

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-281405-2021**

Denumire **PUZ - RECONVERSIE FUNCTIONALA IMOBILE CU**  
obiectiv **NUMAR CADASTRAL 62532 SI 62532-C1**  
investitii: **B-dul Republicii, nr. 76, mun. Onesti, jud. BACAU**

Beneficiar: **S.C. ELGAMI DENTAL 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 IMOBILE CU NUMAR  
CADASTRAL 62532 SI 62532-C1

**adresa:**

B-dul Republicii, nr. 76, mun. Onesti, jud. BACAU

**beneficiar:**

S.C. ELGAMI DENTAL S.R.L.

**numar/data:**

U-281405-2021

**arhitectura**

arh. Alin Hoblea - sef proiect

arh. Iliopolos Nicus

**instalatii sanitare**

ing. Banica Adrian

**instalatii electrice**

ing. Banica Relia

**studiu topo**

ing. Melu Bogdan-Vasile

**studiu geotehnic**

prof. univ. dr. Catana Constantin

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-281405-2021**

Denumire **PUZ - RECONVERSIE FUNCTIONALA IMOBILE CU**  
obiectiv **NUMAR CADASTRAL 62532 SI 62532-C1**  
investitii: **B-dul Republicii, nr. 76, mun. Onesti, jud. BACAU**

Beneficiar: **S.C. ELGAMI DENTAL 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 sanatatea populatiei
- aviz protectia mediului
- aviz arhitect sef
- Acordul creditorului ipotecar CEC Bank SA
- OCPI Bacau
- Studiu de fundamentare
- volumul I memoriu de prezentare
- volumul II - RLU- regulament local de urbanism aferent puz

### **piese desenate**

U-1	incadrarea in teritoriu	1/10.000
U-2	situatia existenta	1/1000
U-3	reglementari urbanistice - zonificare	1/1000
U-4	reglementari - echipare edilitara	1/1000
U-5	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-281405-2021**

Denumire **PUZ - RECONVERSIE FUNCTIONALA IMOBILE CU**  
obiectiv **NUMAR CADASTRAL 62532 SI 62532-C1**  
investitii: **B-dul Republicii, nr. 76, mun. Onesti, jud. BACAU**

Beneficiar: **S.C. ELGAMI DENTAL S.R.L.**

Faza **P.U.Z.**

---

## VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării	<b>PUZ- ECONVERSIE FUNCTIONALA IMOBILE CU NUMAR CADASTRAL 62532 SI 62532-C1</b>
Amplasament	<b>B-dul Republicii, nr. 76, mun. Onesti, jud. BACAU</b>
Beneficiar	<b>S.C. "ELGAMI DENTAL" S.R.L.</b>
Proiectantul general	<b>S.C. "RADNIC PRO DESIGN" S.R.L.</b> sef proiect arh. Hoblea Alin
Subproiectanti, colaboratori	ing. Banica Adrian – instalatii sanitare ing. Banica Relia – instalatii electrice prof. univ. dr. Catana Constantin– studiu geotehnic ing. Melu Bogdan-Vasile – ridicare topografica
Data elaborării	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 IMOBILE CU NUMAR CADASTRAL 62532 SI 62532-C1. Se va avea in vedere schimbarea din subzona industrie nepoluanta (In) in subzona rezidențiala cu locuințe P+3,P+4 ( LI ) si schimbarea destinatiei din cladire administrativa in cladire de locuinte.

Obiectivul principal vizeaza studierea amplasamentului cu suprafata de 896mp, proprietate a S.C. ELGAMI DENTA S.R.L., compus conform extraselor de carte funciara din parcela cu nr.cad.662532 pe care este amplasata constructia C1 cu regim de inaltime P+2+M.

Prin certificatul de Urbanism 166/06.09.2021, emis de Primaria Municipiului Onesti, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului PUZ si supunerea aprobarii acestuia Consiliului Local, inainte de urmareea procedurii pentru obtinerea Autorizatiei de Construire.

