

S.C. "RadNic Pro Design" S.R.L.
Onești, B-dul Republicii, nr. 20
J4/699/2016, CUI 42646784
tel: 0743.121.899

Proiect nr: U-270101/2022

Denumire **PUZ - RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIE**
obiectiv **PETROCHIMICA IN ZONA MIXTA DEPOZITARE,**
investitii: **PRODUCTIE, COMERT**
Str. Uzinei, nr.16, mun. Onesti, jud. Bacau

Beneficiar: **S.C. AGRICULTORUL S.R.L.**

Faza **P.U.Z.**

foaie de garda

proiectant:

SC RadNic Pro Design SRL - Onesti

etapa:

Plan Urbanistic Zonal – PUZ

titlu proiect:

PUZ- RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA
INDUSTRIE PETROCHIMICA IN ZONA MIXTA
DEPOZITARE, PRODUCTIE, COMERT

adresa:

str. Uzinei, nr. 16, mun. Onesti, jud. Bacau

beneficiar:

SC AGRICULTORUL SRL

numar/data:

U-270101/2022

arhitectura

arh. Alin Hoblea - sef proiect

arh. Iliopolos Nicus

instalatii sanitare

ing. Banica Adrian

instalatii electrice

ing. Banica Relia

instalatii stingere incendiu

ing. Gheorghiu Sorin

studiu topo

ing. Caiuteanu Nelu

studiu geotehnic

ing. Damian Aurel

S.C. "RadNic Pro Design" S.R.L.
Onești, B-dul Republicii, nr. 20
J4/699/2016, CUI 42646784
tel: 0743.121.899

Proiect nr: U-270101/2022

Denumire obiectiv investitii: **PUZ - RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIE PETROCHIMICA IN ZONA MIXTA DEPOZITARE, PRODUCTIE, COMERT**
Str. Uzinei, nr.16, mun. Onesti, jud. Bacau

Beneficiar: **S.C. AGRICULTORUL S.R.L.**

Faza **P.U.Z.**

BORDEROU GENERAL

piese scrise

- cerere
- cuprins volumul I- memoriul de prezentare
- cuprins volumul II - RLU- regulament local de urbanism aferent puz
- certificat de urbanism nr. 189/24.09.2020
- act de proprietate
- certificat de inregistrare a firmei
- ridicare topografica
- studiu geotehnic
- aviz alimentare cu apa și canalizare
- aviz alimentare cu energie electrica
- aviz alimentare cu gaze naturale
- aviz Poliția Rutiera
- aviz Primaria Onesti pentru solutia stabilita de colectare a deseurilor
- aviz securitate la incendiu
- aviz sanatatea populatiei
- aviz protectia mediului
- aviz arhitect sef
- Acordul Bancii Comerciale Romane SA
- OCPI Bacau
- Studiu de fundamentare

piese desenate

U-0	incadrarea in teritoriu	1/10.000
U-1	situatia existenta	1/1000
U-2	reglementari urbanistice- plan functional	1/1000
U-2.1	reglementari urbanistice- plan functional	1/1000
U-3	reglementari - echipare edilitara	1/1000
U-4	proprietatea asupra terenurilor	1/1000

intocmit,

arh. Iliopolos Nicus

CUPRINS VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.2. Obiectul lucrarii

Solicitari ale temei – program

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

1.3. Surse documentare

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

2.2. Incadrarea in localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Asezare geografica

2.3.2. Relieful

2.3.3. Clima

2.3.4. Caracteristici morfologice, Geologice si Hidrologice ale zonei

2.3.5. Conditii geotehnice

2.4. Circulatia

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echipare edilitara

2.6.1. Alimentare cu apa

2.6.2. Canalizare

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

2.6.4. Alimentarea cu caldura

2.6.5. Alimentarea cu energie electrica

2.6.6. Telefonie

2.6.7. Salubritate/platforma de gunoi

2.7. Probleme de mediu.

2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale PUG

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulatiei.

3.5. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.7. Protectia mediului

3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE - AVIZE SPECIFICE CERTIFICATULUI DE URBANISM

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

CAPITOLUL I - DISPOZITII GENERALE

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

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

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

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA

CAPITOLUL IV– PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

1. **Sectiunea I - Utilizare Functionala.**
 - 1.1. Articolul 1 - Utilizari admise.
 - 1.2. Articolul 2 – Utilizari permise cu conditii.
 - 1.3. Articolul 3 – Interdictii de utilizare.
2. **Sectiunea II – Conditii de Amplasare, Echipare si Conformare a Cladirilor.**
 - 2.1. Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni).
 - 2.2. Articolul 5 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament.
 - 2.3. Articolul 6 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.
 - 2.4. Articolul 7 – Circulatii si accese.
 - 2.5. Articolul 8 – Stationarea autovehiculelor.
 - 2.6. Articolul 9 – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor.
 - 2.7. Articolul 10 – Aspectul exterior al cladirilor.
 - 2.8. Articolul 11 – Conditii de echipare edilitara.
 - 2.9. Articolul 12 – Spatii libere si spatii plantate.
 - 2.10. Articolul 13 – Imprejmuiri.
3. **Sectiunea III – Posibilitati Maxime de Ocupare si Utilizare a Terenului.**
 - 3.1. Articolul 14 – procent maxim admisibil de utilizare a terenului (POT).
 - 3.2. Articolul 15 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT).
 - 3.3. Articolul 16 - modificari ale PUZ.

CAPITOLUL V– UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

intocmit,
arh. Iliopolos Nicus

S.C. "RadNic Pro Design" S.R.L.
Onești, B-dul Republicii, nr. 20
J4/699/2016, CUI 42646784
tel: 0743.121.899

Proiect nr: U-270101/2022

Denumire obiectiv investitii: **PUZ - RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIE PETROCHIMICA IN ZONA MIXTA DEPOZITARE, PRODUCTIE, COMERT**
Str. Uzinei, nr.16, mun. Onesti, jud. Bacau

Beneficiar: **S.C. AGRICULTORUL S.R.L.**

Faza **P.U.Z.**

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii	PUZ- RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIE PETROCHIMICA IN ZONA MIXTA DEPOZITARE, PRODUCTIE, COMERT
Amplasament	str. Uzinei nr. 16, mun. Onesti, jud. Bacau, zona industrială - UTON
Beneficiar	S.C. "AGRICULTORUL" S.R.L.
Proiectantul general	S.C. "RADNIC PRO DESIGN" S.R.L.
Subproiectanti, colaboratori	ing. Banica Adrian – instalatii sanitare ing. Banica Relia – instalatii electrice ing. Gheorghiu Sorin – instalatii stingere incendiu ing. Damian Aurel – studiu geotehnic ing. Caiuteanu Nelu – ridicare topografica
Data elaborarii	martie 2022

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Conform legislatiei in vigoare, autorizarea executarii constructiilor se face pe baza unei documentatii de urbanism aprobata. Din aceasta categorie de documentatii face parte **Planul Urbanistic Zonal** (denumit prescurtat **P.U.Z.**- ghid aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 N/2000).

Prin **P.U.Z.** se vor stabili reglementari specifice pentru zona studiata, **Planul Urbanistic Zonal** constituind principalul instrument de coordonare si dirijare a actiunilor de amenajare a unui teritoriu in vederea dezvoltarii armonioase a acestuia in cadrul localitatii din care va face parte.

Documentatia va materializa politica generala de dezvoltare definita de Consiliul Judetean Bacau si Consiliul Local al Municipiului Onesti prin strategiile de dezvoltare a judetului, respectiv a localitatii, care cuprind obiectivele si masurile principale pentru amenajarea teritoriului administrativ cuprinse in Planul de mobilitate urbana - Municipiul Onesti, judetul Bacau. De asemenea, necesitatea planului urbanistic zonal este pusa in evidenta de ritmul rapid de dezvoltare a localitatilor si de presiunea tot mai mare a cetatenilor si investitorilor exercitata asupra autoritatilor locale in vederea atribuirii de terenuri pentru constructii noi, cu precadere pe axele majore de dezvoltare ale localitatii.

Prin prezenta documentatie se urmareste optimizarea utilizarii resurselor de teren, corelat cu stabilirea conditiilor specifice de construibilitate si echipare edilitara, stabilirea suprafetei de teren care va fi amenajata ca drum de acces si manevra, spatiilor plantate, asigurarea accesului carosabil si pietonal pe proprietate, mobilarea loturilor, aliniamente, alinieri, regimul de inaltime si functiuni, in vederea asigurarii unui echilibru permanent intre modul de valorificare a acestora si conditiile de protectie a mediului natural, in conceptia dezvoltarii durabile a teritoriului si a localitatilor.

Solicitari ale temei program. Prin tema de proiectare s-a solicitat proiectantului de catre beneficiar reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat in vederea PUZ - RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIE PETROCHIMICA IN ZONA MIXTA DEPOZITARE, PRODUCTIE,

S.C. "RadNic Pro Design" S.R.L.
Onești, B-dul Republicii, nr. 20
J4/699/2016, CUI 42646784
tel: 0743.121.899

Proiect nr: U-270101/2022

Denumire obiectiv investitii: **PUZ - RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIE PETROCHIMICA IN ZONA MIXTA DEPOZITARE, PRODUCTIE, COMERT**
Str. Uzinei, nr.16, mun. Onesti, jud. Bacau

Beneficiar: **S.C. AGRICULTORUL S.R.L.**

Faza **P.U.Z.**

COMERT. Se va avea in vedere crearea **PLATFORMEI AGRICULTORUL ECO-GREEN** ce va fi o zona functionala mixta depozitare, productie si comert: servicii depozitare si comert produse agricole si industriale, servicii productive cu impact redus asupra mediului, servicii pentru zona industriala, transporturi, depozitare comerciala, servicii comerciale legate de transport, depozitare, terminale feroviare destinate aprovizionarii si preluarii produselor brute si finite ale activitatilor propuse.

