

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- | | |
|-------------------------------|---|
| • Denumirea lucrării | Locuință individuală P+1; împrejmuire
NC 67713, strada Măgurii, Onești, județul Bacău
Faza de proiectare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) |
| • Beneficiar | Cherecheș Alexandru Rafael |
| • Proiectantul general | Birou Individual de Arhitectură Eugenia Beuran |
| • Data elaborării | noiembrie 2023 |

1.2. Obiectul PUZ

• Solicitări ale temei-program

Lucrarea de față a fost realizată în baza temei de proiectare și are ca obiect modificarea reglementărilor urbanistice în vigoare referitoare la terenul deținut de beneficiar în municipiul Onești, județul Bacău în scopul introducerii în intravilan a acestui teren și schimbarea destinației din „zonă terenuri agricole în extravilan” în „zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare”.

Pentru a face posibilă prezentarea unui plan director și de control al dezvoltării, s-a luat în studiu o suprafață de teren de 8.058 m² situată în intravilanul și extravilanul municipiului Onești și care include terenuri ale persoanelor fizice situate în zona pentru locuințe și în zona terenurilor agricole, dar și suprafețe din terenul aferent străzii Măgurii și râului Oituz.

Planul urbanistic zonal stabilește condițiile de amplasare și funcțiunile pentru care se va permite autorizarea construirii, indicatorii urbanistici maximali, condițiile estetice, de calitate a locuirii, de circulație și de mediu, în corelare cu reglementările urbanistice din zonele învecinate.

Terenul care a generat planul urbanistic zonal se află în proprietatea domnului Cherecheș Alexandru Rafael și a doamnei Cherecheș Ana Maria și este înregistrat în evidențele Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară cu numărul cadastral 67713 din municipiul Onești, județul Bacău. Conform Extrasului de carte funciară pentru informare eliberat de O.C.P.I. Bacău, terenul are suprafața măsurată de 1.068 m², are categoria de folosință arabil (768 m²) și fâneață (300 m²) și este situat în extravilanul municipiului Onești.

Deoarece strada Măgurii este mobilată pe ambele laturi cu clădiri de locuințe individuale, o parte dintre acestea fiind situate și în zona de extravilan, beneficiarul a inițiat un plan urbanistic zonal în vederea introducerii în intravilan a proprietății sale și completării frontului stradal cu o nouă locuință.

Obiectivul documentației constă în rezolvarea și aprofundarea problemelor funcționale, tehnice și urbanistice din zonă cu scopul de a schimba funcțiunea și de a stabili

valorile maxime ale indicatorilor urbanistici pe terenul reglementat, precum și de a asigura accesul pietonal și carosabil, necesarul de locuri de parcare și spațiu verde pentru locuința propusă.

• Prevederi ale programului de dezvoltare a localității

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Onești și al Regulamentului de urbanism aferent, terenul reglementat este situat adiacent principalului trup de intravilan al municipiului Onești. Destinația aprobată pentru zona de intravilan din vecinătatea amplasamentului este zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare – subzona cu construcții P, P+1.

În vederea edificării locuinței și a anexei gospodărești propuse este necesară schimbarea funcțiunii terenului. Această modificare asupra terenului va avea loc în urma aprobării prezentului studiu urbanistic, care a fost inițiat în baza Certificatului de urbanism nr. 30/16.02.2023 emis de Primăria Municipiului Onești și pentru care a fost obținut Avizul de oportunitate nr. 13/02.10.2023 emis de Primăria Municipiului Onești.

1.3. Surse documentare

- P.U.G. - municipiul Onești și Regulamentul Local de Urbanism aferent
- Tema de proiectare stabilită cu inițiatorul planului urbanistic zonal
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Codul civil
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completările și modificările ulterioare
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicată, cu modificările ulterioare
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,
- Ordinul nr. 13/N/1999 Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice «Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.», indicativ GM - 010-2000

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

• Date privind evoluția zonei

Municipiul Onești este situat în zona sud-vestică a județului Bacău, la intersecția drumurilor naționale DN 11 (E574), DN11A și DN12A și la confluența râurilor Trotuș, Oituz, Cașin și Tazlău. Conform Planului de Amenajare al Teritoriului Național – secțiunea IV – Rețeaua de localități, Onești este un municipiu de rangul II, fiind încadrat în categoria municipiilor de importanță interjudețeană, județeană sau cu rol de echilibru în cadrul rețelei de localități.