Regim economic conf. CU:

*Categoria de folosință a terenului: curți – construcții , partial ocupat cu o cladire cu functiune sediu administrativ.*

*Regim economic: zona A de impozitare*

*Reglementari tehnice (ale PUG în vigoare):*

*Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: UTR27 - subzona industrie nepoluanta (In).*

### **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. 166/06.09.2021;
2. extrase din Planul Urbanistic General al Municipiului;
3. Regulamentul Local de Urbanism;
4. studiul geotehnic intocmit de prof. univ. dr. Catana Constantin;
5. planurile topografice intocmite de ing. Melu Bogdan-Vasile;
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 industriala din partea de nord a municipiului Onesti. Parcela studiata este situata in INTRAVILAN - UTR 27 - subzona industrie nepoluanta (In) si se invecineaza la vest cu subzona rezidentiala cu locuinte **P+3, P+4 (LI)**.

Siturile degradate ocupă suprafețe suprafețe mari in UTR 27. Proiectul propus prin prezenta documentatie are ca scop conversia functionala a unei cladiri administrative in bloc de locuinte, aliniindu-se directiei generale de dezvoltare din zona.

### **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

Amplasamentul se afla in partea nordica a municipiului Onesti, in INTRAVILAN - UTR 27 - subzona industrie nepoluanta (In), la o distanta de aproximativ 80m de gara Onesti si la 180m de zona SENS GIRATORIU - MONUMENT STEFAN CEL MARE, de unde sunt posibile legaturi facile cu reseaua de drumuri nationale si acces facil la magazinele din zona.

Zona adiacenta se compune in general din locuinte **P+3, P+4 (LI)**.

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

În zona nu există institutii de interes general.

### **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 - Cașin, 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 - 397,72), 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 scandinavo - baltice. Pe ansamblu este un climat specific dealurilor joase (în depresiuni) și dealurilor mai înalte (pe culmile Pietricica și Pleșu). Iarna se produc inversiuni de temperatură, iar dinspre zona montană bat vânturi cu caracter de foehn 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/m<sup>2</sup>, 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 și 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 Avânfosa. 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 depresionare de la est (Avânfosa) 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 Oușoru), au provocat modificarea direcției rețelei hidrografice spre nord, către valea Trotușului.

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-281405-2021**

Denumire **PUZ - RECONVERSIE FUNCTIONALA IMOBILE CU**  
obiectiv **NUMAR CADASTRAL 62532 SI 62532-C1**  
investitii: **B-dul Republicii, nr. 76, mun. Onesti, jud. BACAU**

Beneficiar: **S.C. ELGAMI DENTAL S.R.L.**

Faza **P.U.Z.**

---

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

Rețeaua hidrografică

Din punct de vedere hidrografic, depresiunea Onești aparține bazinului raului Siret cu afluentul său pe partea dreaptă, râul Trotuș. Trotușul 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 generala si locala asigurata in contextul actual.**

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

**Amplasamentul studiat nu este supus alunecarilor de teren, inundatiilor sau viiturilor de apa din precipitatii.**

### **2.3.5. Conditii Geotehnice**

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

0.00 - 0.70m - sol vegetal;

0.70 - 6.00m -pietris cu nisip argilos,

Apa subterana se gaseste la adancimea de cca 4.0m fata 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.

Adîncimea maximă de îngheț, conform prevederilor din STAS 6054-77, este de 1.00 m de la suprafața terenului.

Conform codului de proiectare CR 1-1-4-2012, presiunea de referință a vîntului 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/m<sup>2</sup>, 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 nordica din B-dul Republicii avand sens unic :

- trafic usor+autobuze pe 1 banda de 5m asfalt

- parcare la unghi pe partea dreapta 4.02m asfalt.

Existenta cailor de circulatie auto de 5.00 m asigura si permite accesul utilajelor de stingere a incendiilor.

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

### **Cai de comunicatie CF:**

Accesul persoanelor se face si prin intermediul cailor ferate accesibile din zona nordica a amplasamentului.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata.

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul municipiului Onesti, avand suprafata totala de 896mp, proprietate a S.C. ELGAMI DENTAL S.R.L., fiind alcatuit dintr-o parcela cu numar cadastral 62532.

Functiunea dominanta a zonei este cea de industrie nepoluanta(In) si se invecineaza la vest cu subzona rezidentiala cu locuinte **P+3, P+4 (LI)**.