Obiectivul principal vizeaza studierea amplasamentului cu suprafata de 82125mp, proprietate a S.C. AGRICULTORUL S.R.L., compus conform extraselor de carte funciara din urmatoarele parcele:

- nr.cad.61708, teren in suprafata de 19300mp impreuna cu cladirile C2, C3, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C16
- nr.cad.62582, teren in suprafata de 1750mp
- nr.cad.61415, teren in suprafata de 15544mp impreuna cu cladirea C2
- nr.cad.62108, teren in suprafata de 184mp impreuna cu cladirea C1
- nr.cad.62111, teren in suprafata de 3504mp impreuna cu cladirile C5, C6
- nr.cad.60986, teren in suprafata de 960mp impreuna cu cladirea C1
- nr.cad.62107, teren in suprafata de 2165mp impreuna cu cladirea C1
- nr.cad.66131, teren in suprafata de 2397mp
- nr.cad.66112, teren in suprafata de 1107mp impreuna cu cladirea C1
- nr.cad.62567, teren in suprafata de 226mp impreuna cu cladirea C1
- nr.cad.62110, teren in suprafata de 259mp impreuna cu cladirea C1
- nr.cad.62109, teren in suprafata de 577mp impreuna cu cladirea C1
- nr.cad.62086, teren in suprafata de 11793mp impreuna cu cladirile C1, C2, C3, C4
- nr.cad.61873, teren in suprafata de 2980mp
- nr.cad.61872, teren in suprafata de 282mp
- nr.cad.61871, teren in suprafata de 13406mp
- nr.cad.61394, teren in suprafata de 1450mp impreuna cu cladirile C1, C2, C3
- nr.cad.60894, teren in suprafata de 2590mp impreuna cu cladirea C1
- nr.cad.60885, teren in suprafata de 1651mp impreuna cu cladirea C1.

Prin certificatul de Urbanism 189/24.09.2020, emis de Primaria Municipiului Onesti, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului PUZ si supunerea aprobarii acestuia Consiliului Local, inainte de urmare procedurii pentru obtinerea Autorizatiei de Construire.

Regim economic conf. CU:

Categoria de folosință a terenului: curți – construcții, cai ferate, partial ocupat de cladiri cu functiunea constructii administrative si social culturale si anexe.

Regim economic: zona C de impozitare

Reglementari tehnice (ale PUG în vigoare):

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: PLATFORMA PETROCHIMICA BORZESTI – UTR 26, amplasata în partea de nord-vest a municipiului și care grupeaza o serie de unități economice care au ca activitate principala prelucrarea titeiului, cauciuc sintetic, produse petrochimice, clorosodice, utilaje chimice, producerea și distribuirea energiei electrice și termice, etc.

In varianta depusa la C.T.A.T.U. la nivelul jud. Bacau se cerea amplasarea la 5m de latura vistica a 20 silozuri de cereale S01-S20 cu regim de inaltime parter si H=11.00m si a unui ansamblu de procesare a cerealelor. Intrucat nu se respecta distanta de 100m pana la zona de locuit din vestul parcelei studiate se renunta la cele 20 de silozuri iar ansamblul de procesare a cerealelor se muta spre nord-est pentru a respecta distanta de protectie.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata.

Zona studiata se afla amplasata in partea nordica a municipiului Onesti, face parte din PLATFORMA PETROCHIMICA BORZESTI fiind fostul S.C. UTON S.A. Amplasamentul este situat la o distanta de

aproximativ 1500m de zona SENS GIRATORIU - PASARELA COMBINAT, de unde sunt posibile legaturi facile cu reseaua de drumuri nationale.

In cadrul unui proiect integrat in concordanta cu Planul National de Dezvoltare a Drumurilor, programul de dezvoltare a localitatii prevede modernizarea drumurilor, a rutelor ocolitoare si a cailor pietonale, consolidarea si largirea la patru benzi de circulatie a podurilor aflate pe trasee importante (drumuri nationale sau europene), respectiv podul peste râul Trotuș din municipiul Onesti aflat pe DN 11 și realizarea unui pasaj subteran pe DN 11, pe sub CF Adjud-Ciceu.

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

In vederea elaborarii documentatiei PUZ s-au folosit urmatoarele surse documentare:

1. certificatul de urbanism nr. 189/24.09.2020;
2. extrase din Planul Urbanistic General al Municipiului;
3. Regulamentul Local de Urbanism;
4. studiul geotehnic intocmit de ing. Damian Aurel;
5. planurile topografice intocmite de ing. Caiuteanu Nelu;
6. releveele retelelor tehnico - edilitare existente in zona;
7. releveele fotografice ale cladirilor existente si ale cadrului natural;
8. avizele de amplasare emise de catre furnizorii locali de utilitati;
9. lista monumentelor si siturilor istorice;
10. ghidul privind metodologia de elaborare si continut - cadru al **Planului Urbanistic Zonal - reglementare tehnica indicativ GM 010-2000.**

Informatiile din documentatiile enumerate mai sus au fost preluate in mod critic si in masura in care ele corespund cu necesitatile de dezvoltare ale municipiului Onesti au fost reanalizate si in prezentul studiu.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Amplasamentul se afla in zona industrială din partea de nord – est a municipiului Onesti, PLATFORMA PETROCHIMICA BORZESTI.

Platforma industrială amplasată între râul Trotuș și calea ferată (linia 501) cuprinde mari unitati cum ar fi: CAROM, CHIMCOMPLEX, RAFO, UTON, IMSAT, RENEL (Electrocentrale) CET I, CET II. Deși beneficiază de o bună poziționare în legătură cu principalele culoare de circulație, PLATFORMA PETROCHIMICA BORZESTI se află în declin, fiind treptat supusă procesului de conversie funcțională către unități comerciale mai mici sau birouri.

Siturile degradate ocupă suprafețe ample în Platforma Petrochimica Borzesti. Proiectul propus prin prezenta documentatie are ca scop conversia functionala a unor cladiri industriale, localizarea de noi activitati in zone bine deservite de infrastructura specifica si revitalizarea unei zone destructurate din cadrul platformei industriale din partea de nord – est a municipiului Onesti, aliniindu-se directiei generale de dezvoltare din zona si la obiectivele principale de dezvoltare care vizeaza zonele cu caracter industrial.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul se afla in partea nord-estica a municipiului Onesti, in zona industrială a orasului, la o distanta de aproximativ 1500m de zona SENS GIRATORIU - PASARELA COMBINAT, de unde sunt posibile legaturi facile cu reseaua de drumuri nationale.

S.C. "RadNic Pro Design" S.R.L.
Onești, B-dul Republicii, nr. 20
J4/699/2016, CUI 42646784
tel: 0743.121.899

Proiect nr: U-270101/2022

Denumire obiectiv investitii: **PUZ - RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIE PETROCHIMICA IN ZONA MIXTA DEPOZITARE, PRODUCTIE, COMERT**
Str. Uzinei, nr.16, mun. Onesti, jud. Bacau

Beneficiar: **S.C. AGRICULTORUL S.R.L.**

Faza **P.U.Z.**

Amplasarea zonei industriale față de oraș a ținut seama de principiile impuse de funcțiuni, de distanțele de transport, de distanțele sanitare, de posibilitățile oferite de relief, de condițiile de microclimă, etc.

Zona adiacenta se compune in general din terenuri industriale cu regim de construire discontinuu.

Zona dispune de retea centralizata de alimentare cu apa si canalizare, retea de distributie gaz metan, retea de alimentare cu energie electrica.

In zona nu exista institutii de interes general.

Se precizeaza ca amplasamentul se afla la o distanța de 52.70m fata de infrastructura feroviara invecinata, distanța masurata din limita sudica a limitei de proprietate. De asemenea, aprovizionarea cu materii prime se face si prin intermediul cailor ferate accesibile din zona vestica a amplasamentului.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1 Asezare geografica

Municipiul Onești este localizat în centrul județului Bacău, la o distanță de 51 km de municipiul Bacău - capitala de județ și la o distanță de 37 km de municipiul Adjud. Din punct de vedere geografic, teritoriul administrativ al municipiului Onești se situează între următoarele coordonate geografice: 46°13'16,07" -46°17'50,69" — latitudine nordică și 26°42'58,59" - 26°52'35,47" longitudine estică. La nivel național, municipiul Onești este amplasat în est-ul țării, în proximitatea municipiului Bacău, de-a lungul arterelor rutiere majore DN 11, DN 11A și DN 12A.