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

Zona de studiu face parte dintr-o fostă zonă agricolă, care a fost introdusă parțial în intravilanul localității și alocată locuințelor individuale (cartierul Satul Catolic).

• **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Terenul este situat la limita vestică a intravilanului municipiului Onești, în apropierea cartierului Satul Catolic. Această zonă din intravilanul municipiului este caracterizată de o trama stradală neregulată, iar fondul construit este dens și predomină locuințele individuale dezvoltate pe un singur nivel.

Zona în care este situat amplasamentul studiat este caracterizată de coexistența a două funcțiuni principale: locuirea și agricultura, constatându-se o tendință de extindere a zonei de locuit în extravilan care s-a manifestat, conform imaginilor disponibile, după aprobarea planului urbanistic general actual (în anul 2000).

Cele mai apropiate clădiri sunt locuințele individuale și anexele gospodărești ale acestora care sunt situate la sud-vest și nord-est de terenul propus a fi reglementat

• **Potențial de dezvoltare**

Cartierul Satul Catolic, din care ar urma să facă parte și amplasamentul studiat în urma aprobării prezentului plan urbanistic zonal, reprezintă o zonă de locuit cu locuințe individuale având un regim de înălțime redus (majoritatea parter și, ocazional, P+1), retrasă față de arterele intens circulante (drum național, drum județean) și situată la distanță față de obiectivele industriale posibil generatoare de poluare.

Amplasamentul se află la aproximativ 900 m față de zona centrală a localității, dotările publice existente în această zonă fiind accesibile viitorilor locatari ai locuinței propuse.

Râul Oituz se află la 11 m față de limita nord-vestică a amplasamentului, existând o diferență de nivel de 8 m între malul cursului de apă și zona cea mai joasă a amplasamentului studiat, care este la limita dinspre râu.

Locuința solicitată se va integra în zonă fără a ridica probleme de compatibilitate funcțională deoarece terenurile imediat învecinate au funcțiune similară. Locuința va beneficia de acces la utilități prin racordarea la rețelele existente în zona căii de acces.

2.2. Încadrarea în localitate

• **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată este situată în extravilanul municipiului Onești, în zona cu destinație agricolă.

Terenul reglementat are acces la strada Măgurii, situată la limita sud-estică a proprietății.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord-est: teren NC 67016 (situat parțial în zona pentru locuințe din intravilan și în zona terenurilor agricole din extravilan),
- la sud-est: strada Măgurii,
- la sud-vest: teren NC 61414 (pe care sunt amplasate o locuință individuală și o anexă gospodărească),
- la nord-vest: teren în folosință Fodor Ana.

• **Relaționarea zonei cu localitatea**

Accesul la utilități se va putea realiza prin racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente pe strada Măgurii.

Din punct de vedere al deservirii zonei cu instituții de interes general, locatarii locuinței propuse vor beneficia de acces la unitățile învățământ, sanitare, culturale, punctele comerciale și de servicii, instituțiile administrative situate pe teritoriul municipiului. Majoritatea dotărilor de importanță locală și teritorială sunt situate în centrul municipiului. Atât dotările publice din zona centrală, cât și zonele verzi cele mai apropiate (Parcul Municipal și Parcul George Călinescu) sunt situate la aproximativ 1 km distanță față de amplasament.

În cazul unor situații de urgență, locuința propusă va fi accesibilă din strada Măgurii.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale**

Amplasamentul este situat pe malul drept al râului Cașin. Se înregistrează o diferență de nivel semnificativă (15 m) între cota la care este situat amplasamentul și cota superioară a cursului de apă.

Clima zonei este temperat-continentală. Precipitațiile au valoarea medie anuală de cca. 654 mm/an. Temperatura medie anuală este de 8,5°C – 9,5°C. Vânturile de vest sunt cele mai frecvente în zona amplasamentului, urmate de cele de sud-vest.

Amplasamentul nu face parte dintr-o zonă cu riscuri naturale.

Informații detaliate privind elementele cadrului natural pot fi consultate în Studiul geotehnic.