Vecinatati si distanța 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	Distanța de la limita de proprietate pana la cladirile vecine
<b>S U D</b>			
60727	SC TERMIC & NDT SERVICE SRL	Str. Garii nr.6, Onesti	43.92m - hala parter
<b>E S T</b>			
fara nr. cad.	GHETU NECULAI	C. Negri, bl 6, sc A, ap. 11, Targu Ocna	9.21m - spatiu comercial
<b>N O R D</b>			
	Bulevardul Republicii		-
<b>V E S T</b>			
	zona verde - Domeniu public Municipiul Onesti		-

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit. Zona detaliata in P.U.Z. are o suprafata totala de 896mp si este situata in intravilanul Municipiului Onestii. In prezent gradul de ocupare al zonei cu fond construit este 25.89 % .

Aspecte calitative ale fondului construit. In prezent o mare parte din constructiile invecinate nu este folosita având un impact negativ asupra imaginii urbane. Constructiile si instalatiile nu au mai fost intretinute (in 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, P+4E (constructii administrative sau locuinte rezidentiale).

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine. Zona studiata este invecinata cu Gara, Autogara si statia de transport in comun de la intersectia cu Bulevardul Marasesti.

Asigurarea cu spatii verzi. Prezentul PUZ prevede o suprafata plantata de 183mp, suprafata ce reprezinta 20.42 % 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.

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

NR. CRT.	CRITERII DE EVALUARE	NIVEL DE DISFUNCTIONALITATE
1.	STAREA STRAZILOR	B-dul Republicii: imbracaminte definitiva-asfalt, stare buna
2.	PROFILE NECORESPUNZATOARE TRAFICULUI	Trafic redus - necesara profilarea corespunzatoare a accesului in curte
3.	INTERSECTII CONFLICTUALE	NU ESTE CAZUL
4.	STANJENIRI INTRE FUNCTIUNI	NU ESTE CAZUL
5.	STAREA FONDULUI	Cladirea existenta a fost mansardata conform Expertizei tehnice

	CONSTRUIT	
6.	OCUPAREA TERENURILOR	P.O.T. 25% si C.U.T. 0.99
7.	CONDITII GRELE DE FUNDARE	Conf. STUDIU GEOTEHNIC - NU ESTE CAZUL
8.	NIVEL RIDICAT AL APELOR FREATICE	Conf. STUDIU GEOTEHNIC - NU ESTE CAZUL
9.	RISCURI NATURALE SI ANTROPICE	Zona fara riscuri naturale si antropice.
10.	SURSE DE POLUARE	Activitati umane/ trafic usor - B-dul Republicii - zona Garii

## 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).

### b) Canalizare pluvială

Zona studiată dispune de rețele publice pentru colectarea apelor pluviale.

### c) Canalizarea menajeră

Zona studiată dispune de rețele publice pentru 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 fixa a unuia dintre operatorii existenți în zona amplasamentului. Optional 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 în spatele clădirii.

### Principalele disfuncționalități.

Zona în care este amplasat terenul studiat este destructurată ca urmare a declinului economic care a afectat majoritatea așezărilor urbane din România. Proiectul propus reprezintă un pas către revitalizarea zonei și reintegrarea acesteia în țesutul urban.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU.

### Relatia cadrul natural – cadrul construit.

Terenul studiat ca și cele aflate în imediată vecinătate a zonei de studiu au în prezent categoria de folosință de curți - construcții.

Prezentul PUZ prevede o suprafață plantată de 183 mp, suprafață ce reprezintă 20 % din suprafața totală deținută de beneficiar. Aceasta va fi amenajată sub formă de **cover de gazon** în vederea ameliorării calității mediului.

### Evidențierea riscurilor naturale și antropice.

Amplasamentul aferent PUZ are stabilitate generală și locală asigurată. Având în vedere cotele amplasamentului, riscul de inundabilitate este exclus. Pe amplasamentul aferent implementării proiectului nu au fost identificate riscuri naturale.

**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.

Mijloacele de transport in comun reprezinta principala sursa de poluare a zonei, iar transportul CF creaza un disconfort fonic.

Rețelele 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 in cladirea administrativa a fost sistata in urma declinului economic, constructiile si instalatiile nu au mai fost intretinute, acestea fiind in stare de degradare.

Amplasamentul studiat este incadrat, conform PUG mun. Onesti, intravilanul municipiului UTR 27 - subzona industrie nepoluanta (In) si se invecineaza la vest cu subzona rezidentiala cu locuinte **P+3, P+4 (LI)**. Se propune realizarea unui PUZ prin care sa se faca o reconversie functionala din subzona industrie nepoluanta (In) in subzona rezidentiala cu locuinte P+3, P+4 (LI) si a cladirii C1 din cladire administrativa in bloc de locuinte.