2.3.2 Relieful

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

Între Trotuș și Oituz orientarea culmilor este de la vest la est, iar la est de valea Cașinului sunt orientate de la sud-est la nord-vest. Pe interfluviul Oituz — Cașin orientarea culmilor este diversă fapt care a impus o direcție haotică a viilor. Văile depresiunii sunt sub diverse forme de evoluție, de la foarte evolute cu profil transversal asimetric (Oituz, Cașin, Trotuș) la văi puțin evolute, cu profil transversal îngust și sub formă de V (Blidari, Gutinaș, Bogdana). Versanții sunt frecvent rectilini când sunt afectați de eroziunea de suprafață și sunt concavi, când au evoluat prin procese de alunecare.

Depresiunea Tazlău Cașin se prezintă în zona Onești ca un larg amfiteatru cu altitudini de până la 400 m la vest (dealul Perchiu - 397ș72), și cote cuprinse între 210 - 170 m de - alungul văii Trotușului.

2.3.3. Clima

Subcarpații Moldovei au un climat influențat de relief. Temperatura medie este de 9°C. Circulația aerului este predominantă din direcția nord-vest (datorită canalizării aerului în lungul văilor principale: Moldova, Bistrița, Trotuș).

Dinspre nord-est, se manifestă uneori Crivățul. În nord, se resimt influențe scandinav - baltice. Pe ansamblu este un climat specific dealurilor joase (în depresiuni) și dealurilor mai înalte (pe culmile Pietricica și Pleșu). Iarna se produc inversiuni de temperatură, iar dinspre zona montană bat vânturi cu caracter de foen mai ales primăvara.

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

2.3.4. Caracteristici Morfologice, Geologice si Hidrogeologice ale Zonei

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

Evoluția tectonică a depresiunii începe cu mișcările orogenice de la sfârșitul Paleogenului, care au provocat ridicarea Carpaților Orientali și crearea zonei de depresiune de la est (Avanfosa) în care au fost depuse depozitele de tip molasic din Miocenul inferior până în Miocenul superior. Mișcările moldave (sfârșitul Miocenului superior) întrerup depunerea depozitelor de tip molasă. Mișcările valahe (Pleistocen inferior) prin ridicările accentuate ale reliefului regiunii (Masivului Oușorul), au provocat modificarea direcției rețelei hidrografice spre nord, către valea Troțușului.

Ritmul mișcărilor neotectonice, mai alert în zona montană și puternicul aport aluvial al râurilor Oituz și Cașin au determinat împingerea văii Troțușului spre nord, iar terasele acestuia sunt întâlnite predominant la sud.

Rețeaua hidrografică

Din punct de vedere hidrografic, depresiunea Onești aparține bazinului râului Siret cu afluentul său pe partea dreaptă, râul Troțuș. Troțușul cu un traseu de la vest la est, primește ca afluenți mai importanți pe partea dreaptă râurile Oituz și Cașin, iar pe partea stângă râul Tazlău.

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

În concluzie,

Amplasamentul studiat are stabilitatea generală și locală asigurată în contextul actual.

Pe amplasament nu se semnalează accidente subterane materializate prin beciuri, hrube și nu au fost identificate elemente ale unor fenomene de instabilitate.

Amplasamentul studiat nu este supus alunecărilor de teren, inundațiilor sau viiturilor de apă din precipitații.

2.3.5. Condiții Geotehnice

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

0.00 - 1.10m - sol vegetal brun - negru uscat și tare;

1.10 - 2.30(2.10)m - argila nisipoasă pe alocuri cu pietriș mic, galben-cafenie, uscată și de consistență tare,

2.30 - 3.20m - strat nisipos - argilos, galben-cafeniu cu pete ruginii

3.20 - 4.00m - strat de argila nisipoasă cu aspect de mal, cenușiu-vanată, umedă, plastic vartoasă

Sub stratul grosier al terasei - bolovanis cu pietriș și nisip slab legat la masa de argila nisipoasă, care se dezvoltă până la adâncimea de 5.50 - 6.00m, se găsesc stratele puțin înclinate de argile marnoase și marne, cu aspect de roci semi-dure, practic incompresibile.

Apa subterană se găsește la adâncimea de 4.20-4.60m față de CTN.

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

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

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

Adâncimea maximă de îngheț, conform prevederilor din STAS 6054-77, este de 0,90 m de la suprafața terenului.

Conform codului de proiectare CR 1-1-4-2012, presiunea de referință a vântului pentru amplasamentul în discuție este de 0,7 kPa, mediată pe 10 minute la 10 m, pentru un interval mediu de recurență de 50 de ani.

Conform codului de proiectare CR 1-1-3-2012, încărcarea din zăpadă pentru amplasamentul în discuție este de 2,5 kN/m², pentru un interval mediu de recurență de 50 de ani.

2.4. CIRCULATIA

Cai de comunicatie rutiere:

La amplasamentul studiat accesul auto si pietonal se realizeaza:

- din latura sudica (la Cladirea administrativa): din strada Uzinei-tronson-1: trafic usor pe 2 benzi de 3,5m asfalt.
- din latura estica din strada Uzinei-tronson-2: trafic greu pe 2 benzi de 3,5m beton rutier.

Existenta caili de circulatie auto de 7.00 m asigura si permite accesul utilajelor de stingere a incendiilor.

Modul de organizare a circulatiei auto din incinta permite accesarea cladirilor pe doua fatade cu mijloace si utilaje de stingere a incendiilor.

Cai de comunicatie CF:

Aprovizionarea cu materii prime se face si prin intermediul cailor ferate accesibile din zona vestica a amplasamentului. Pentru realizarea fluxurilor tehnologice se vor moderniza căile ferate interioare.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata.

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul municipiului Onesti, avand suprafata totala are suprafata totală de 82125mp, proprietate a S.C. AGRICULTORUL S.R.L., fiind alcatuit din mai multe parcele, construite si neconstruite.

Functiunea dominanta a zonei este cea de industrie, dezvoltata pe ramura prelucratoare a produselor petrochimice.

Relationari intre functiuni. In momentul actual, amplasamentul ce face obiectul P.U.Z.-lui se invecineaza cu terenuri curti constructii, construite si neconstruite.

Vecinatatii si distanta de la limita de proprietate pana la cladirile invecinate:

Vecinatatile imediate ale amplasamentului sunt terenuri proprietate publica si privata a persoanelor fizice si juridice, dupa cum urmeaza:

Nr. Cadastral	Proprietar	Adresa imobil	Distanta de la limita de proprietate pana la cladirile vecine
S U D			
62112	ZOTA CRISTIAN	Str. Lanul Garii nr.6	18.50m - locuinta
Fara nr cad	HESCHI PUIU	Str. Lanul Garii nr.4	50.84m - locuinta
60457	GRAMATIC IULIAN	Str. Lanul Garii nr.2	53.56m - locuinta
547	SC MATIAS SRL	Str. Uzinei nr.16	0m
E S T			
4433	PANTICA EMILIAN	Str. Uzinei nr.17	20.71m - sediu firma
66864	MERLUSCA VASILE	Str. Uzinei nr.1A	-
62100	FUNDATIA "HOPE AND HOMES FOR CHILDREN" ROMANIA	Str. Uzinei nr.19A	20.76m - sediu fundatie
3160	PRICOP GABRIEL	Str. Uzinei nr.19	-
63147	SIRRIEH LAURA DANIELA	Str. Uzinei nr.19	4.06m - sediu firma

5164	SC FERONET SRL (BURGHELEA ANDREI ALEXANDRU)	Str. Uzinei nr.21	21.01 - sediu firma
66039	SC UNICHEM KFT - UNGARIA	Str. Uzinei nr.16	1.43m - hala depozitare
N O R D			
60805	OBRINTESCHI ARGHIR		-
67157	GHIHANIS DIDEL		-
V E S T			
Fara nr cad	PRIMARIA ONESTI - UTR-10B conform PUZ aprobat prin HCL-27/2002.		mai mult de 100m

Cea mai apropiata locuinta din UTR-21 este amplasata la 73.52m fata de limita estica de proprietate.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit. Zona detaliata in P.U.Z. are o suprafata totala de 82125mp si este situata in intravilanul Municipiului Onestii. In prezent gradul de ocupare al zonei cu fond construit este 31.40 % .

Aspecte calitative ale fondului construit. In prezent o mare parte din industria platformei petrochimice nu mai funcționează, având un impact negativ asupra imaginii urbane, prin construcțiile masive. Construcțiile si instalatiile nu au mai fost intretinute (în afara celor care au continuat să facă parte din activități sporadice de depozitare), acestea fiind in stare medie sau degradate.

Regimul de inaltime a constructiilor existente este de P+3E (constructii administrative) sau inaltime de 10,00-15,00m pentru constructiile destinate productiei. Inaltimea acestora este depasita de echipamentele si instalatiile de productie, conform cerintelor tehnologice de productie.

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine. Nu este cazul.

Asigurarea cu spatii verzi. Prezentul PUZ prevede o suprafata plantata de 16425 mp, suprafata ce reprezinta 20 % din suprafata totala detinuta de beneficiar.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine. Conform studiului geotehnic anexat zona studiata nu este supusa unor riscuri naturale.

Din datele ISU BACAU, in zona exista 5 operatori de tip SEVESO, AFLATI SUB INCIDENTA LEGII 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major si minor in care sunt implicate substante periculoase amplasate la nivelul superior: SC RAFO SA, SC ENERGY BIO CHEMICALS SRL, SC CHIMCOMPLEX SA, SC TERMoeLECTRICA SA - SUCURSALA ELECTROCENTRALE BORZESTI, SC CRIMBO SAV GAS SRL.