2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene**

În zona studiată circulația se desfășoară pe strada Măgurii, situată la limita sud-estică a terenului reglementat, care face legătura cu restul localității. Strada este asfaltată în zona intersecției cu strada Zefirului și balastată în zona de studiu. Segmentul de stradă situat în intravilan are lățimea de 7 m, iar în extravilan lățimea este de 9 m. Circulația pietonală nu este delimitată de cea carosabilă. Strada necesită a fi reconfigurată și modernizată în condițiile legislației în vigoare.

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

Terenurile care intră în alcătuirea zonei studiate sunt parcele cu locuințe individuale și terenuri agricole libere de construcții, aflate în proprietate privată. Funcțiunea stabilită prin PUG este parțial „terenuri agricole situate în extravilan” și parțial „zona pentru locuințe și funcțiuni complementare”.

- **Relaționări între funcțiuni**

Cele două funcțiuni prezente în zona studiată sunt compatibile, loturile agricole fiind de mici dimensiuni și cultivate manual, fără a produce zgomot și fără a afecta locuințele din vecinătate.

Se constată tendința de extindere a intravilanului aprobat, fiind identificate locuințe individuale construite în extravilan. Zona prezintă potențial de extindere a funcțiunii de locuire, existând posibilitatea de utilizare a tramei stradale existente și acces la rețele de utilități.

Alegerea acestui amplasament a fost fundamentată de următoarele aspecte:

- deținerea dreptului de proprietate asupra terenului;
- potențialul de extindere al zonei de locuit;
- poziționarea terenului într-o zonă accesibilă circulației rutiere și pietonale.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Zona studiată este parțial construită: în intravilan fondul clădit este dens, majoritatea loturilor fiind ocupate cu locuințe individuale cu regim de înălțime redus, construite în vecinătatea căilor de circulație, în timp ce în extravilan există un număr redus de clădiri (locuințe și anexe gospodărești).

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Pe strada Măgurii, ca și în restul cartierului, predomină locuințele mai vechi (se constată că acestea existau la data elaborării planului urbanistic general aprobat în anul 2000). O parte dintre acestea sunt în stare de degradare, în timp ce majoritatea au fost reparate, modernizate și extinse. Clădirile situate în extravilan sunt relativ noi, construite din materiale durabile.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

În zona studiată nu există prevăzute echipamente publice esențiale (școală, grădiniță, farmacie, cabinete medicale), însă acestea există în intravilanul municipiului și pot fi accesate de locatarii clădirii propuse.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Cel mai apropiat parc este Parcul Municipal, situat la aproximativ 1 km de amplasament, însă spații verzi publice se găsesc și la 500 m față de amplasament, în zona locuințelor colective de pe Bulevardul Oituz.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul.

- **Principalele disfuncționalități**

Referitor la fondul construit au fost identificate următoarele disfuncționalități:

- trasarea limitei intravilanului fără a lua în considerare limitele proprietăților,
- strada este neamenajată, cu un profil transversal variabil, cu zona carosabilă și cea pietonală nedelimitate,
- lipsa locurilor de parcare publice,
- lipsa racordurilor la rețelele tehnico-edilitare (pentru terenul reglementat).

2.6. Echipare edilitară

- **Stadiul echipării edilitare în corelare cu infrastructura localității**

Conform Certificatului de urbanism și Avizului de oportunitate eliberate de Primăria municipiului Onești, în zona studiată există rețele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale și canalizare.

- **Principalele disfuncționalități**

Nu este cazul.

2.7. Probleme de mediu

- **Relația cadru natural - cadrul construit**

Terenul reglementat este situat la limita intravilanului, unde zona de locuit se dezvoltă în vecinătatea terenurilor agricole. Terenul este înierbat, iar după edificarea locuinței va putea fi amenajat cu vegetație adecvată zonei climatice.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

În zonă nu sunt semnalate riscuri naturale și antropice. Amplasamentul este situat la 1 km distanță față de fostul depozit de deșeuri, în prezent închis.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zona**

Nu este cazul.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul. Terenul se află la o distanță de peste 1 km față de Biserica „Sf.