Se va urmari integrarea zonei studiate si a constructiei existente in caracterul general al unitatii teritoriale de referinta.

Avantajele crearii unei subzone rezidentiala cu locuinte P+3, P+4 (LI) este conferita de conectivitate imediata la mijlocele de transport in comun (gara, autogara), si existenta in zona a mai multor magazine de tip SUPER-MARKET.

Avand in vedere ca functiunile propuse de beneficiar nu se incadreaza in totalitate in prevederile documentatiilor de urbanism aprobat pentru UTR 27, 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 urmari integrarea zonei studiate si a constructiilor propuse in caracterul general al unitatii teritoriale de referinta. Se va avea in vedere realizarea unui cadru construit adecvat zonei. Autorizarea si realizarea lucrarilor se va putea face etapizat, cu conditia asigurarii indicilor urbanistici avizati in acest studiu, a acceselor, a utilitatilor si a locurilor de parcare.

### **Concluzii:**

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezulta ca:

- zona nu este poluata semnificativ;
- microclimatul este potrivit pentru activitățile ce se preconizează a se desfășura.
- Nivelul de poluare al aerului din zona studiata este redus, valorile medii zilnice, lunare sau anuale înscriindu-se in limitele concentrațiilor maxim admisibile.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

In planurile urbanistice elaborate anterior (P.U.G. Municipiul Onesti) au fost generate o serie de obiective de dezvoltare urbanistica care au fost preluate in prezenta documentatie. Unul dintre aceste obiective se refera la AMELIORAREA CADRULUI CONSTRUIT EXISTENT.

Aceasta implica:

- dezvoltarea zonelor dedicate locuintelor colective, serviciilor si comertului;
- innoirea fondului de constructii destinate acestor tip de servicii;
- valorificarea la maxim a potentialului terenurilor pe care sunt amplasate astfel de constructii.

### **3.2. Prevederi ale PUG**

La momentul elaborarii acestui PUZ, documentatia de urbanism ce exista este Planul Urbanistic General al Municipiului Onesti, amplasamentul fiind incadrat in zona de reglementari urbanistice UTR - 27 - subzona industrie nepoluanta (In) si se invecineaza la vest cu subzona rezidentiala cu locuinte **P+3, P+4 (LI)**.

Avand in vedere ca Planul Urbanistic General al Municipiului Onesti a fost realizat in 1997, reactualizarea acestuia fiind in prezent in curs de elaborare, se propune realizarea unei documentatii tip PUZ prin care sa se reglementeze zona studiata.

Pentru amplasamentul studiat, reglementarile urbanistice existente, stabilite prin PUG, sunt urmatoarele:

#### **GENERALITATI**

Unitatea U.T.R. 27 UNITATI ECONOMICE, INDUSTRIALE SI SERVICII este amplasata in partea de nord a municipiului și grupează o serie de unități economice care au ca activitate principala prelucrarea lemnului, prestări servicii, mica producție, diverse.

#### **Subzone funcționale**

- subzona de locuit
  - subzona rezidențiala cu locuințe de tip urban. **P,P+1 (LMu)**
  - subzona rezidențiala cu locuințe **P+3,P+4 (LI)**
- subzona industrie nepoluanta **In**, societățile: MECON, ROMSILVA, A.C.R., DIANA FOREST.
- subzona mica producție pentru investitori particulari **pLmp**

#### **Funcțiunea dominantă:**

-producție: prelucrarea lemnului, prestări servicii, mica producție, diverse.

#### **Funcțiuni complementare admise ale zonei :**

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

#### **UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI**

##### **Utilitati permise:**

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

##### **Utilizări permise cu condiții :**

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

Pentru dezvoltarea unităților economice în limitele actuale ale incintelor se vor obține avize de la Agenția de Protecția Mediului și Politia Sanitara.

##### **Utilizări interzise:**

Construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilita pentru zona respectiva 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. Nu se vor mai extinde obiective în cadrul incintelor fără o analiza în prealabil, în scopul eliminării amplasării dezordonate ce conduce la o desfășurare anevoioasa a activității și o incomodare între unități 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 arhitecturala a acestor unități teritoriale este necesar sa 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**

In zona nu se afla elemente ale cadrului natural care pot fi valorificate: forme de relief, oglinzi de apa, spatii plantate, terenuri cu potential balnear.

