

ANEXA
la HOTĂRÂREA NR. 169
din 28.08.2015



GELIMAN ARHITECTURA

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

privind

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru:

- CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIS, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA;
- RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, STALP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS;
- IMPREJMUIRE PERIMETRALA;
- AMPLASARE POST TRAFU, BRANSAMENTE LA UTILITATI;
- ORGANIZARE DE SANTIER;



Beneficiar:

S.C. DEDEMAN S.R.L.

Amplasament:

CALEA SCUTARULUI, MUN. ONESTI, JUD. BACAU



GELIMAN ARHITECTURA

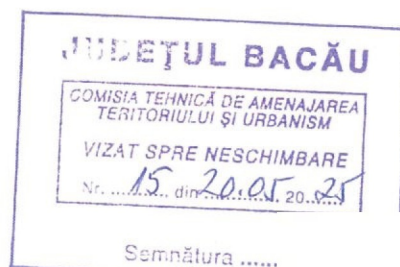
BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

1. Foaie de garda
2. Borderou de piese scrise si desenate
3. Memoriu de prezentare
4. Regulamentul Local de Urbanism

PIESE DESENATE

- U0 – Incadrare in zona
- U0' – Incadrare in zona - extras din PUG
- U1 – Situatia existenta
- U2 – Reglementari urbanistice
- U3 – Regim juridic
- U4 – Mobilare urbana



FOAIE DE SEMNATURI

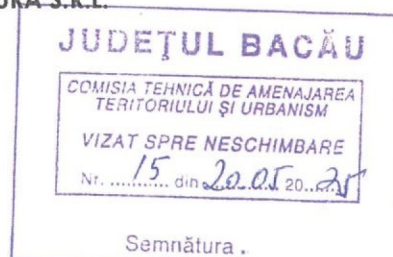
BENEFICIAR: **S.C. DEDEMAN S.R.L.**

PROIECT: **PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru **CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIS, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, STALP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, AMPLASARE POST TRAFU, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER.**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. GELIMAN ARHITECTURA S.R.L.**

FAZA: **P.U.Z.**

COLECTIV ELABORARE:



Sef Proiect	Arh. Geliman Vasile Alexandru
Coordonat	Arh. Sofronea Crezantema



GELIMAN ARHITECTURA

1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

1.1. Obiectul proiectului

Titlu proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru
CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU
PARCARI, ACCESE AUTO SI PIETONALE,
TROTUARE, AMPLASARE PANOURI
FOTOVOLTAICE PE ACOPERIS, AMENAJARI
EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA,
RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, STALP
CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS,
IMPREJMUIRE PERIMETRALA, AMPLASARE
POST TRAFU, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI
ORGANIZARE DE SANTIER.

Amplasament:

CALEA SCUTARULUI, MUN. ONESTI, JUD.
BACAU

Beneficiar:

S.C. DEDEMAN S.R.L.

Faza:

P.U.Z



Proiectantul general:

S.C. GELIMAN ARHITECTURA S.R.L.

cu sediul în Bacau, strada Nicolae
Balcescu, Nr. 5
Tel: 0728/880770

1.1. PREZENTAREA INVESTITIEI

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIS, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, STALP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, AMPLASARE POST TRAFU, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER

1.2. Obiectivele PUZ

Obiectul proiectului îl constituie schimbarea funcțiunii zonei din zona locuințe individuale și funcțiuni complementare în zona comercială și instituții publice.

Obiectul proiectului îl constituie amplasarea unui centru comercial format din 2 construcții (cu regim de înălțime parter înalt), o construcție cu funcțiunea de supermarket și cea de-a doua construcție cu funcțiunea de spațiu comercial, construcții destinate desfacerii marfurilor alimentare și nealimentare de uz casnic.

Scopul investiției este acela de a asigura deservirea populației rezidente din zona de amplasament, cu produse de primă necesitate în condiții de calitate sporite, precum și acela de a salubrită și îmbunătăți considerabil aspectul urbanistic al zonei.

Intenția beneficiarului este de a realiza un **Plan Urbanistic Zonal** care să stabilească regulamente și indicatori urbanistici ce vor permite autorizarea de construire a unui Centru Comercial. Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal se vor completa reglementările urbanistice prevăzute prin R.L.U. aferent:

- P.U.G. și R.L.U. aprobat al Municipiului Onesti.

Suprafața de teren care a generat P.U.Z. este de 8.040mp. (nr. cad. 63558) și suprafața de teren studiată P.U.Z. este de 41.840mp.

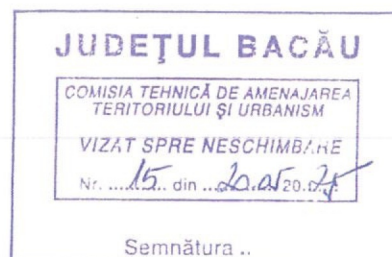
1.2.1. Solicitații ale temei-program

Obiectul P.U.Z. constă în propuneri de organizare funcțională a zonei studiate, urmărindu-se relaționarea coerentă cu zonele învecinate. Documentația P.U.Z. stabilește reglementările urbanistice de amplasare și funcționare a viitoarelor investiții, în concordanță cu legislația de urbanism și amenajare a teritoriului în vigoare.

Conform P.U.G. Onesti, la data prezentei, funcțiunea terenului care a generat PUZ este inclus în UTR 16, **SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU LOCUINTE UNIFAMILIALE DE TIP URBAN CU UN REGIM DE ÎNĂLȚIME MINIM P+1 (pLMu).**

Documentația va include prevederi privind:

- Zonificarea funcțională a terenurilor
- Reglementarea acceselor și a spațiilor de parcare în incintă;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Condiții de construire: regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT;



- Organizarea spațiilor verzi;
- Măsurile de protecție a mediului.

Conform temei de proiectare investiția are următoarele categorii de lucrări:

- Construcții – amplasare centru comercial;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Sistemizarea terenului;
- Legături pietonale și trotuare de incintă;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate;
- Amenajare zona parcaje.