Din anul 1989 nu a fost realizata o decontaminare a platformei industriale

Principalele disfunctionalitati: In urma analizei urbanistice a amplasamentului s-au constatat urmatoarele disfunctionalitati:

NR. CRT.	CRITERII DE EVALUARE	NIVEL DE DISFUNCTIONALITATE
1.	STAREA STRAZILOR	Str. Uzinei-tronson-1: imbracaminte definitiva-asfalt, stare buna Str. Uzinei-tronson-2: imbracaminte-beton rutier crapat pe alocuri Str. Uzinei-tronson-3: drum pietruit
2.	PROFILE NECORESPUNZATOARE	Str. Uzinei-tronson-1: trafic usor pe 2 benzi de 3,5m asfalt

	TRAFICULUI	Str. Uzinei-tronson-2: trafic greu pe 2 benzi de 3,5m beton rutier
		Str. Uzinei-tronson-3: drum pietruit - nu e cazul
3.	INTERSECTII CONFLICTUALE	NU ESTE CAZUL
4.	STANJENIRI INTRE FUNCTIUNI	Nu se modifica limitele teritoriale ale functiunilor existente
5.	STAREA FONDULUI CONSTRUIT	Conf. EXPERTIZEI - CONSTRUCTIILE POT FI FOLOSITE
6.	OCUPAREA TERENURILOR	P.O.T. existent=31.40% si C.U.T.existent= 0.39
7.	CONDITII GRELE DE FUNDARE	Conf. STUDIU GEOTEHNIC - NU ESTE CAZUL
8.	NIVEL RIDICAT AL APELOR FREATICE	Conf. STUDIU GEOTEHNIC - NU ESTE CAZUL
9.	RISURI NATURALE SI ANTROPICE	Riscurile antropice sunt legate de activitatile industriale existente in zona.
10.	SURSE DE POLUARE	Sursele de poluare sunt reprezentate de industriile existente in zona. Prin reconversia platformei industriale petrochimice se reduc efectele poluarii sau a accidentelor tehnologice.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Zona dispune de rețele de utilități de tip urban, dezvoltate în anii '80:

a) Alimentarea cu apă

Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentarea cu apă (consum menajer).

În ceea ce privește alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor, există o infrastructură dezafectată datorită uzurii ce nu permite utilizarea la parametrii normati - rețea distribuție, rezervă de apă și stație de pompare apă aferentă.

b) Canalizare pluvială

Zona studiată dispune de rețele publice pentru colectarea apelor pluviale.

c) Canalizarea menajeră

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

d) Rețele pentru energie electrică

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

e) Rețele pentru termoficare

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

f) Alimentarea cu gaze naturale

Zona studiată dispune de rețea publică de gaze naturale.

g) Telecomunicatii

Imobilele vor putea fi racordate la rețeaua de telefonie fixă a unuia dintre operatorii existenți în zona amplasamentului. Opțional vor putea fi asigurate și serviciile de TV prin cablu și Internet. Furnizorul de servicii ce operează în zona va întocmi, la cererea beneficiarului și contra cost, documentațiile tehnice de racordare la rețelele pe care le deține/exploatează.

h) Salubritate/platforma de gunoi

Platforma pentru amplasarea europubelelor destinate colectării gunoaielor va fi amplasată înspre strada de acces.

Principalele disfuncționalități.

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

2.7. PROBLEME DE MEDIU.

Relatia cadrul natural – cadrul construit.

Terenul studiat cat si cele aflate in imediata vecinatate a zonei de studiu au in prezent categoria de folosinta de curti - constructii. Avand in vedere functiunea industrială a zonei, la limita acesteia se afla plantatii cu rol de protectie.

Prezentul PUZ prevede o suprafata plantata de 16425 mp, suprafata ce reprezinta 20 % din suprafata totala detinuta de beneficiar. Acestea vor fi amenajate sub forma de **culoare de protecție față de infrastructura tehnica** – plantații realizate în jurul cladirilor si perimetral la limitele amplasamentului, în vederea ameliorării calității mediului și protejării infrastructurii aferente.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice.

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

Platforma industrială reprezinta principala sursa de poluare a zonei, avand efecte negative atat asupra aerului, a vegetatiei spontane sau cultivate aflate in zona limitrofa a acesteia.

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

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

Caile de comunicatii si retelele edilitare existente nu prezinta riscuri pentru amplasamentul studiat.

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

Evidentierea potentialului balnear și turistic. Nu este cazul

2.8. Optiuni ale populatiei

Avand in vedere ca activitatea la SC UTON SA a fost sistata in urma falimentului, constructiile si instalatiile nu au mai fost intretinute, acestea fiind in stare de degradare. Imobilele terenuri si cladiri au fost preluate de SC AGRICULTORUL SRL ce are ca obiecte de activitate principale :

- 0161- Activitati auxiliare pentru productia vegetala
- 5210- Depozitari
- 4621- comert cu ridicata a cerealelor
- 3511- Producția de energie electrica

Amplasamentul studiat este incadrat, conform PUG mun. Onesti, in PLATFORMA INDUSTRIALA BORZESTI, UTR 26. Se propune realizarea unui PUZ prin care sa se faca o reconversie functionala din ZONA DIN ZONA INDUSTRIE PETROCHIMICA IN ZONA MIXTA DEPOZITARE, PRODUCTIE, COMERT.

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

Avantajele crearii unei zone mixte de depozitare, productie si comert, in cazul nostru cu cereale, sunt date de buna conectivitate in vederea transportului, mai ales feroviar. Totodata se vor crea locuri de munca pentru forta de munca locala ceea ce contribuie la reducerea somajului.

Avand in vedere ca functiunile propuse de beneficiar nu se incadreaza in totalitate in prevederile documentatiilor de urbanism aprobat pentru UTR 26, cu functiunea zonei industrie petrochimica, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal prin care se vor reglementa: functiunea zonei, regimul de construire, inaltimea maxima admisa, indicatori urbanistici POT si CUT, retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, echiparea cu utilitati, accese auto si pietonale.

Se va urmări integrarea zonei studiate și a construcțiilor propuse în caracterul general al unității teritoriale de referință. Se va avea în vedere realizarea unui cadru construit adecvat zonei. Având în vedere că proiectul studiază o suprafață mare de teren, autorizarea și realizarea lucrărilor se va putea face etapizat, cu condiția asigurării idicilor urbanistici avizați în acest studiu, a acceselor, a utilitatilor și a locurilor de parcare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

Aceasta implică:

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

3.2. Prevederi ale PUG

La momentul elaborării acestui PUZ, documentația de urbanism ce există este Planul Urbanistic General al Municipiului Onesti, amplasamentul fiind încadrat în zona de reglementări urbanistice UTR - 26 - PLATFORMA PETROCHIMICA BORZESTI.

Având în vedere că Planul Urbanistic General al Municipiului Onesti a fost realizat în 1997, reactualizarea acestuia fiind în prezent în curs de elaborare, se propune realizarea unei documentații tip PUZ prin care să se reglementeze zona studiată.

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

GENERALITATI

Unitatea U.T.R. 26 reprezintă platforma petrochimică Borzesti amplasată în partea de nord—vest a municipiului și grupează o serie de unități economice care au ca activitate principală prelucrarea țițeiului, cauciuc sintetic, produse petrochimice, clorosodice, utilaje chimice, producerea și distribuția energiei electrice și termice. Unitățile din platformă sunt: CAROM, CHIMCOMPLEX, RAFO, UTON, IMSAT, RENEL (Electrocentrale) CET I, CET II.

Funcțiunea dominantă:

- producție de tip industrie petrochimică, prelucrarea petrolului, producerea energiei termice și electrice (Ip).

Funcțiuni complementare admise ale zonei :

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

UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

Utilitati permise:

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

Utilizări permise cu condiții :

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

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

Utilizări interzise:

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

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor :

Toate unitățile economice din aceste U.T.R. -uri se vor dezvolta în limitele actuale ale incintelor. Nu se vor autoriza construcții cu caracter productiv decât în limitele acestor unități teritoriale. Nu se va extinde zona de producție în detrimentul zonelor verzi plantate pentru protecție reglementate prin P.U.G. și Regulament. Se impune amenajarea unei plantații cu scop de protecție între zona industrială (UTR 26) și tabăra construcției rafinărie (UTR 21) și în UTR 28 la Str. A. I. Cuza între UTR 46 și UTR 21, Complexul Sportiv al SC"CAROM"SA, constituie o zonă de protecție (vezi cap.II, 4.3 , e,pag.29).

Nu se vor mai extinde obiective în cadrul incintelor fără o analiză în prealabil, în scopul eliminării amplasării dezordonate ce conduce la o desfășurare anevoioasă a activității și o incomodare între unitari în cadrul platformelor.

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

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

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

Vor fi prevăzute parcaje și zone verzi plantate de protecție.

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

3.4. Modernizarea circulației. Organizarea circulației rutiere.

Amplasamentul studiat este accesibil auto și pietonal din:

-din strada Uzinei-tronson-1: trafic ușor pe 2 benzi de 3,5m asfalt pentru accesul principal din latura sudică (la Clădirea administrativă);

-din strada Uzinei-tronson-2: trafic greu pe 2 benzi de 3,5m beton rutier pentru accesul de camioane din latura estică la celelalte clădiri.