Propunerea facuta se inscrie in dezvoltarea urbanistica a intregii zone, avand in vedere ca, in vecinatatea zonei studiate se afla terenuri cu functiuni similare.

### **3.4. Modernizarea circulatiei. Organizarea circulatiei rutiere.**

Amplasamentul studiat este accesibil auto si pietonal din latura nordica - B-dul Republicii avand sens unic :  
- trafic usor+autobuze pe 1 banda de 5m asfalt  
- parcare la unghi pe partea dreapta 4.02m asfalt.

Caracteristicile investitiei propuse nu influenteaza capacitatea de transport a infrastructurii rutiere din zona si nu justifica executarea unor lucrari aferente circulatiilor carosabile in zona studiate in sarcina investitorului, deoarece functiunea propusa nu presupune atragerea unui trafic suplimentar semnificativ pentru Bulevardul Republicii.

Modernizarea circulatiei.

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

Parcarile necesare vor fi amenajate la nivelul terenului detinut de proprietar si amplasate la limita sudica a acestuia, conform HG 525 art. 5.11.1, cate un loc de parcare la 2-10 apartamente in locuinte colective cu acces si lot in comun.

**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 studiate are in total 896 mp (UTR27). Pe terenul studiat exista o cladire avand 224mp.

**Bilantul teritorial existent se prezinta astfel:**

NR. CRT.	ZONARE FUNCTIONALA	Suprafata (mp)	Procent % din total	
1	SUPRAFATA CONSTRUITA	224	25	%
2	SPATIU LIBER NEAMENAJAT	672	75	%
	TOTAL:	896	100	%

**Bilantul teritorial propus se prezinta astfel:**

NR. CRT.	ZONARE FUNCTIONALA	Suprafata (mp)	Procent % din total	
1	SUPRAFATA CONSTRUITA	224	25	%
2	ALEI PIETONALE	61	6.81	%
3	CAROSABIL, PARCARI	428	47.77	%
4	SPATII VERZI	183	20.42	%
	TOTAL:	896	100	%

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

Se va avea in vedere transformarea cladirii administrative C1 in cladire de cocuinte colective iar ansamblul construit va putea cuprinde urmatoarele functiuni:

- apartamente de locuit,
- dotari aferente: utilitati, imprejmuire, circulatii, parcari;
- zona verde.

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-281405-2021**

Denumire obiectiv investitii: **PUZ - RECONVERSIE FUNCTIONALA IMOBILE CU NUMAR CADASTRAL 62532 SI 62532-C1**  
**B-dul Republicii, nr. 76, mun. Onesti, jud. BACAU**

Beneficiar: **S.C. ELGAMI DENTAL S.R.L.**

Faza **P.U.Z.**

Utilizări admise cu condiționări:  
- spatii presteri servicii, birouri activitati liberale.

**Indicatori urbanistici**

RECONVERSIE FUNCTIONALA IMOBILE CU NUMAR CADASTRAL 62532 SI 62532-C1 va avea urmatoarele reglementari:

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE	
REGIMUL DE INALTIME	P+2E+M
INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA	15m
INALTIMEA MAXIMA LA STREASINA	10m
AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE  Exceptie de la regimul de aliniere fac constructiile existente care se pastreaza.	PRINCIPALA - NORD Minim 10 metri fata de calea de circulatie: Bulevardul Republicii
	LATERAL - VEST Minim 5 metri fata de limita de proprietate. Terenurile de pe latura vestica fac parte din domeniul public al Municipiului Onesti.
	LATERAL - EST Minim 2 metri fata de limita de proprietate
	POSTERIOR - SUD 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.)	35%
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	1.00

Amplasamentul studiat se invecineaza:

- la vest- -cu UTR-27 SUBZONA - LI - Bloc 74 - b-dul Republicii.
- la sud- -cu hale SC TERMIC & NDT SERVICE SRL situate la distante de 43.92m, 41.98m si 50.37m;
- la est- -cu UTR-27 SUBZONA - In - Cladire administrativa - b-dul Republicii nr. 78
- la nord -cu Bulevardul Republicii

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare.