Terenul care urmează a fi studiat prin P.U.Z., are o suprafață totală de 41.840mp.

Amplasament

Terenul în suprafață de **8.040mp.**, cu număr cadastral 63558, se află situat în intravilanul Municipiului Onesti fiind în proprietatea **S.C. DEDEMAN S.R.L.**

Conform Certificatului de Urbanism nr. 285/15.11.2023 emis de Primăria Municipiului Onesti:

Regim Juridic:

Imobilul este situat în intravilanul Municipiului Onesti este proprietate privată a persoanei juridice S.C. DEDEMAN S.R.L., cf. extras de carte funciara anexat prezentei.

Imobilul este format din suprafață de 8.040mp teren curți construcții. Imobilul nu este inclus în listele Monumentelor, ale naturii, sau în zona de protecție a acestora.

Regim Economic:

Folosința actuală: curți construcții

Regim Tehnic:

Suprafața teren = 8.040mp.

U.T.R. 16 – SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALĂ CU LOCUINTE UNIFAMILIALE DE TIP URBAN CU UN REGIM DE ÎNĂLȚIME MINIM P+1 (pLMu).

P.O.T. – max. 35%

C.U.T. – max. 0,70

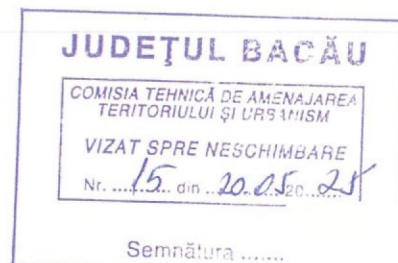
Conform P.U.G. și R.L.U. – extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția elaborării și aprobării unei documentații PUZ.

Vecinătăți ale terenului luat în studiu: - Terenul pe care se propune construirea are următoarele vecinătăți:

- | | |
|------------------|--|
| - Vest | - strada Calea Scutarului (DJ 115) – nr. cad. 67076; |
| - Nord/ Est/ Sud | - terenuri proprietăți particulare (U.A.T. CASIN.); |



GELIMAN ARHITECTURA



1.3. Surse de documentare

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

- Prevederile Planului Urbanistic General si R.L.U. Onesti
- Extras C.F. + act de proprietate
- Legislatie aplicabila :
 - Codul civil;
 - Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare
 - Hotararea Guvernului nr. 525/1996 republicata în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urban
 - Legea nr. 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor
 - Legea nr. 18/1991 cu modificarile si completarile ulterioare, a fondului funciar;
 - Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
 - Legea nr. 107/1996 a apelor;
 - Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentatiilor de urbanism si de amenajarea teritoriului.

1.3.2. Lista studiilor si proiectelor elaborate concomitent cu P.U.Z.

- Tema de proiectare;
- Documentatia topografica care a stat la baza elaborarii P.U.Z.;
- Studiu Geotehnic;
- Certificat de Urbanism nr. 285/15.11.2023 emis de Primaria Municipiului Onesti;
- Avizele de amplasament emise de furnizorii de utilitati, conform Certificat de urbanism;

1.3.3. Date statistice

- Nu s-au folosit date statistice

1.3.4. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

- Instalarea de statii de incarcare pentru vehicule electrice



GELIMAN ARHITECTURA

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 15 din 20.05.2015

Semnătura

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Municipiul Onesti este situat în zona sud-estică a județului Bacău, la intersecția drumurilor naționale DN 11 (E574), DN 11A și DN 12A și la confluența râurilor Trotus, Oituz, Casin și Tazlău.

Localitatea este un municipiu de rang II, conform Planului de Amenajare al Teritoriului Național – secțiunea IV – Rețeaua de localități, fiind încadrat în categoria municipiilor de importanță interjudețeană, județeană sau cu rol de echilibru în cadrul rețelei de localități.

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

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității

Evoluția dominantă a zonei este legată de tendința de dezvoltare și sistematizare a acesteia dorită cerinței de amplasamente pentru dezvoltarea activităților economice de comerț și prestări servicii.

În prezent pe teren, conform extrasului de carte funciara nu există construcții.

2.1.3. Potențial de dezvoltare

Zona studiată este amplasată în Municipiul Onesti, într-o zonă cu potențial de dezvoltare în viitor, datorată infrastructurii existente, accesului facil la drumul național, poziției amplasamentului în oraș și a apropierii față de zona centrală a orașului.

Investitorul a ales această locație din mai multe considerente:

- Accesibilitate
- Vizibilitate
- Tranzit auto ridicat
- Existența tuturor utilitatilor în zonă
- Necesitatea unor dotări comerciale pentru deservirea populației din zonă.

2.2. Încadrare în localitate

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul studiat se află la limita de Sud-Vest a intravilanului, pe drumul județean – DJ 115, drum care face legătura cu localitățile Casin, Lupești și Mănăstirea Casin.

Terenul în suprafața totală de 8.040 mp. are numărul cadastral și CF 63558 și se află situat în intravilanul Municipiului Onesti, fiind în proprietatea S.C. DEDEMAN S.R.L.

La momentul actual terenul are categoria de folosință "curți-construcții" și este situat U.T.R. 16 din P.U.G. Onesti.

Accesul pe amplasament se face din strada laterală, din vestul amplasamentului.



GELIMAN ARHITECTURA

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr.15... din 2005.25

Semnătura

Clădirile propuse cele mai apropiate față de cele existente vor respecta următoarele distanțe și anume:

- Se va propune distanța de 15,7m. față de locuința situată la Nord (nr. cad. 61215-C1);
- Se va propune distanța de 15m. față de locuința situată la Est (nr. cad. 60369-C1);
- Se va propune distanța de 27,4m. față de locuința situată la Sud (nr. cad. 63054-C1);
- Se va propune distanța de 81,1m. față de locuința situată la Vest.

Terenul pe care urmează a se realiza investiția va fi înscris în Cartea Funciară pe numele investitorului.