Nicolae”, clădire înscrisă în Lista monumentelor istorice sub codul BC-II-m-B-00865, și la peste 5 km față de Biserica „Adormirea Maicii Domnului” din Borzești, clădire înscrisă în Lista monumentelor istorice sub codul BC-II-m-A-00797.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Propunerea de amenajare urbanistică nu face parte din strategia generală de dezvoltare a municipiului, dar inițiativa este susținută de faptul că amplasamentul reglementat este adiacent zonei de locuit din intravilan.

Comunitatea va fi informată despre investiția propusă și consultată cu privire la oportunitatea acesteia, conform Documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului emis de Primăria Municipiului Onești și în baza prevederilor Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism al municipiului Onești. Documentația va fi pusă la dispoziția publicului înainte de a fi aprobată, la sediul primăriei, conform prevederilor regulamentului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Anterior elaborării planului urbanistic zonal au fost întocmite:

- ridicarea topografică a zonei la scara 1:500, care evidențiază atât terenul reglementat cât și vecinătățile acestuia,
- Studiul geotehnic, în cadrul căruia sunt prezentate concluzii și recomandări pentru amplasarea unor noi clădiri.

Conform studiilor de fundamentare elaborate rezultă că amplasamentul are potențial pentru dezvoltarea zonei pentru locuințe individuale.

3.2. Prevederi ale PUG și ale Strategiei de dezvoltare locală

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Onești și al Regulamentului local de urbanism aferent, zona studiată se află în extravilan, în zona terenurilor agricole.

Din perspectiva prevederilor legislației și ale documentațiilor de urbanism aprobate, investiția propusă nu poate fi amplasată în zona terenurilor agricole.

Informații privind prevederile legislației și ale Planului urbanistic general al municipiului Onești referitoare la condițiile de amplasare a construcțiilor în extravilan pot fi consultate în Certificatul de urbanism, la punctul 3. Regimul tehnic.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural nu prezintă particularități, fiind specific terasei râului Oituz.

La amplasarea viitoarelor obiective se va urmări încadrarea acestora cât mai armonios cu cadrul natural și construit existent, fără intruziuni brutale, atât din punct de vedere urbanistic, cât și arhitectural.

După edificarea construcțiilor se va proceda la replantarea spațiilor adiacente cu specii adecvate zonei.

3.4. Modernizarea circulației

- **Organizarea circulației și a transportului în comun**

Accesul la amplasament este asigurat din strada Măgurii.

Zona căii de circulație necesită modernizare pentru a asigura un profil transversal regulamentar și o îmbrăcăminte rutieră corespunzătoare unei circulații – preconizat – intensificate.

În condițiile actuale se poate asigura un profil transversal de 6 m cu o bandă de circulație de 4 m lățime, cu trotuare pe ambele laturi și cu platforme de încrucișare conform prevederilor referitoare la străzile de deservire locală ale Ordinului nr. 49/1998 emis de Ministerul Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din localitățile urbane. Luând în considerare prevederile H.G. nr. 525/1996 Regulamentul general de urbanism, se poate realiza modernizarea străzii cu profil de 9 m lățime (cu 2 benzi carosabile de 3,5 m fiecare și trotuare de 1 m pe ambele laturi) implicând exproprierea unor terenuri private adiacente, urmând ca decizia privind profilul stradal să fie luată de proprietarul străzii (UAT Onești) în baza unui studiu mai amplu. În ambele situații este necesară realizarea unei platforme de întoarcere, dimensionată astfel încât să poată fi utilizată și de autospecialele de colectare a deșeurilor și pentru situații de urgență (pompieri, ambulanță).

Pentru locuința individuală se propune asigurarea a două locuri de parcare pe amplasament.

În prezent terenul este împrejmuit cu un gard deteriorat. Acesta va fi împrejmuit cu un gard nou care va fi amplasat la limita de proprietate, nefiind necesară retragerea acestuia pentru lărgirea căii de circulație.

În zona studiată nu există trasee de transport în comun.

- **Organizarea circulației feroviare**

Nu este cazul.

- **Organizarea circulației pietonale**

Vezi „Organizarea circulației și a transportului în comun”.

3.5. Zonificare funcțională – categorii de intervenție, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prezentul studiu a fost întocmit pentru a analiza posibilitatea de extindere a funcțiunii de locuire pe lotul cu nr. cadastral 67713. Se propune introducerea în intravilan a acestui lot, reprezentând suprafața de 1 068 m², și schimbarea funcțiunii din „terenuri agricole situate în extravilan” în „zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare - subzona locuințelor individuale cu construcții P, P+1”.

