrului comercial, a ansamblului multifuncțional de clădiri și amenajarea terenurilor, va suporta cheltuielile ce decurg din realizarea investiției, cheltuieli ce țin de imobil și de realizarea acceselor și fluentei traficului în zona, asigurarea utilităților.

Toate cheltuielile investitorului vor conduce către obiectivele de mai jos:

1. Dezvoltare echilibrată: Costurile cu elaborarea tuturor documentelor necesare aprobării P.U.Z.-ului și obținerii Autorizației/Autorizațiilor de Construire ce vor sta la baza realizării investiției și aplicării și monitorizării tuturor prevederilor din actele oficiale ce sunt aferente celor doua documente amintite anterior;

2. Realizarea unei dezvoltări urbane coerente prin implementarea investițiilor și toate costurile ce decurg din acestea;

3. Zonificarea funcțională echilibrată a terenurilor;

4. Lucrări de amenajare a terenurilor, respectiv:

- amenajarea de platforme pentru parcaje;

- amenajarea peisagistică a spațiilor verzi propuse;

- plantarea cu arbori și arbuști conform normelor în vigoare;

- realizarea marcajelor și indicatoarelor pentru accese și dacă autoritățile o impun;

- realizarea măsurilor de publicitate (totem, panouri, indicatoare etc);
- împrejmuiri dacă este cazul;
- realizarea de accesuri, rampe;
- etc.

5. Măsuri de protecție a mediului;

Alte cheltuieli suportate de beneficiar, care aduc beneficii zonei, țin de infrastructura edilitară și rutiera/pietonală.

Autoritățile locale vor suporta cheltuielile ce decurg din:

- cheltuieli cu personalul angajat în instituțiile ce analizează, avizează și aprobă documentațiile necesare obținerii și implementării investiției;

ANEXĂ

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel: **ACTIVITĂȚI TERȚIARE** = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise în Capitală anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.

COMERȚ = structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

- centre comerciale regionale
- supermagazine/hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerț specializat
- stații – service
- alte spații comerciale

COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detaiști.

COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

INDICATORI URBANISTICI - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează (conform Legii 350)

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV – P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+Mparțial+1Eparțial și CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL DE CLĂDIRI (locuire, comerț, servicii, logistică) amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejmiri și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale

• **Coefficient de utilizare a terenului (C.U.T.)** = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

• **Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)** = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădiri sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR = exprimată în metri și în număr de niveluri convenționale, este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota ± 0.00 și streașină, cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, scoli, licee, biblioteci de cartier etc.

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (U.T.R.) = suprafața convențională de teren, omogena din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.