2.2.2 Poziția zonei în localitate sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Vecinatati ale terenului luat în studiu: - Terenul pe care se propune construirea are următoarele vecinatati:

- Vest - strada Calea Scutarului (DJ 115) – nr. cad. 67076;
- Nord/ Est/ Sud - terenuri proprietati particulare/rezerva primarie (U.A.T. CASIN.);

Conform studiilor beneficiarului există un deficit de servicii în domeniul comerțului alimentar și nealimentar oferit locuitorilor orașului și nu numai.

Datorită bunei accesibilități și poziționării terenului, se manifestă în zona interesul investitorilor în scopul dezvoltării unor investiții din zona serviciilor, comerțului și alimentației publice.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Conform ridicărilor topografice, terenul studiat prezintă o diferență de nivel de aprox. 3.00m de la Vest la Est. Terenul este bun de fundare, neafectat de fenomene fizico-geologice active.

2.3.1. Relieful

Terenul reglementat este situat în zona periferică a Municipiului Onesti, cu funcțiune dominantă de locuire. Artera de circulație rutieră care traversează zona este drumul județean DJ 115, care se află la vest de amplasamentul studiat, relaționându-l cu centrul orașului dar și cu localitățile învecinate.

2.3.2. Clima

- climat de tip temperat-continental moderat cu veri călduroase și secetoase și ierni geroase cu viscole.

- vânturile cele mai frecvente bat din sectorul nordic, nord-vestic, sudic și sud-estic, ele fiind în general canalizate conform orientării formelor de relief, și, în special, în lungul văilor.

Temperatura medie anuală este de 9-9.5 grade Celsius

Precipitațiile multianuale sunt de 570mm.

2.3.3. Condiții geotehnice

Din punct de vedere seismic, conform normativului P100 – 1/2013 valoarea de varf a accelerației terenului pentru proiectare ag = 0.25g, pentru cutremure având



GELIMAN ARHITECTURA

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr.15 din 2005

Semnătura

intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ de ani și 20% probabilitate¹ de depășire în 50 de ani, iar valoarea perioadei de control (colt) $T_c = 0,7s$.

Adâncimea de îngheț în conformitate cu STAS 6054/77 este 90cm de la cota terenului natural.

2.4 Circulația

2.4.1. Circulații auto și pietonale

Terenul pe care este propus viitorul centru comercial este înconjurat de proprietăți pe latura de Nord, Sud și Est. Pe latura de Vest este adiacent unei străzi de acces – Calea Scutarului.

Conform ridicării topografice, terenul studiat prezintă o diferență de nivel de aprox. 3.00m de la Vest la Est. Terenul este bun de fundare, neafectat de fenomene fizico-geologice active.

2.4.2. Circulație aeriană – nu e cazul

2.4.3. Circulație feroviară – nu e cazul

2.4.4. Circulație navală – nu e cazul

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Conform extrasului de carte funciara, pe terenul studiat nu există construcții.

Suprafața terenului pe care se propune amplasarea construcțiilor noi are suprafața totală de 8.040mp.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Pondere mică a funcțiunii de comerț în zona studiată creează un dezechilibru urbanistic și social. Amplasamentul este situat la aprox. 1.200m de centrul Municipiului Onesti și poate fi foarte ușor accesibil atât pietonal cât și cu mașina.

2.5.3. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Disfuncționalități ale zonei studiate:

În cea mai mare parte a zonei studiate se găsește funcțiunea de locuințe.

- Terenuri arabile afectate local de exces de umiditate și eroziuni de suprafață;
- Pășuni și fânețe naturale afectate de alunecări de teren și eroziuni pe versanți, de exces de umiditate în șes;
- Lucrări de îmbunătățiri funciare neîntreținute;
- Zone cu terenuri neproductive neamenajate și nerecuperate pentru alte folosințe.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Nu e cazul.

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

Deși amplasamentul studiat se află în proximitatea zonei centrale și este foarte ușor de accesat, în zona se poate observa lipsa serviciilor comerciale.

2.5.6. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu e cazul

2.5.7. Principalele disfuncționalități

Circulații:

- Calea Scutarului necesită lucrări de întreținere/modernizare la nivel de circulație pietonală și racorduri la proprietățile particulare;
- Lipsa locurilor de parcare publice;
- Optimizarea și promovarea transportului public de călători;
- Iluminat public deficitar.

Spatii verzi

- Spatii verzi neamenajate la stradă;

Imagine urbana

- Cabluri aeriene ale firmelor de tv care viciaza imaginea urbana;

Utilizarea terenurilor

- Lipsa dotarilor de proximitate necesare cartierului de locuinte individuale.

2.6. Echiparea edilitara

2.6.1.

- **Alimentarea cu apa** – se va face prin racordul de la rețelele existente în zonă. Soluția de alimentare cu apă a obiectivului se va alege în funcție de avizele de specialitate și de capacitatea rețelelor existente în zonă dar și de necesarul de apă a noii investiții.
- **Canalizarea menajera și pluviala** a obiectivului va fi asigurată prin racord la rețeaua de canalizare menajeră respectiv pluvială a zonei. Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile înierbate. Înaintea deversării în canalizarea exterioară a apelor menajere se **prevăd separatoare de grasimi – separatoare de hidrocarburi** pentru apele meteorice și apele colectate de pe platforme.
- **Alimentarea cu energie electrică** - sursa de bază va fi rețeaua de distribuție urbană. Lucrările de alimentare cu energie electrică vor fi realizate de furnizor în urma asigurării proiectării de către furnizorul de energie electrică a racordului și a achitării tarifului de racordare.
- **Energia termică** – utilajele principale sunt unități tip split având condensatorul la exterior, pe acoperișul clădirii cu funcționare pe curent electric.