Caracteristicile investiției propuse nu influențează capacitatea de transport a infrastructurii rutiere din zona și nu justifică executarea unor lucrări aferente circulațiilor carosabile în zona studiată în sarcina investitorului, deoarece funcțiunea propusă nu presupune atragerea unui trafic suplimentar semnificativ pentru strada Uzinei.

Pentru diminuarea circulației auto cu utilaje grele, aprovizionarea și livrarea cerealelor se va face și prin intermediul cailor ferate, accesibile din zona vestică a amplasamentului. Pentru continuarea și completarea fluxurilor tehnologice se vor moderniza căile ferate interioare. Aceste trasee de cai ferate de pe amplasamentul studiat nu fac parte din infrastructura feroviara publică.

Modernizarea circulației.

Ținându-se cont de faptul că terenul va deservei funcțiunile de spații de producție, depozitare, servicii, se va considera o circulație principală cu câte o bandă de circulație pe sens, cu lățimea de 7,00m și trotuar de 1,00m pe o parte a carosabilului.

În interiorul amplasamentului studiat există mai multe circulații auto, destinate unei bune funcționări a platformei industriale. În funcție de necesitățile funcțiilor propuse, acestea circulații se vor moderniza și se vor realiza circulații auto noi aferente fluxurilor tehnologice, precum și zone de parcare pentru autovehicule și vehiculele de transport de mare tonaj. Toate aceste circulații vor avea lățimea minimă de 3,50 m pentru circulații cu o singură bandă de circulație pe sens și lățimea minimă 7,00m pentru circulații auto cu câte o bandă de circulație pe fiecare sens.

Parcarile necesare vor fi amenajate la nivelul terenului detinut de proprietar si amplasate la limita nordica a acestuia adiacenta drumul de acces și în zona centrala a amplasamentului studiat.

Conform HG 525 art. 5.1.2, pentru constructiile administrative vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați

Conform HG 525 art. 5.12, pentru constructiile industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Lucrari necesare de sistematizare verticala. Suprafata terenului detinut de beneficiar si zona analizata in studiul de fata nu impune amenajari in ceea ce priveste sistematizarea verticala si orizontala a arealului.

Aleile pietonale vor avea latimea minima de 1.00m. Spatiile verzi aferente investitiei vor fi amenajate ulterior.

3.5. Zonificarea functionala - reglementari, bilant, indicatori urbanistici

Suprafata studiata are in total 82125 mp (UTR26). Pe terenul studiat exista o serie de cladiri insumand 25785mp. O parte din C-06 Cabina poarta este propusa spre dezafectare, restul constructiilor fiind pastrate si extinse.

Bilantul teritorial existent se prezinta astfel:

NR. CRT.	ZONARE FUNCTIONALA	Suprafata (mp)	Procent % din total	
1	SUPRAFATA CONSTRUITA	25785	31.40	%
2	SPATIU LIBER NEAMENAJAT	7494	9.13	%
3	ALEI PIETONALE, CAROSABIL, PARCARI	28750	35.01	%
4	CIRCULATIE CF	2546	3.10	%
5	SPATII VERZI	17550	21.37	%
	TOTAL:	82125	100	%

Bilantul teritorial propus se prezinta astfel:

NR. CRT.	ZONARE FUNCTIONALA	Suprafata (mp)	Procent % din total	
1	SUPRAFATA CONSTRUITA	34017	41.42	%
2	ALEI PIETONALE, CAROSABIL, PARCARI	29137	35.48	%
3	CIRCULATIE CF	2546	3.10	%
4	SPATII VERZI	16425	20.00	%
	TOTAL:	82125	100	%

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

Se va avea in vedere crearea **PLATFORMEI AGRICULTORUL ECO-GREEN** ce va fi o zona functionala mixta depozitare, productie si comert si va cuprinde obiective de tipul:

- servicii depozitare si comert produse agricole si industriale,
- servicii productive cu impact redus asupra mediului,
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială,

-servicii comerciale legate de transport, depozitare, terminale feroviare destinate aprovizionarii si preluarii produselor brute si finita ale activitatilor propuse.

De asemenea, se mai pot organiza spații conexe: obiective tehnico-edilitare, construcții aferente echiparii tehnico edilitare, amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, spații plantate, perdele de protecție, etc.

In funcție de planul de investiție al dezvoltatorului la momentul demarării lucrărilor, numărul de construcții, precum și amplasarea acestora pe teren poate fi diferita de propunerea de mobilare urbana. Construcțiile se vor amplasa respectând regimul de aliniere principal și lateral propus, putând fi amplasate independent sau cuplate pe una sau doua laturi.

Indicatori urbanistici

PLATFORMA AGRICULTORUL ECO-GREEN ce va fi o zona functionala mixta depozitare, productie si comert va avea urmatoarele reglementari:

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE	
REGIMUL DE INALTIME	P+5E
INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA	25m
INALTIMEA MAXIMA LA STREASINA	23m
AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE Exceptie de la regimul de aliniere fac constructiile existente care se pastreaza.	PRINCIPALA - SUD Minim 10 metri fata de calea de circulatie: strada Uzinei-1-
	LATERAL - VEST Minim 5 metri fata de limita de proprietate. Terenurile de pe latura vestica fac parte dintr-un PUZ ce are reglementata o zona de protectie de 50m fata de limita fostului UTON.
	LATERAL - EST Minim 10 metri fata de limita de proprietate
	POSTERIOR - NORD Minim 10 metri fata de limita de proprietate
ACCESE	-pentru accesul principal din latura sudica (la Cladirea administrativa): din strada Uzinei-tronson-1: trafic usor pe 2 benzi de 3,5m asfalt -pentru accesul de camioanelor din latura estica la celelalte cladiri: din strada Uzinei-tronson-2: trafic greu pe 2 benzi de 3,5m beton rutier
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	1.00
---	------

Amplasamentul studiat se invecineaza:

- la vest- -cu UTR-10B terenuri libere reglementate de PUZ - LANUL GARII care a instituit o zona de protectie de 50 m fata de limita vestica a amplasamentului studiat in aceasta documentatie.
- la vest si nord -cu terenuri libere in partea nordica a caii ferate apartinand UTR-26
- la sud- -cu locuinte situate la distante de 18.50m, 50.84m si respectiv 53.56m si anexele acestora;
-cu SC MATIAS SRL - sectie de produse alimentare - pufuleti- amplasata pe limita de proprietate (cladirea sectiei a facut parte din pavilionul de la intrarea in UTON)
- la est- -cu cladiri ce au fost construite cu functia de sediu de firma, amplasate la distanta de 20.71m, 20.76m, 4.06m si respectiv 21.01m
- la nord-est- -cu cladiri ce au functia de depozit de vopseluri si sediu administrativ SC UNIKERN KFT

In concluzie, amplasarea cladirilor propuse in zona nordica, C-23 si C24 *nu afecteaza insorirea spatiilor de locuit* ale cladirilor vecine pe o durata minima de 1 1/2 ore zilnic, la solstitiul de iarna, **conform Ord. 119/2014, art. 3.**

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare.

Zona dispune de toate utilitatile necesare deservirii imobilului ce face obiectul prezentului proiect – retele de alimentare cu apa si canalizare, gaz metan, energie electrica.

Zona dispune de rețele de utilități de tip urban, dezvoltate în anii '80:

a) Alimentarea cu apă

Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentarea cu apă (consum menajer). Cladirile sunt racordate la rețeaua de apa. La faza urmatoare - certificat de urbanism pentru autorizatie de construire pentru lucrarile propriu zise - se va obtine avizul furnizorului de utilitati din zona;

Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor pe amplasamentul studiat, a fost dezvoltata pe trei directii:

-pentru distributie apa incendiu, o retea de hidranti exteriori (nu a fost necesara echiparea cu hidranti interiori la cladiri);

-pentru inmagazinare apa incendiu, doua rezervoare semiîngropate cu capacitatea de 500 mc fiecare;

-pentru asigurarea parametrilor de debit si presiune, o statie de pompare apa.

Datorita gradului mare de uzura fizica si morala, alimentarea cu apa pentru stingerea incendiilor este nefunctionala si urmeaza a se reabilita in totalitate, corespunzator cerintelor specifice activitatii preconizate.

- i. Reteaua de hidranti exteriori: se va realiza o retea inelara de hidranti exteriori, cu ramificatii pe zonele de acoperire, corespunzatoare debitelor de incendiu necesare. In punctele de ramificatie si pe rețeaua inelara, vor fi prevazute camine de vane pentru sectionarea partiala a rețelei in caz de necesitate (interventii, avarii, etc.). Se asigura astfel functionarea hidrantilor la parametrii proiectati, pentru orice zona de acoperire.

Pentru cladirile care datorita functionalului si dimensiunilor constructive, nu pot fi protejate direct din rețeaua de hidranti exteriori, se vor realiza distribuitoare racordate la rețea, de unde prin racorduri STORZ dimensionate corespunzator debitelor de incendiu, se poate asigura numarul de jeturi in functiune simultana pentru stingerea unui incendiu.

- ii. Rezervoarele de apa pentru incendiu: se vor reabilita, astfel incit sa se asigure rezerva de apa necesara pentru functionarea corespunzatoare a rețelei de hidranti exteriori. Reabilitarea va consta din refacerea izolatiei interioare si refacerea instalatiilor hidraulice - alimentare cu apa, golire/preaplin, aspiratie pompe si racorduri directe autospeciale interventie.