Noua funcțiune va permite proprietarilor să edifice pe terenul reglementat o locuință individuală cu anexe gospodărești și să împrejmuiască proprietatea.

Organizarea funcțională a terenului reglementat va rezolva următoarele obiective principale:

- amplasarea locuinței propuse cu respectarea indicatorilor urbanistici maxim admiși prevăzuți prin Planul Urbanistic General al municipiului Onești pentru zonele destinate construirii de locuințe,
- constituirea cadrului arhitectural - urbanistic adecvat,
- asigurarea accesului construcției propuse la rețelele tehnico-edilitare.

Pe amplasamentul care face obiectul documentației beneficiarul intenționează să construiască o locuință individuală P+1. Restul suprafeței lotului va fi ocupată de spații plantate și alei pietonale și carosabile ce vor fi trasate și dimensionate la următoarea fază de proiectare, în funcție de poziționarea exactă a clădirii propuse.

Se propune menținerea aliniamentului existent (limita dintre terenul public și cel privat).

Zona edificabilă este propusă conform planșei U2 „Reglementari urbanistice. Zonificare” la o distanță de 13,71 m față de aliniament (în vederea alinierii locuinței propuse cu locuința existentă pe lotul vecin), la 2,00 m față de limitele de proprietate dinspre nord-est și sud-vest, la minim 3,00 m față de limita nord-vestică (retragerea este variabilă și este stabilită în funcție de zona de protecție a cursului de apă). Clădirile vor putea fi amplasate numai în interiorul zonei edificabile, cu respectarea indicatorilor urbanistici propuși și a retragerilor față de limitele de proprietate prevăzute în Codul Civil.

În incintă se propun două locuri de parcare cu dimensiunile 2,50 x 5,00 m, în zona accesului. Locurile de parcare necesare noii funcțiuni vor putea fi amenajate doar în interiorul terenului reglementat.

Clădirile vor fi amplasate astfel încât să fie asigurat accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență.

INDICATORI URBANISTICI

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI	
P.O.T. maxim admis	35%
C.U.T. maxim admis	0,7
R.H. maxim admis	P+1; 10m

La stabilirea indicatorilor urbanistici propuși s-a ținut cont de reglementările actuale ale Planului Urbanistic General al municipiului Onești, urmărindu-se menținerea acestora cu scopul de a încadra locuința propusă într-o zonă cu caracteristici similare.

Luând în considerare solicitarea beneficiarilor, pe lotul aflat în proprietatea lor se vor atinge valori ale indicatorilor urbanistici care se încadrează în limitele maxime propuse.

BILANȚ TERITORIAL

ZONE FUNCȚIONALE		EXISTENT		PROPUȘ	
		m ²	%	m ²	%
Zona teren agricol extravilan		1068	100	0	0
Zona locuințe și funcțiuni complementare – subzona locuințelor individuale cu construcții P, P+1	Construcții: max. 35%	0	120	1068	100
	Spatii verzi: min. 30%				
	Circulații /parcari				
TOTAL		1068	100	1068	100

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

• Alimentare cu apă

Locuința propusă va fi racordată la rețeaua de alimentare cu apă existentă pe strada Măgurii. În vederea autorizării acestei lucrări, la faza de proiectare D.T.A.C. se va obține avizul administratorului rețelei de alimentare cu apă existente, iar instalația de alimentare cu apă se va executa în baza unui proiect de specialitate.

• Canalizare

Locuința propusă va fi racordată la rețeaua de canalizare existentă pe strada Măgurii. În vederea autorizării acestei lucrări, la faza de proiectare D.T.A.C. se va obține avizul

administratorului rețelei de canalizare existente, iar instalația de evacuare a apelor uzate menajere se va executa în baza unui proiect de specialitate.

Apele pluviale colectate pe amplasament vor fi direcționate către spațiul verde din incintă.

- **Alimentare cu energie electrică**

Locuința propusă va fi racordată la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă pe strada Măgurii. În vederea racordării, la faza de proiectare D.T.A.C. se va obține avizul administratorului rețelei de alimentare cu energie electrică existente, iar instalațiile interioare și exterioare se vor executa în baza unui proiect de specialitate.