2.7. Probleme de mediu

Conform AVIZ DE AMPLASAMENT INFORMATIV cu nr. 9263/2024 emis de Comisia Tehnico-Economica din cadrul RAJA S.A. există o serie de conducte de distribuție apă precum și conducte magistrale de apă situate către latura de vest a terenului de amplasament. Pe strada Scutarului există conducte magistrale de apă și colector menajer.



GELIMAN ARHITECTURA

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 15 din 20.05.2018

Semnătura

Astfel, a fost impusa o zona de protectie ce cuprinde terenul din jurul acestora, necesara lucrarilor de interventie. In aceasta zona nu se vor propune constructii provizorii sau subterane, nu se va betona, terenul doar se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele).

Nu sunt semnalate alte probleme deosebite din punct de vedere al protectiei mediului si nici valori ce necesita protectie.

2.8. Optiuni ale populatiei

2.8.1 Puncte de vedere ale administratiei publice locale si ale populatiei

Obiectul proiectului il constituie amplasarea unui centru comercial format din 2 constructii, o constructie cu functiunea de supermarket si cea de-a doua constructie cu functiunea de spatiu comercial, amandoua pentru desfacerea marfurilor alimentare si nealimentare de uz casnic. Scopul investitiei este acela de a asigura deservirea populatiei rezidente, dar si a celor care tranziteaza zona, cu produse de prima necesitate in conditii de calitate sporite, precum si acela de a salubritate si imbunatatii considerabil aspectul urbanistic al zonei.

Atat proprietarii particulari cat si administratia publica locala opteaza pentru valorificarea economica a ocuparii terenurilor si asigurarea de servicii mai bune.

Prezenta documentatie isi propune sa circumscrie solutiile locale, proprii amplasamentului si zonei, temei de proiectare si prevederilor P.U.G. si sa identifice acele elemente urbanistice ce trebuiesc modificate in sprijinul realizarii investitiei si care sa constituie pasi inainte spre evolutia zonei.

Se va respecta Ordinul M.D.R.T. privind informarea si consultarea publicului privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea Planurilor de Urbanism.

2.8.2 Puncte de vedere ale elaboratorului

Din punct de vedere urbanistic, s-a urmarit:

- folosirea eficienta si echilibrata a terenului;
- valorificarea potentialului existent, in directa corelare cu cadrul natural si construit;
- asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase pe termen mediu si lung a acestei zone cu vecinatatile.

Obiectivul propus se integreaza in zona, precum si in regimul de inaltime prevazut in zona.

Amplasamentul studiat nu se afla intr-o zona de protectie a unui monument sau intr-o zona de protectie sanitara.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul topografic

Ridicarea topografica realizata confirma conditiile beneficiarului;



GELIMAN ARHITECTURA

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr.15... din 20.05.2025

Semnătura

- Conform ridicării topografice, terenul studiat prezintă o diferență de nivel de aprox. 3.00m de la Vest la Est, denivelările fiind nesemnificative pentru dezvoltarea investiției;
- Soluția propusă nu afectează limitele terenului studiat.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

EXISTENT:

- **Conform Planului Urbanistic General al Municipiului ONEȘTI, terenul se află în:**
 - o **SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALĂ CU LOCUINTE UNIFAMILIALE DE TIP URBAN CU UN REGIM DE ÎNĂLȚIME MINIM P+1 (pLMu) – U.T.R. 16**

Regimul juridic

Imobilul, teren în suprafață de 8.040mp., pentru care se solicită certificate de urbanism este situat în intravilanul municipiului Onești și este proprietate privată a persoanei juridice S.C. DEDEMAN S.R.L.

Pentru executarea lucrărilor de bransamente solicitantul va face dovada îndeplinirii condițiilor impuse la art. 1 din Legea 50/1991, prin care detinatorii unui drept real asupra imobilelor (teren sau construcții) ce pot fi afectate de lucrările propuse pe teritoriul administrativ al Municipiului Onești își exprimă acordul cu privire la executarea lucrărilor.

Regimul economic

Folosință actuală: teren cu categoria de folosință curți construcții.

Destinația stabilită prin P.U.G./U.T.R. 16: SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALĂ CU LOCUINTE UNIFAMILIALE DE TIP URBAN CU UN REGIM DE ÎNĂLȚIME MINIM P+1 (pLMu) – U.T.R. 16.

Terenul se află în zona C de impozitare.

Regimul tehnic

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Onești - Subzona exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime minim P+1 (pLMu) – U.T.R. 16.

FUNCTIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI:

Exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban cu un regim de înălțime minim P+1.

FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- comerț,
- servicii profesional-sociale și personale,
- spații verzi amenajate.

Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Utilizări permise

- comerț și servicii sociale, profesionale,
- activități productive care nu necesită un volum mare de transport pentru investitorii particulari,
- construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor,
- amenajări spații verzi,
- acces pietonale și carosabile.

Utilizări interzise

- unități de producție poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice,
- orice fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii minime obligatorii

Intrucât toate aceste U.T.R.-uri sunt dispuse la drumuri naționale și au forma unor tentacule cu un singur front de o parte și de alta a drumului, construcțiile se vor amplasa la o distanță de 18m. față de axul drumului.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, parcaje

Pentru aceste U.T.R.-uri sunt dispuse la drumuri naționale se va studia rezolvarea acceselor carosabile pentru deservirea locuințelor printr-un carosabil paralel cu drumul național în scopul evitării accesului carosabil pentru fiecare locuință din DN.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări care asigură în interiorul localității funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie.

Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora care nu poate fi finanțată din bugetele locale se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

a) Caracteristici ale parcelelor

- sa aiba o suprafata minima de 250mp. in cazul existentei retelelor ae alimentare cu apa si nalaizare in zona si 750mp. cand lipsesc, fiind necesare amenajari locale. In cadrul acestor U.T.R.-uri s-au realizat parcele si cu suprafete mai mari de 300mp. avand in vedere proprietatea privata a terenului parcelat.
- sa aiba o latime minima la strada de 9m. in cazul locuintelor cuplate si minim 12m. in cazul locuintelor izolate.

b) Inaltimea constructiilor

Restictiile de regulament stabilesc limita minima. In baza analizei situatiilor distincte si corelarea cu alti parametri cum ar fi:

- respectarea regulilor de compozitie arhitectural – urbanistica a zonei
- punerea in valoare a mediului natural

In cazul UTR-urilor sus mentionate locuintele individuale sau cuplate au un regim de inaltime minim S+P+1

c) Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine cu aspectul constructiilor din zona si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Aspectul exterior al constructiilor, cu toate elementele sale definitorii apartine spatiului public si de aceea examinarea caracteristicilor proiectului in vederea identificarii modului in care acesta urmeaza a se inscrie in specificul zonei va urmări respectarea principiilor de estetica arhitecturala precum si traditiile locale.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

a) Parcaje

Pentru un amplasament dat, destinatia configuratia, dimensiunea si capacitate unei constructii noi se va stabili tinând seama si de obligativitatea asigurii spatiilor minime pentru parcaje sau garaje aferente constructiei in cauza, amplasate in interiorul parcelei pe care se realizeaza constructia corelat cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale.

Se vor respecta normele legale privind protectia mediului natural si a constructiilor impotriva factorilor poluanti generati de amplasarea parcajelor si garajelor.

b) Spatii verzi

In vederea respectrii principiilor dezvoltarii durabile in localitati se recomanda optimizarea densitatii de locuire corelata cu mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori si protectiei stradale.

Spatii verzi si plantate sunt constituite in acceptiunea regulamentului din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei cu plantatii de arbusiti, de arbori, plante ornamentale, suprafete acoperite cu gazon, gradini cu flori.

In zona verde de aliniament se recomanda plantatie joasa, gazon, plante floricole de vara.

c) Imprejmuiri

In conditia prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri.

- imprejmuiri de aliniament care intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, transparente, decorative sau gard viu necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor, integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

- imprejmuiri amplasate pe limitele laterale si posterioare realizata din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii. In acest caz pot fi opace.

Pentru ambele categorii aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei, considerandu-se ca toate elementele definitorii apartin spatiului public.

In vederea conservarii caracterului zonei se recomanda imprejmuiri traditionale in acord cu arhitectura cladirilor.

Portile se vor deschide spre incinta.

Indicatori urbanistici:

In conformitate cu prevederile Anexei nr. 2 la Regulamentul General de Urbanism, corelate cu prevederile H.C.L. nr. 48 din data de 24.02.2021:

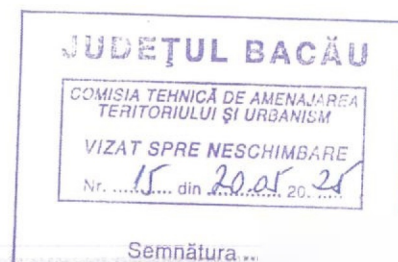
P.O.T.max = 35%;

C.U.T.max = 0,70.

Se solicita certificatul de urbanism ca act premergator obtinerii autorizatiei de construire pentru construire centru comercial cu dotarile si amenajarile aferente. Tinand seama ca pe amplasament exista amplasat un panou publicitar neautorizat, ca scopul solicitarii nu face nicio referire al acesta, panoul existent pe amplasament se va desfiinta.

Utilitati existente: Accesul al parcel se realizeaza din Calea Scutarului. Deschiderea parcelei catre acest drum este mult mai mare de 12 metri. Pe parcelele invecinate exista edificate locuinte individuale.

Zona este complet echipat cu retele de utilitati. In situatia in care pentru racordarea la retele de utilitati sunt necesare lucrari specifice suplimentare, de extindere, atunci acestea se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului. Pe amplasament exist stalpi pentru sustinere retea de distributie a energiei electrice.



PROPUNERE:

Se propune reconversia funcțională a zonei din:

SUBZONA EXCLUSIV REZIDENȚIALĂ CU LOCUINTE UNIFAMILIALE DE TIP URBAN CU UN REGIM DE ÎNĂLȚIME MINIM P+1 (pLMu) – U.T.R. 16 în:

IS - zona de instituții publice

IS.co - subzona instituții comerciale.

Prin profilul de activitate propus viitoarele investiții vor atrage forța de muncă specializată generând o activitate complementară zonei.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Suprafețe verzi și plantate

- Soluțiile propuse încearcă armonizarea elementelor funcționale solicitate printre tema de proiectare într-o compoziție urbanistică unitară.
- Conform Anexei 6 din R.G.U. dar și P.U.G. Onesti se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă de 2-5%.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia careia i-a aparținut arborele tăiat.

3.4. Modernizarea circulației

Conform legislației actuale prin P.U.Z. se vor asigura următoarele:

➤ **Accese carosabile –**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

➤ **Accese pietonale –**

- o Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

➤ **Parcaje -** conform Anexa nr. 5, 5.3. Construcții comerciale, la H.G. NR. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului de Urbanism

- o Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
 - un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400- 600 m²;
 - un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²;
 - un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

➤ Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118-99, art. 2.9.5.

- o curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcții se prevăd cu accese carosabile pentru autospeciale de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minimum 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

➤ Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice – AND 600-2010.Cap. 8-Accese

- o accesele comerciale vor fi tratate ca intersecții și se vor amenaja în consecință, în funcție de valorile de trafic estimate.

3.4.0. Amenajare accese rutiere

- Sunt prevăzute 2 accese auto pentru public – de pe latura de vest, direct din strada Calea Scutarului, de pe ambele sensuri de mers;
- Accesul pentru aprovizionare este propus de pe latura de vest, direct din strada Calea Scutarului, de pe ambele sensuri de mers.

Latimea accesului va fi de 7,00 m iar razele de racordare vor permite:

- circulația autovehiculelor în ambele sensuri
- intrarea și ieșirea autovehiculelor grele și a autovehiculelor pentru stingerea

incendiilor.