Zona dispune de toate utilitatile necesare deservirii imobilului ce face obiectul prezentului proiect – rețele 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). Cladirea este racordata 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;

#### b) Canalizare pluvială

Apele pluviale vor fi dirijate spre de rețele publice existente pentru colectarea apelor pluviale.

#### c) Canalizarea menajeră

Zona studiată dispune de rețele publice pentru pentru colectarea și dirijarea apelor menajere uzate. Cladirea este racordata la rețeaua de canalizare. 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. Cladirea este racordata la rețeaua de alimentare cu energie electrica.

#### 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. Cladirea este racordata la rețeaua de distributie existenta in zona. Traseele rețelelor si instalatiilor vor fi pe cat posibile rectilinii. Definitivarea solutiilor se va realiza in fazele urmatoare de proiectare.

#### g) Telecomunicatii

Imobilul va putea fi racordat 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) gospodarirea comunală

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

Colectarea deșeurilor se va realiza in baza unui contract încheiat cu operatorul local. Se va amenaja o platforma betonata pentru pubele in apropierea accesului carosabil, situata la cel puțin 10 m fata de ferestrele camerelor de locuit.

### 3.7. Protectia mediului

#### Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari).

Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanți lichizi, solizi sau gazoși, de origine naturala sau artificiala, cu influente negative asupra factorilor de mediu (apa-aer-sl).Tehnologiile sau instalațiile care produc in mod sistematic sau accidental substanțe poluante in mediul înconjurător sunt considerate poluante. Documentația de fata studiază amplasarea unei zone de locuințe si a funcțiunilor complementare acesteia – activitățile de locuire si eventual mic comerț/servicii constituind sursele de poluare aferente investiției. In vederea minimizării efectelor negative, se vor respecta prevederile legii 265/2006 – privind protecția mediului cu completările si modificările ulterioare.

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 corespunzătoare și vor fi prevăzute cu rigole pentru evitarea stagnării apei în jurul construcției;
- se va acorda o atenție deosebită rostului dintre trotuar și clădire care se va etansa cu mastic de bitum și se va urmări menținerea acestei etansietăți pe toată durata de exploatare a construcției.
- pentru asigurarea stabilității terenului se vor planta arbori și pomi cu rădăcini pivotante, care vor arma straturile și vor trage apa din teren. Se va evita plantarea și 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 căminul 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 realiza în condiții de siguranță pentru populație, conform normelor în vigoare, în urma unui contract încheiat de către beneficiar cu autoritatea de salubritate din zonă. Se interzice depozitarea necontrolată a deșeurilor. Deșeurile se vor depozita preferabil selectiv în puștele amplasate pe o platformă betonată cu posibilitate de spălare (conectată la rețeaua de canalizare), amplasată la minim 10 m față de ferestrele locuințelor. Principalele tipuri de deșeurii rezultate din activitatea propusă sunt:

- Deșeurii menajere: materiale organice, sticlă, plastic, hârtie, textile, metal.
- Deșeurii stradale: praf, hârtie, cartoane, resturi din activitatea de construcții.

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

Amplasamentul nu prezintă astfel de situații.

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 peisagistică și reabilitarea urbană. Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații plantate.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicații și al rețelelor edilitare majore. Nu există disfuncționalități din punctul de vedere al echipării edilitare a zonei, aceasta fiind dotată cu rețele de apă și canalizare, rețele electrice și de alimentare cu gaz. De asemenea, nu există disfuncționalități din punctul de vedere al cailor de comunicații auto.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

În zona studiată s-au identificat următoarele tipuri de terenuri:

- la Nord- terenuri proprietate publică de interes local: terenurile aferente drumurilor (B-dul Republicii) și terenurile aferente cailor ferate;
- la Vest – zonă de locuințe colective – terenuri domeniu public;
- la Sud - proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice;
- la Est – clădire administrativă – terenuri domeniu public

## **4. CONCLUZII - MASURI ÎN CONTINUARE**

- Înscrisura amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG: În prezent zona studiată este în intravilan, cu funcțiunea dominantă – producție – prelucrare a lemnului, prestări servicii, mică producție, diverse, dar imediat învecinat se găsește o enclavă de locuințe unifamiliale.
- Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de intervenție: documentația de față prevede posibilități de mobilare urbană. Investiția necesară va fi realizată de beneficiarii prezentei documentații, prin mijloace proprii.
- Priorități de intervenție: În urma avizării PUZ-ului de față, prioritatea va fi modificarea destinației clădirii existente, împreună cu dotările aferente acestora.
- Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate: Din punct de vedere al funcțiunii propuse, elaboratorul consideră că acestea se integrează în tendința deja stabilită a zonei.
- Planul de acțiune pentru implementarea investiției 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.