- iii. Statia de pompare apa incendiu: se va monta un grup de pompare apa incendiu conform debitelor de incendiu stabilite si se vor reface toate instalatiile hidraulice aferente. Totodata, se va reabilita intreaga instalatie electrica aferenta grupului de pompare si a cladirii in ansamblu.

b) Canalizare pluvială

Zona studiată dispune de rețele publice pentru colectarea apelor pluviale. Apele colectate de pe suprafata

platformelor, rampelor auto si a spatiilor de parcare, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi prevazut si cu decantor de aluviuni, dupa care vor fi canalizate spre caminul de racord. Deasemeni se vor prevedea rigole perimetrare de preluare a apelor accidentale si din curatenie. Aceste ape vor fi trecute deasemeni prin separatorul de hidrocarburi.

c) Canalizarea menajeră

Zona studiată dispune de rețele publice pentru pentru colectarea și dirijarea apelor menajere uzate. Cladirile sunt racordate la rețeaua de apa. La faza urmatoare - certificat de urbanism pentru autorizatie de construire pentru lucrarile propriu zise - se va obtine avizul furnizorului de utilitati din zona;

d) Rețele pentru energie electrică

Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentarea cu energie electrică. Cladirile din amplasament au fost debransate de la rețeaua de alimentare cu energie electrica. Alimentarea cu energie electrica a constructiilor se va realiza din rețeaua publica de distributie a energiei electrice existente pe str. Uzinei, in baza unui studiu de solutie cu respectarea prevederilor Ord. ANRE nr. 59/02.08.2013 pentru aprobarea Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public. Studiul de solutie va fi intocmit de un proiectant atestat ANRE si avizat in CTE DELGAZ-GRID SA;

e) Rețele pentru termoficare

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

f) Alimentarea cu gaze naturale

Zona studiată dispune de rețea publică de gaze naturale. Constructiile existente cat si cele propuse se vor bransa la rețeaua de distributie existenta in zona la str. Uzinei. Traseele rețelelor si instalatiilor vor fi pe cat posibil rectilinii. Definitivarea solutiilor se va realiza in fazele urmatoare de proiectare.

Cladirea administrativa si parte din calte cladiri cu functii administrative vor folosi sistemul de incalzire cu centrala termica proprie pe combustibil gazos, emisia de noxe trebuie sa se incadreze in limitele prevazute in Ordinul nr. 462/93 - Conditii tehnice privind protectia atmosferei – anexa 2, pct.4

g) Telecomunicatii

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

h) gospodaria comunală

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

Pentru depozitarea deseurilor ce vor rezulta din activitatile desfasurate pe terenurile studiate, se vor realiza platforma gospodareasca pentru amplasarea recipientelor de colectare. Acestea vor fi imprejmuite, vor avea asigurate o ardoseala impermeabilizata, ce va avea asigurata o panta de scurgere cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare. Punctul de colectare deseuri va fi dimensionat pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si va fi intretinut in permanenta stare de curatenie.

3.7. Protectia mediului

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari). Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanti solizi, lichizi sau gazosi, de origine naturala sau artificiala, cu influente negative asupra factorilor de mediu (apa, aer, sol). Sunt considerate producatoare de substante poluante, cu efecte negative asupra mediului inconjurator, acele tehnologii si instalatii care emit in mod sistematic sau accidental in mediu substante poluante solide, lichide, gazoase. Conform intentiei acestui proiect, terenul va fi ocupat de cladiri cu destinatia de depozitare, productie si comert cu produse agricole si industriale. In consecinta, activitatile ce se vor desfasura pe suprafata amplasamentului vor constitui principalele surse de poluare.

Principalele surse de poluare vor fi lucrarile de executie ale constructiilor si traficul auto pe perioada de exploatare a cladirilor. Tipurile de poluanți ce pot fi emiși prin surse difuze, atat pe perioada realizarii constructiilor cât și pe perioada de functionare a acestora, sunt reprezentate de emisii de gaze de eșapament de la autovehiculele ce vor deservi zona sau de la motoarele termice cu aprindere prin compresie care vor acționa utilajele tehnologice și mijloacele de transport folosite în activitatea de șantier în care pot fi identificate

următoarele substanțe poluante: hidrocarburi, aldehide, oxizi de azot, oxizi de carbon, bioxid de sulf și fum. Se va urmări ca toți acești agenți de poluare a aerului să fie ținuți în permanență la valorile normale admisibile prin lege.

Încalzirea construcțiilor se va face prin intermediul centralelor termice pe combustibil gazos – gaz metan, cu care va fi dotată fiecare clădire în parte. Se menționează că arderea se face automatizat ceea ce presupune o ardere completă, ecologică, gazele de ardere neconținând substanțe toxice ce necesită măsuri speciale de tratare sau dispersie.

Obiectivele propuse de a se realiza sunt :

1. Înființarea unei instalații pentru recepția, condiționarea, uscarea, depozitarea și livrarea cerealelor .
Această instalație va fi compusă din ,
 - zona de recepție și analiză cereale (cântar bescule auto , prelevare probe de laborator ,)
 - zona de descarcare auto (fosa de recepție , copertina de protecție intemperii)
 - zona de condiționare cereale (curățitor de cereale , desprafuitoare , filter de eliminare a frafului , depozitare resturi vegetale
 - zona de uscare cereale (uscător de cereale)
 - zona de depozitare (remedierea magaziiilor existente, refacere pardoseli , refacere hidroizolații)
 - utilaje de transport cereale pe fluxul tehnologic (transportoare și elevatoare)
 - refacerea pardoselilor și platformelor betonate deteriorate
2. instalarea unui parc de panouri fotovoltaice pentru producerea de energie electrică
3. refacerea instalațiilor de utilități (energie electrică , apă curentă , canalizare pluvială și menajeră , rețea de gaze naturale
4. refacerea instalației PSI de stingerea incendiilor .

Pentru diminuarea surselor de poluare se vor lua următoarele măsuri:

In timpul executiei lucrarilor:

- **Sol/Subsol:** nu se vor depozita direct pe sol carburanți, uleiuri și alte substanțe chimice; acestea se vor depozita, dacă este cazul, în magazine special destinate pentru recipiente adecvate; Se va evita afectarea de suprafețe suplimentare de teren; Zonele în care se folosesc utilaje grele se vor amenaja ca suprafețe întărite pentru a elimina riscul de degradare a terenului; Depozitarea temporară a deșeurilor se va face doar în locuri special amenajate și în recipiente speciali destinați; Santierul va fi dotat cu material absorbant, necesar intervenției în caz de poluare accidentală cu hidrocarburi; Toate traseele din santier vor fi amenajate astfel încât să nu conducă la derapaje, să nu producă noroi, baltire de apă etc.; Toate încărcăturile ce intra sau ies din santier vor fi acoperite; Îndepărtarea corespunzătoare a deșeurilor la finalizarea lucrărilor; acoperirea zonelor afectate temporar cu sol vegetal la finalizarea lucrărilor.
- **Apa subterană și de suprafață:** se va interveni prompt cu absorbanti în cazul scurgerilor accidentale de hidrocarburi și/sau alte substanțe; Schimburile de ulei ale utilajelor și alimentarea cu carburant se vor realiza în afara amplasamentului; Utilajele folosite vor fi întreținute corespunzător și vor avea reviziile tehnice la zi, pentru a se evita eventualele scurgeri de carburanți; Deșeurile se vor colecta selectiv și vor fi eliminate prin firme specializate pentru a se preveni eventualele scurgeri de la acestea; Toalete ecologice se vor vidanța iar apele uzate vor fi transportate la o stație de epurare de către firme specializate;
- **Aer:** Toate vehiculele vor avea motorul oprit la staționare; Vehiculele utilizate care vor circula pe drumuri publice se vor conforma standardelor de emisii;

Vehiculele se vor curata si se va realiza spalarea specifica a rotilor la plecarea din santier;
Autovehiculele vor circula cu viteza redusa pe drumurile generatoare de pulberi si praf;
materialele pulverulente se vor depozita astfel incat sa nu fie imprastiate sub actiunea vanturilor;
se vor utiliza recipiente etanse;

se va evita manipularea unor cantitati mari de pamant sau agregate de cariera in perioadele cu vant;

se vor utiliza solutii speciale care sporesc eficienta apei in fixarea prafului pentru a stropi caile de acces in santier, aria santierului unde se descarca materiale de constructii, respectiv volumele care se demoleaza, daca este cazul;

Se vor ridica bariere de protectie eficiente cu plasa densa, umeda, care sa izoleze particulele de praf, in jurul activitatilor generatoare de praf sau imprejurul santierului, cu inaltimea de minim 3.00m;

Pamantul excavatsi materialele generatoare de praf vor fi acoperite temporar. Indepartarea acoperirilor de protectie se va face doar pe portiuni mici in timpul lucrarilor, iar pamantul rezultat din decopertari si excavatii va fi preluat cu mijloace auto, acoperite cu prelate si transportat pe amplasamente aprobate de PMI;

- **Biodiversitate:** La finalizarea lucrarilor, toate spatiile neconstruite vor fi inierbate, plantate arbori specifici zonei. Vegetatia existenta pe amplasament care a fost mutata inaintea inceperii lucrarilor de constructie va fi replantata.