3.4.1. Parcaje

Se vor respecta prevederile Anexei nr. 5 din R.G.U.

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

Semnătura

Având în vedere că se propune o suprafață maximă construită de 2.500p, se propun un număr de 92 de locuri de parcare, locuri de parcare dimensionate numeric cf. anexei 5 din R.G.U. Astfel, se va asigura un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. Proiectul de față propune 63 de locuri de parcare prevăzute pentru clienți și 29 de locuri de parcare pentru vehiculele proprii.

3.4.2. Accese carosabile și pietonale

- Se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale conform planșei de reglementări.
- Traseele pietonale vor fi separate de cele auto.
- Emisiile de noxe nu vor depăși indicii admisi conform normativelor în vigoare și prevederile legislative în acest sens.
- Aprovizionarea se face strict pe terenul privat, nu pe domeniul public, pe accese separate.

Aleile carosabile interioare asigură accesul auto la locurile de parcare pentru autoturisme. Circulația autoturismelor pe aleile carosabile interioare se realizează în ambele sensuri.

3.4.3. Împrejmuiri

- Împrejmuirile nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei, degradând valorile general acceptate ale arhitecturii și urbanismului.
- Împrejmuirile, dacă va fi cazul, vor fi cu înălțimi de maxim 2.00m sau după caz maxim 3.00m în cazul în care sunt necesare realizarea de împrejmuiri cu rol fonoizolant sau pereți antifoc.
- pe limitele laterale și posterioare gardurile pot fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.
- Împrejmuirile vor fi realizate din materiale care să nu fie disonant agresiv, prezente. De asemenea culorile folosite vor fi naturale, discrete și specifice zonei existente. Spre străzile adiacente împrejmuirea va lipsi, delimitarea făcându-se cu borduri și/sau garduri vii.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 285/15.11.2023 emis de Primăria Municipiului Onesti, recomandă elaborearea și aprobarea unui P.U.Z. pentru:

"CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIS, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FATADE ȘI ÎN PARCARE, STALP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, ÎMPREJMUIRE PERIMETRALĂ, AMPLASARE POST TRAFU, BRANSAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE SANTIER."

Suprafața terenului care a general P.U.Z. este 8.040p.



GELIMAN ARHITECTURA

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr.15 din ..20.05.20...

Semnătura

Terenul este situat în intravilanul Municipiului Onesti, proprietatea S.C. DEDEMAN S.R.L..

Derogarile propuse de prezenta documentatie P.U.Z., fata de documentatiile de urbanism în vigoare, P.U.G. Onesti vor fi referitoare la zonificarea functionala, reglementarea acceselor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, conditiile de construire: regim de aliniere, regim de inaltime, organizarea spatiilor verzi, stationare autovehiculelor, masuri de protectia mediului.

BILANTUL TERITORIAL ESTIMARE PTR. 8.040MP.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA	SUPRAFATA MP	% DIN TOTAL
CONSTRUCTII maxim	2.500	31,10
CIRCULATII SI AMENAJARI	3.530	43,90
SPATII PLANTATE LA SOL	2.010	25,00
TOTAL	8.040	100

BILANTUL TERITORIAL IN ZONA STUDIATA

ZONIFICAREA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
	mp.	%	mp.	%
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	39.790	95,10	31.750	75,89
ZONA INSTITUTII PUBLICE	-	-	8.040	19,21
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERE SI AMENAJARI AFERENTE	2.050	4,90	2.050	4,90
TOTAL	41.840	100%	41.840	100%

Propunerile constau în:

- Schimbarea functiunii existente din **SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU LOCUINTE UNIFAMILIALE DE TIP URBAN CU UN REGIM DE INALTIME MINIM P+1 (pLMu) în**
IS - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
IS.co - SUBZONA INSTITUTII COMERCIALE.
- Modificarile prevazute prin intermediul documentatiei P.U.Z. vor face referire la functiunea dominanta, amplasarea cladirii fata de aliniament, amplasarea cladirii fata de limitele laterale si posterioare, regim de inaltime, P.O.T., C.U.T., configurare accese.
- Imobilul propuse vor avea functiunea de spatiu comercial pentru desfacerea marfurilor alimentare si nealimentare si de uz casnic.
- Configurarea accese auto si aprovizionare
- Accese pietonale
- Stabilirea edificabilului;



GELIMAN ARHITECTURA

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 15 din 20.05.2024

Semnătura

Funcțiunea propusă pe terenul studiat este aceea de comerț, alimentație publică și servicii.

- | | |
|--|-------------------------------|
| • Procentul de ocupare al terenului | P.O.T. maxim admis 35% |
| • Coeficientul de utilizare al terenului | C.U.T. maxim admis 0,70 |
| • Regim de înălțime maxim admis | P+1 (max. 12m pentru clădiri) |

Elementele de signalistică pot depăși această înălțime maximă.

Indicatorii urbanistici propuși sunt calculați pentru propunerea de mobilare prezentată. Mobilarea urbanistică propusă este strict cu titlu de propunere, urmând ca la faza de obținere a autorizației de construire să se definitiveze gabaritele imobilelor viitoare cu respectarea prezentului plan urbanistic zonal, cu respectarea indicilor urbanistici maximi propuși.

Regim de aliniere – limite edificabil:

Vest – 38.00m față de aliniament;

Nord/Est/ Sud – 3.00m față de limita de proprietate.

Stâlpii de reclama, totemurile, echipamentele tehnice, postul trafo și grupul electrogen pot fi amplasate în afara edificabilului propus.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Imobilul va fi racordat la utilitățile edilitare existente în zonă.

Amplasamentul va fi racordat la următoarele rețele de utilități:

- apă potabilă;
- canalizare;
- energie electrică;
- gaze naturale;
- energie termică;
- telefonie/internet existente în zonă.

3.6.1. MODUL DE ASIGURARE ȘI DISTRIBUȚIE A APEI POTABILE ȘI PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Rețelele publice de apă existente în zonă sunt evidențiate în **avizul de amplasament nr. 9263/2024** și **avizul date tehnice (I.S.U – Aviz de securitate la incendiu) nr. 11177/2024** emise de către RAJA SA.