Zona este complet echipată edilitar. În aceste condiții, nu se propun investiții care ar genera costuri ce trebuie suportate de către autoritatea publică locală.

Costurile impuse de respectarea condițiilor impuse de prezenta documentație PUZ vor fi suportate exclusiv de către investitorul privat care a solicitat documentația.

Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții. Orice modificare a PUZ - ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și numai prin avizarea noii teme de proiectare și a sa în Consiliul Local Iași și, nu în ultimul rând, 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.

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-281405-2021**

Denumire obiectiv investitii: **PUZ - RECONVERSIE FUNCTIONALA IMOBILE CU NUMAR CADASTRAL 62532 SI 62532-C1 B-dul Republicii, nr. 76, mun. Onesti, jud. BACAU**

Beneficiar: **S.C. ELGAMI DENTAL S.R.L.**

Faza **P.U.Z.**

---

- 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 solutii 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 gunoierului, 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;
- Conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, retele 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 vecinatatilor 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 inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte (H/2) dar nu mai puțin de 3m.*

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca:

- exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (vezi art. 25 din R.G.U.);
- se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei (vezi art. 26 din R.G.U.).

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu: Legea nr. 37/1975 si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta - C 242/1993.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitara.**

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Retelele tehnico - edilitare aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

#### **9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

Se vor mentine actualele parcele, in special in zonele unde dimensiunile parcelelor si trama stradala determina caracterul specific al zonei.

#### **10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri**

##### Spatiile verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

• Imprejmuirile Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- Imprejmuiri opace, necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea proiectiei vizuale;

- Imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii 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.

### **CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA**

1. Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafata de 36474 mp si apartine intravilanului municipiului Onesti. Se doreste reconversia functionala din subzona industrie nepoluanta (In) in subzona rezidentiala cu locuinte P+3,P+4 ( LI ) si schimbarea destinatiei din cladire administrativa in cladire de locuinte.

### **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:

- subzona rezidentiala cu locuinte colective P+3,P+4 ( LI );

##### **1.2. Articolul 2 - utilizari permise cu conditii**

- spatii presteri servicii, birouri activitati liberale.

##### **1.3. Articolul 3 - interdictii de utilizare**

- Se interzice amplasarea altor functiuni inafara celor precizate la art. 1.2 si 1.3;

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

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

Suprafata studziata are in total 896 mp (UTR27). Se pastreaza forma si dimensiunile totale ale terenului.

##### **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 (Bulevardul Republicii) in partea de nord;

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.

Excepție de la regimul de aliniere fac construcțiile 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;
- **2.00m** spre limita de proprietate laterala din est;
- **10.00m** posterior spre limita de proprietate posterioara din sud.

Sunt respectate astfel distantele minime fata de limitele de proprietate.

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

Excepție de la regimul de aliniere fac construcțiile existente care se păstrează.

### **2.4. Articolul 7 - circulatii si accese**

Accesul carosabil din Bulevardul Republicii situat la Nord si parcare amplasata pe latura sudica a amplasamentului se face printr-un drum de acces cu latimea minima de 5m.

### **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.

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.

Parcarile necesare vor fi amenajate la nivelul terenului detinut de proprietar si amplasate la limita sudica a acestuia, conform HG 525 art. 5.11.1, cate un loc de parcare la 2-10 apartamente in locuinte colective cu acces si lot in comun.

### **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+2E+M**
- **Inaltimea maxima admisa, la coama/atic = +15.00m**

### **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 întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

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-281405-2021**

Denumire **PUZ - RECONVERSIE FUNCTIONALA IMOBILE CU**  
obiectiv **NUMAR CADASTRAL 62532 SI 62532-C1**  
investitii: **B-dul Republicii, nr. 76, mun. Onesti, jud. BACAU**

Beneficiar: **S.C. ELGAMI DENTAL S.R.L.**

Faza **P.U.Z.**

---

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.
- 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 **35%**.

### **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.