In perioada de exploatare:

Gestionarea corespunzatoare a deseurilor atat prin reducerea la sursa a acestora, cat si prin separarea, tratarea si colectarea specifica a acestora in functie de tipul acestora; Deseurile rezultate in perioada de exploatare a cladirilor sunt incadrate, conform **HG856/2002**, in categoria **Deșeuri municipale și asimilabile din comerț, industrie, instituții, inclusiv fracțiuni colectate separat**. Subgrupele de deseuri pot fi: **20 01 01 – hartie si carton, 20 01 02 – sticla, 20 01 39 – materiale plastice, 20 01 40 – metale, 20 02 01 – deseuri biodegradabile**. Deseurile se vor colecta separat, in functie de tipul si natura deseului, cu scopul de a facilita tratarea/eliminarea specifica fiecarui deseu. Precolectarea deseurilor se va face selectiv în recipiente, pungi/saci sau alte mijloace care prezintă un grad de siguranță ridicat din punct de vedere sanitar și al protecției mediului, conform Ordinului 82/09.03.2015. Acestea vor fi depozitate in europubele si colectate ulterior de serviciul de salubritate local.

Pe teren se va realiza o platforma pentru amplasarea europubelelor de colectare selectiva a deseurilor. Aceasta va fi imprejmuita si va fi prevăzuta cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare.

Pentru diminuarea poluarii generate de traficul auto si pentru imbunatatirea microclimatului zonei se propune refacerea spatiilor plantate si plantarea de copaci, specii tinere, adaptate terenului.

Prevenirea producerii riscurilor naturale. Conform studiului geotehnic, pentru prevenirea riscurilor naturale se propun masuri pentru eliminarea tuturor posibilitatilor de infiltrare a apei in teren și de umezire a acestuia.

Pentru eliminarea posibilitatii de infiltrare a apelor de suprafata sunt necesare urmatoarele:

- realizarea sistematizarii verticale și in plan a amplasamentului pentru colectarea și evacuarea rapida a apelor din precipitatii sau alte surse de suprafata prin realizarea unor pante minime de 2%; Prin măsurile de sistematizare verticală se va evita stagnarea apelor superficiale la distanțe mai mici de 10 m în jurul construcțiilor.
- trotuarele și platformele vor fi proiectate/executate cu pante corespunzatoare și vor fi prevazute cu rigole pentru evitarea stagnarii apei in jurul constructiei;
- se va acorda o atentie deosebita rostului dintre trotuar și cladire care se va etansa cu mastic de bitum și se va urmări mentinerea acestei etansietati pe toata durata de exploatare a constructiei.
- pentru asigurarea stabilitatii terenului se vor planta arbori si pomi cu radacini pivotante, care vor arma straturile si vor trage apa din teren. Se va evita plantarea si menținerea de arbori ornamentali, pomi fructiferi, arbuști sau plante perene în jurul construcțiilor.

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

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

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

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

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

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

Depozitarea controlată a deșeurilor. Gestionarea deșeurilor se va efectua în condiții de protecție a sănătății populației și a mediului supuse prevederilor legislației specifice în vigoare. Se va interzice depozitarea neorganizată a deșeurilor. Acestea vor fi depozitate selectiv în europubele și vor fi preluate de societatea de salubritate cu care beneficiarul va încheia un contract în acest sens.

Principalele tipuri de reziduuri ce vor rezulta din activitățile ce se desfășoară pe suprafața zonei sunt:

- reziduuri menajere (hartie, plastic, textile, metale, sticlă, ceramică, materiale organice);
- reziduuri stradale (de pe străzi, trotuare, alei) ce includ particule de pamant, praf, hartie, cartoane, resturi de la santierul de construcție (moloz, nisip, piatră, caramizi, var) etc.
- reziduuri tehnologice (resturi vegetale reprezentate de : bucati de tulpina de cereale , seminte de cereale sparte , puberi vegetale rezultate din spargerea semintelor de cereale)

Gestionarea deșeurilor se va efectua în condiții de protecție a sănătății populației și a mediului supuse prevederilor legislației specifice în vigoare. Se interzice depozitarea neorganizată a deșeurilor.

Deșeurile rezultate în procesul de desfășurare a activităților specifice clădirilor de birouri sunt deșeurile menajere. Acestea vor fi depozitate și colectate selectiv (menajer, hartie, plastic, sticlă) în containere speciale tip "europubela" care vor fi transportate cu autospeciale la groapa de gunoi de către societatea de salubritate în urma contractului încheiat între aceasta și beneficiar.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi.

Pe amplasament nu există maluri ce necesită consolidări și nici terenuri degradate.

Organizarea sistemelor de spații verzi. După terminarea construcțiilor, zonele rămase libere vor fi amenajate ca spații plantate prin plantarea de arbori și arbuști, de plante decorative și gazon.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate. Nu este cazul, pe amplasament nu există bunuri de patrimoniu.

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

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si al retelelor edilitare majore. Nu exista disfunctionalitati din punctul de vedere al echiparii edilitare a zonei, aceasta fiind dotata cu retele de apa si canalizare, retele electrice si de alimentare cu gaz. Deasemenea, nu exista disfunctionalitati din punctul de vedere al cailor de comunicatii auto si cai ferate.

3.8. Obiective de utilitate publica

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

- terenuri proprietate publica de interes local: terenurile aferente drumurilor (strada Uzinei) si terenurile aferenta cailor ferate;
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si/sau juridice: terenurile avand folosinta actuala arabil sau curti-constructii.

Distanta pina la obiectivele de utilitate publica este mare si irelevanta din punct de vedere al interconditionarii lor.

1. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Avandu-se in vedere pozitia amplasamentului se impun o serie de masuri pentru obtinerea unei zone urbane unitare si bine structurate prin:

- tratarea unitara din punct de vedere functional si plastic;
- tratarea cu cea mai mare atentie si rezolvarea corecta a circulatiei auto si pietonale cat si circulatiei CF in zona;
- tratari urbane care sa puna in valoare perspectivele favorabile catre zona studiata si cele din zona studiata catre zonele inconjuratoare;
- rezolvarea unitara a intregii zone studiate si articularea corecta la zonele inconjuratoare;
- analiza atenta si conformarea la cote inalte calitativ a spatiilor rurale create, atat a celor publice cat si a celor private;
- abordarea atenta a zonelor verzi, a zonelor plantate, cat si a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- folosirea de materiale de buna calitate, cu texturi si culori armonios studiate, in vederea integrarii in dominanta arhitecturala a zonei.

Planul de actiune pentru implementarea investitiei propuse prin PUZ, cu categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Costurile ce vor cadea in sarcina investitorului privat constau in racordarea la utilitatile existente in zona si modernizarea acceselor auto si pietonale pentru investitia propusa.

Zona este complet echipa edilitar. In aceste conditii, nu se propun investitii care ar genera costuri ce trebuie suportate de catre autoritatea publica locala.

Costurile impuse de respectarea conditiilor impuse de prezenta documentatie PUZ vor fi suportate exclusiv de catre investitorul privat care a solicitat documentatia.

Categoriile de costuri ce vor fi generate de aceasta investitie sunt:

- costuri cu implementarea proiectului: investitie de baza, record utilitati, avizare/autorizare/executie lucrari;
- costuri cu materialele de constructii;

S.C. "RadNic Pro Design" S.R.L.
Onești, B-dul Republicii, nr. 20
J4/699/2016, CUI 42646784
tel: 0743.121.899

Proiect nr: U-270101/2022

Denumire **PUZ - RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIE**
obiectiv **PETROCHIMICA IN ZONA MIXTA DEPOZITARE,**
investitii: **PRODUCTIE, COMERT**
Str. Uzinei, nr.16, mun. Onesti, jud. Bacau

Beneficiar: **S.C. AGRICULTORUL S.R.L.**

Faza **P.U.Z.**

• costuri cu transportul, etc.

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

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CAPITOLUL I - DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

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

2. Baza legala a elaborarii

Prezentul regulament a fost elaborat in baza:

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

Au fost consultate:

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

3. Domeniul de aplicare

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

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

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

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenul in studiu este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege si de prezentul Regulament. Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin plansa de Reglementari - U-3.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei

Colectarea si Indeprtarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:

- Indeprtarea apelor uzate menajere se va face exclusiv prin deversarea lor la reseaua publica a orasului;
- Este interzisa raspandirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.
- Este interzisa amplasarea unor instalatii individuale de indeprtare a apelor uzate de tipul bazinelor vidanjabile.

- Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face in recipiente acoperite si mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, special amenajate. Administratia locala va asigura pre-colectarea si evacuarea reziduurilor stradale.
- Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale se amplaseaza pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, in nici un caz pe malul apelor, la distanta de zonele de locuit, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119/04.02.2014.
- Este interzisa depozitarea reziduurilor industriale de orice fel, pe domeniul public, pe calea de acces si trotuar.

Aprovizionarea cu apa potabila

Alimentarea cu apa se va realiza prin bransarea imobilelor la reseaua municipala existenta, retea care asigura debitul si presiunea necesare functionarii obiectivului propus.