Pe amplasament există conducte de distribuție apă Dn 200 mmOL, Dn 250 mmOL, precum și conductele magistrale de apă Dn 300 mm OL și Dn 400 mmOL.

În zona amplasamentului există 2 (doi) hidranți de incendiu Dn 100 mm, conectați din conducta magistrală de apă Dn 600 mm PEHD.

SITUAȚIA PROPUȘĂ

Se va solicita de la furnizor aviz de racordare la conducta de distribuție existentă pe strada Calea Scutarului, Loc. Onesti, Jud Bacău cu măsurarea debitului într-un cămin de vane/contorizare a consumului de apă rece printr-un contor având clasa de precizie "C" /R160, montat între robinete de izolare, preechipat pentru citirea la distanță, montat în cămin la limita de proprietate.

Calitatea apei este asigurată de furnizorul de apă – RAJA SA.

Apa preluată se va utiliza pentru consum uman, menajer, pentru alimentarea instalațiilor și pentru limitarea și stingerea incendiilor.

Pentru poziționarea cât mai exactă a conductelor existente pe amplasamentul studiat și pentru evitarea unor situații neprevăzute, pentru a nu avaria conductele ce aparțin RAJA SA se vor executa sondaje în prezenta reprezentanților RAJA SA Onesti.

Distribuția apei reci de la caminul de vane la obiectivele analizate se va realiza îngropat, sub limita de îngheț, cu conducte din PEHD.

Pentru limitarea și stingerea incendiilor se va realiza o stație de pompare cu rezervor și grup de pompare.

3.6.2. MODUL DE COLECTARE ȘI ÎNDEPĂRTARE A APELOR UZATE

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Rețelele publice de canalizare existente în zonă sunt evidențiate în **avizul de amplasament nr. 9263/2024** emis de către RAJA SA.

Amplasamentul studiat respectiv strada Calea Scutarului, Loc. Onesti, Jud Bacău există colector menajer cu Dn 250 mm PVC – KG ce deserveste imobilele existente.

SITUAȚIA PROPUȘĂ

ASIGURAREA EVACUĂRII LA CANALIZARE A APELOR UZATE

În vederea evacuării apelor uzate menajere ce se produc în cadrul obiectivului, acestea necesită racordarea la instalația de canalizare exterioară ce se va realiza din conducte de PVC KG S_n8 cu diemetre cuprinse între: De 110, 160 și 200 mm și se vor monta pe un strat de nisip de 10 cm grosime și vor avea pante cuprinse între 4-6 ‰ și care se va deversa în colectorul proiectat în incinta prin cămine de vizitare din beton cu rame sic apace carosabile.

Compactarea va trebui să fie aplicată tubului doar lateral și niciodată vertical. Umplerea ulterioară se va efectua cu ajutorul materialului care provine din



GELIMAN ARHITECTURA

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT, SPRE NESCHIMBARE

Nr. 15 din 10.05.2024

Semnătura ...

săpătură, curățat de elemente cu diametru mai mare de 10 cm și de fragmente vegetale.

Umplerea este efectuată pentru straturi succesive de grosime egală cu 30cm, care trebuie să fie compactate și eventual udate la o grosime de 1m, măsurată de la generatoarea cea mai înaltă a tubului.

Pentru trecerea conductelor din polietilenă prin pereții căminelor s-au prevăzut piese de trecere etanșe, din cauciuc.

CANALIZARE A APELOR METEORICE

Scurgerea apelor meteorice de pe învelitorile tip terasă a clădirilor se va face pe direcția pantelor, unde se vor monta sifoane de terasă cu parafrunzar, ce vor conduce apele meteorice spre bazinul de retenție prevăzut cu by-pass cu capacitatea de 50 [mc] amplasat în incintă și mai departe spre colectorul stradal.

Apele pluviale sunt considerate convențional curate și se descarcă direct, fără preepurare, în rețeaua comună cu cea de evacuare a apelor uzate menajere, fiind evacuate în rețeaua existentă de canalizare.

Apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe suprafața parcarilor și a aleilor de acces vor fi colectate prin intermediul caminelor tip Geiger cu sifon și deposit și vor fi conduse spre separatorul de hidrocarburi prevăzut cu by-pass cu capacitatea de 6 [l/s] și vor fi conduse cu tuburi din PVC KG S8 cu diametre cuprinse între: De 110, 160 și 200 mm către colectorul stradal existent.

Toate apele deversate în rețeaua publică de canalizare vor respecta impunerile prevăzute în *Normativul privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare* - NTPA 002/2002, modificat.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Rețelele electrice existente în zonă sunt evidențiate în **avizul de amplasament favorabil condiționat nr. 1005792077 / 22.10.2024** emis de către DELGAZ GRID SA.

Amplasamentul obiectivului afectează următoarele instalații DELGAZ GRID SA în zonă:

LES 20 KV PTCZ4 – PTAB 89 ONEȘTI

LES 20 KV PTAB 89 – PTCZ 18 ONEȘTI

Acceptul pentru amplasamentul propus este condiționat de realizarea uneia dintre variantele evidențiate în avizul de amplasament pentru care beneficiarul poate opta.

Se propune realizarea alimentării cu energie electrică a obiectivului din rețeaua de medie tensiune existentă pe strada Calea Scutarului, Loc. Onești, Jud Bacău.

Racordarea consumatorului la rețeaua de energie electrică se realizează prin intermediul unui post de transformare în anvelopă de beton, nou montat, amplasat în incinta studiată.

Din postul de transformare nou montat, imobilul proiectat se va alimenta prin intermediul unei fide de bransament (FB).

Alimentarea firidei de bransament se va face prin realizarea unei rețele de joasă tensiune cu două cabluri între tabloul de distribuție din postul de transformare și firida de bransament.