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

Salubritate - generalitati

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai accentuat problema imbunatatirii serviciului de salubritate. Astfel, se vor cauta solutiile de amplasare eficiente a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente cu sortare prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona sau subzona prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic. Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice. La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Masurile de salubritate ale localitatii nu vor afecta cadrul urbanistic, functional si compozitional. Se vor evita de asemenea, depozitarile intamplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele rezidentiale, zonele verzi plantate, protejate in albiile apelor, etc. in caz contrar se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu utilaje specializate. De asemenea, activitatile de salubritate vor evita sa creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducandu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicand experienta tarilor avansate.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform articolului 10 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U. Se precizeaza aici ca terenul alocat studiului prezent se afla la o distanta de 52.72m fata de infrastructura feroviara, masurata din limita de proprietate din sud.

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face in baza prevederilor articolului 12 din R.G.U. Asigurarea echiparii tehnico - edilitare in localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U. Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform articolului 14 din R.G.U. Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si

precizati in Certificatul de urbanism (vezi art. 15 si Anexa nr. 2 din R.G.U.). Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conforme cu art. 16 din R.G.U.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de sigurata si fasiile de protectie.

6.1. Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile de urbanism si stabilita prin Certificate de urbanism, conform art. 23 din R.G.U.

- Aliniament - linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc)
- Regim de aliniere - linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

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

- a) pe aliniament sau
- b) retras de la aliniament in urmatoarele cazuri:

- inscriere in regimul de aliniere existent;
- largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei);
- obtinerea unor distante de protectie egala cu inaltimea constructiei;

Pentru fiecare situatie in parte, se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatilor si a caracterului general al strazii.

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

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

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

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

6.3. Amplasarea constructiilor pe aceeasi parcela; distante minime obligatorii

Distantele intre cladirile nealaturate pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism.

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accedării mijloacelor de stingere a incendiilor (vezi art. 25 din R.G.U.);
- se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției (vezi art. 26 din R.G.U.).

Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu: Legea nr. 37/1975 și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență - C 242/1993.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G. și P.U.Z.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau marire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Rețelele tehnico - edilitare aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama strădala determină caracterul specific al zonei.

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însoțire, vânturi dominante, etc) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste condiții se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Spațiile verzi și plantate

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

- Împrejmuirile Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea proiectiei vizuale;

- Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

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

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA

Suprafața studiată are în total 82125 mp (UTR26). Pe terenul studiat există o serie de clădiri însumând 25785mp. Se va avea în vedere crearea **PLATFORMEI AGRICULTORUL ECO-GREEN** ce va fi o zonă funcțională mixtă depozitare, producție și comerț.

Bilantul teritorial propus se prezinta astfel:

NR. CRT.	ZONARE FUNCTIONALA	Suprafata (mp)	Procent % din total	
1	SUPRAFATA CONSTRUITA	34017	41.42	%
2	ALEI PIETONALE, CAROSABIL, PARCARI	29137	35.48	%
3	CIRCULATIE CF	2546	3.10	%
4	SPATII VERZI	16425	20.00	%
	TOTAL:	82125	100	%

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Sectiunea I – utilizare functionala

1.1. Articolul 1 - utilizari admise

In zona PUZ - ului se permit urmatoarele functiuni:

- depozitare si comert produse agricole si industriale;
- activitati productive cu impact redus asupra mediului;
- functiuni comerciale legate de transport, depozitare, terminale feroviare destinate aprovizionarii si preluarii produselor brute si finite ale activitatilor propuse;
- servicii pentru zona industriala, transporturi, depozitare comerciala;

1.2. Articolul 2 - utilizari permise cu conditii

- se permite construirea locuintelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii si pazei unitatilor si serviciilor subzonei;
- In cladirile existente se permite amenajarea de spatii de cazare provizorie pentru soferii de camioane.

1.3. Articolul 3 - interdictii de utilizare

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- locuinte, cu exceptia celor admise cu conditionari;
- institutii publice și servicii de interes general: administrație locală, institutii de educație, creșe, grădinițe, scoli generale etc., unități de cult, a spațiilor destinate sportului și agrementului;
- constructii provizorii de orice natura;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile din parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
-

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

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

Suprafata studiata are in total 82125 mp (UTR26). Se pastreaza forma si dimensiunile totale ale terenului.

Se va avea in vedere crearea **PLATFORMEI AGRICULTORUL ECO-GREEN.**

2.2. Articolul 5 - amplasarea cladirilor fata de aliniament

Regimul de aliniere al constructiilor fata de aliniament este reprezentat in plansa de reglementari cu linie albastra punctata si este de:

- minim **10.00m** spre strada de acces (strada Uzinei-1) in partea de sud;

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

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

Exceptie de la regimul de aliniere fac constructiile existente care se păstrează.

2.3. Articolul 6 - amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale și posterioare este reprezentata in plansa de reglementari urbanistice.

Se propun urmatoarele distante minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

- **5.00m** spre limita de proprietate laterala din vest;
- **10.00m** spre limita de proprietate laterala din est;
- **10.00m** posterior spre limita de proprietate posterioara din nord.

Sunt respectate astfel distantele minime fata de limitele de proprietate.

Loturile vecine sunt libere sau ocupate de constructii cu caracter civil sau industrial.

Exceptie de la regimul de aliniere fac constructiile existente care se păstrează.

2.4. Articolul 7 - circulatii si accese

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii – cu lățime de minim 4,00m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Circulatiile in interiorul amplasamentului studiat se face prin intermediul drumurilor de incinta dimensionate corespunzator pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Tinandu-se cont de faptul ca terenul va deservi functiunile de spatii de productie, depozitare, servicii, se va considera o circulatie principala cu cate o banda de circulatie pe sens, cu latimea de 7,00m si trotuar de 1,00m pe o parte a carosabilului.

In interiorul amplasamentului studiat exista mai multe circulatii auto, destinate unei bune functionari a platformei industriale. In functie de necesitatile functiunilor propuse, acestea circulatii se vor moderniza si se vor realiza circulatii auto noi aferente fluxurilor tehnologice, precum si zone de parcare pentru autovehicule si vehiculele de transport de mare tonaj. Toate aceste circulatii vor avea latimea minima de 3,50 m pentru circulatii cu o singura banda de circulatie pe sens si latimea minim 7,00m pentru circulatii auto cu cate o banda de circulatie pe fiecare sens.

In interiorul parcelei, circulatiile tehnologice sunt asigurate si prin intermediul cailor ferate, care se vor reabilita. Aceste trasee de cai ferate de pe amplasamentul studiat nu fac parte din infrastructura feroviara publica.

2.5. Articolul 8 - stationarea autovehiculelor

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

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

Parcarea pentru camioane va fi amplasata la limita estica a amplasamentului, adiacenta drumului de acces strada Uzinei-2.

Parcarea pentru autoturisme va fi amplasata atat la limita estica a amplasamentului, adiacenta drumului de acces strada Uzinei-2 cat si la limita sudica a amplasamentului, adiacenta drumului de acces strada Uzinei-1.

Apele colectate de pe suprafata spatiilor de parcare, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi prevazut si cu decantor de aluviuni, dupa care vor fi canalizate spre caminul de racord. Deasemenea se vor prevedea rigole perimetrare de preluare a apelor accidentale si din curatenie. Aceste ape vor fi trecute deasemeni prin separatorul de hidrocarburi.

Conform HG 525 art. 5.1.2, pentru constructiile administrative vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10-30 salariati plus un spor de 20% pentru invitati

Conform HG 525 art. 5.12, pentru constructiile industriale vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

activitati desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

2.6. Articolul 9 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Inaltimea la streasina sau atic a cladirilor va fi cea prevazuta prin planul de Regulament:

- regimul de inaltime maxim = P+5E

- Inaltimea maxima admisa, la coama/atic = +25.00m

2.7. Articolul 10 - aspectul exterior al cladirilor

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

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

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

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

2.8. Articolul 11 - conditiile de echipare edilitara

Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente si se vor cauta solutii pentru a suplini lipsa unor retele.

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

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

2.9. Articolul 12 - spatii libere si spatii plantate

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

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

S.C. "RadNic Pro Design" S.R.L.
Onești, B-dul Republicii, nr. 20
J4/699/2016, CUI 42646784
tel: 0743.121.899

Proiect nr: U-270101/2022

Denumire obiectiv investitii: **PUZ - RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIE PETROCHIMICA IN ZONA MIXTA DEPOZITARE, PRODUCTIE, COMERT**
Str. Uzinei, nr.16, mun. Onesti, jud. Bacau

Beneficiar: **S.C. AGRICULTORUL S.R.L.**

Faza **P.U.Z.**

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

2.10. Articolul 13 - Imprejmuiri

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de imprejmuiri:

- Imprejmuiri opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea proiectiei vizuale;
- Imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente cladirilor si/sau integrării cladirilor in caracterul strazilor sau ansamblurilor urbanistice.

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

Sectiunea III: posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

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

(POT) - Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim **50%**.

3.2. Articolul 15 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

(CUT) - Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim **1.00**.

3.3. Articolul 16 - modificari ale PUZ

Orice modificare a PUZ - ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea si avizarea sa in Consiliul Local Onesti..

Sectiunea IV: recomandari speciale pentru detinatorii de terenuri sau imobile In zona PUZ - ului

Se vor intocmi planuri topografice separate si studii geotehnice la obiect pentru toate lucrarile de constructii.

intocmit,
arh. Iliopolos Nicus



sef proiect,
arh. **Alin-Enver HOBLEA**