De la firida de bransament se vor alimenta toți consumatorii din incinta beneficiarului.

Se propun de asemenea surse alternative de alimentare cu energie electrică prin montarea pe acoperișul noilor construcții de panouri fotovoltaice.

3.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

Conform **avizului de principiu nr. 214834144 / 01.11.2024** eliberat de către DELGAZ GRID SA, pe strada Calea Scutarului, Loc. Onesti, Jud Bacau, in zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație.

Amplasamentul studiat nu este traversat de conducte de gaze naturale.

Soluția propusă pentru racordarea la rețeaua de distribuție va fi evidențiată în avizul tehnic de racordare obținut de beneficiar și eliberat de către DELGAZ GRID SA.

3.6.5. Modul de asigurare a energiei termice și a apei calde de consum

În zona amplasamentului studiat nu există rețele termice.

Producerea energiei termice pentru încălzire / răcire și prepararea apei calde de consum se va realiza individual, prin instalarea de cazane / pompe de caldura / centrale de tratare / chillere în conformitate cu soluțiile tehnice acceptate de beneficiar și dezvoltate în proiectul tehnic.

3.6.6. Rețele de telefonie/internet

În zona studiată există rețele de telecomunicații.

Beneficiarul va opta pentru tipul și operatorul de telefonie/internet dorit.

3.7. Protecția mediului

În vederea menținerii și protejării calității mediului se vor avea în vedere următoarele:

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

Se va ține cont de următoarele:

- având în vedere că pe latura vest terenul de amplasament se învecinează cu strada Calea Scutarului, accesul spre noile construcții precum și parcare aferentă acestora au fost orientate, către această latură, astfel realizându-se un disconfort minim locuințelor individuale vecine la nord, est și sud;



GELIMAN ARHITECTURA

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 15 din 20.05.2017

Semnătura

- specificul activității care se va desfășura în aceste construcții (aceia de comerț) va fi de maniera a nu impacta cartierul de locuințe individuale în interiorul careia se va desfășura;
- unitățile specifice de climatizare care se vor poziționa pe acoperișul construcțiilor nu vor depăși valorile maxime admise din punctul de vedere al disconfortului fonic.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Se propun separatoare de hidrocarburi conform normelor în vigoare pentru preluarea apelor provenite în zona parcajelor și a circulațiilor carosabile.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se face prin prevederea europubelelor – colectare selectivă.

Pentru gestionarea problemei deșeurilor, în vederea respectării condițiilor privind evidența gestiunii deșeurilor, se vor încheia contracte de preluare a deșeurilor de către operatori autorizați iar depozitarea deșeurilor se va face la depozite autorizate din punct de vedere al mediului.

Recuperarea terenurilor degradate

După realizarea investiției vor fi necesare măsuri permanente pentru întreținerea spațiilor plantate și a amenajărilor din incintă pentru a evita degradarea terenului.

Organizarea sistemelor de spații verzi.

Suprafețele de teren rămase libere după realizarea investiției vor fi amenajate ca spații plantate cu rol decorativ. Investiția va avea un procent de 25% spații verzi.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate.

Nu e cazul.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Prin investiția propusă în întreaga zonă va fi îmbunătățit aspectul architectural – urbanistic al zonei, precum și cel peisagistic, având în vedere stadiul în care se afla amplasamentul în prezent.

Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu e cazul.

Tipuri de proprietate al terenurilor

În ceea ce privește tipul de proprietate a terenurilor, în zona studiată, există următoarele tipuri de proprietate:

- terenuri în proprietate publică de interes județean și local;
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

4. Concluzii – Măsuri în continuare

Funcțiunea propusă este în totală concordanță cu dezvoltarea actuală a zonei în care se situează terenul studiat prin prezenta documentație.



GELIMAN ARHITECTURA

5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale;

Costurile pentru investitia propusa vor fi in proportie de 100% din fondurile proprii ale investitorului privat.

Coordonator:
Arh. Crezantema Sofronea



Intocmit:
Arh. Alexandru Geliman

PLAN DE ACTIUNE

pentru implementarea investitiilor propuse prin

PLANUL URBANISTIC ZONAL



A. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIS, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA
- Amplasament: CALEA SCUTARULUI, MUN. ONESTI, JUD. BACAU
- Număr proiect: 10/2024
- Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL
- Beneficiar: S.C. DEDEMAN S.R.L.
- Proiectant: S.C. GELIMAN ARHITECTURA S.R.L.

B. Categoriile de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal cat si totalitatea costurilor aferente realizării investitiei propuse vor fi suportate integral de catre beneficiarul investitiei.

Nu sunt necesare lucrari care sa fie realizate din fonduri publice.

In sarcina autoritatilor publice locale nu exista costuri pentru realizarea acestei investitii.

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 15 din 2005 26

Semnătura

C. Defalcarea costurilor

Categorii de costuri		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice		Responsabil
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare • întocmire PUZ • Studii de teren (topo, geo, etc.) • Proiect DTAC/PTH, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini • Expertize, Verificări de proiect	Suportate de către investitori privați
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistentă tehnică • Cheltuieli pentru consultanță • Cheltuieli pentru asistentă tehnică	Suportate de către investitori privați
a3.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Suportate de către investitori
a4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de către investitori privați
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		Proprietar
b1.	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: • Amenajarea terenului; • Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; • Amenajări pentru protecția mediului.	Suportate de către investitori privați
b2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: • Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate;	Suportate de către investitori privați



GELIMAN ARHITECTURA

	- Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; - Cheltuieli pentru rețele în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele;	
b3.	Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Dotări	Suportate de către investitori
b4.	Alte cheltuieli: - Organizare de santier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	Suportate de către investitori privați

D. Etapizarea realizării investițiilor

În funcție de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe construcții, în etape diferite.

- întocmirea și aprobarea PUZ;
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate;
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate;
- amenajarea acceselor;
- realizarea investiției, finalizată prin recepție;
- intabularea construcției/construcțiilor.