- **Telecomunicații**

Beneficiarii vor opta pentru racordarea la rețeaua de telefonie fixă sau se vor abona la una dintre rețelele de telefonie mobilă care operează în zonă.

- **Alimentare cu caldura**

Se propune instalarea unei centrale termice individuale pe gaze naturale care va asigura încălzirea spațiilor interioare și alimentarea cu apă caldă menajeră.

- **Alimentare cu gaze naturale**

Locuința propusă va fi racordată la rețeaua de alimentare cu gaze naturale existentă pe strada Măgurii. În vederea racordării, la faza de proiectare D.T.A.C. se va obține avizul administratorului rețelei de alimentare cu gaze naturale existente, iar instalațiile interioare și exterioare se vor executa în baza unui proiect de specialitate.

- **Gospodarie comunala**

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv și vor fi depozitate în pubele etanșe, urmând a fi evacuate periodic în baza unui contract cu serviciile de salubritate.

a) Deșeuri rezultate din faza de construire:

- pietriș, beton, tencuieli, etc.,
- diferite ambalaje din hârtie, carton, plastic,
- resturi metalice.

Deșeurile rezultate din activitatea de construire vor fi colectate separat și transportate de către executantul lucrărilor la unități autorizate în colectare/ valorificare.

b) Deșeuri menajere

Deșeurile menajere se vor colecta selectiv, pe categorii, în containere amplasate pe o platformă betonată care va fi amplasată pe terenul reglementat și apoi vor fi evacuate periodic prin unitățile de salubritate din zonă. Deșeurile vor fi lichidate prin agenți economici autorizați să desfășoare activități de colectare, transport, valorificare și eliminare a deșeurilor.

Va fi respectată legislația de mediu privind regimul deșeurilor.

3.7. Protecția mediului

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

Investiția ce urmează a se realiza nu prezintă pericol de poluare a apelor de suprafață.

Se interzice deversarea pe sol a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.). Constructorul va deține și utiliza rezervoare/recipienți etanși pentru depozitarea temporară a materialelor și substanțelor periculoase.

Utilajele și mijloacele de transport folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă din punct de vedere tehnic, pentru a evita poluarea mediului cu noxe rezultate din combustie.

Mașinile și utilajele folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă cerințelor tehnice de nivel acustic.

Lucrările de construire și organizare de șantier se vor executa cu afectarea unei suprafețe minime de teren.

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezulta că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa activități sau funcțiuni poluante.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul. Terenul nu este încadrat într-o zonă cu riscuri naturale.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a municipiului Onești.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Constructorul va asigura:

- colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construcții;
- depozitarea temporară corespunzătoare a fiecărui tip de deșeu rezultat (depozitare în recipiente etanșe, cutii metalice/PVC, butoaie metalice/PVC etc.);
- efectuarea transportului deșeurilor în condiții de siguranță la agenții economici specializați în valorificarea deșeurilor.

Este interzisă arderea/neutralizarea și abandonarea deșeurilor în instalații, respectiv locuri neautorizate acestui scop.

Deșeurile rezultate din activitatea desfășurată pe amplasament (după edificarea construcțiilor) vor fi depozitate în recipiente speciali, separați pentru fiecare tip de deșeu, și vor fi evacuate în mod regulat de o firmă de salubritate, în baza unui contract.

Beneficiarul va lua măsurile corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de construire desfășurată pe amplasament.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.**

Nu este cazul recuperării terenurilor degradate. Planul Urbanistic General al municipiului Onești aflat în vigoare nu semnaleză riscuri de alunecări de teren sau surpări de maluri în zona amplasamentului.

La executarea lucrărilor de construire se vor lua măsurile necesare pentru a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, elemente metalice, reziduuri, resturi menajere și altele asemenea.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Amplasarea locuinței nu presupune tăierea de arbori protejați. Se propune asigurarea unui minim de spații plantate de 30% din suprafața de teren intravilan a lotului cu numărul cadastral 67713, adică 320,4 m², dar se apreciază că se vor putea asigura spații plantate pe aproximativ 50% din suprafața lotului, adică 534 m².

Terenul rămas liber după realizarea construcțiilor va fi plantat cu vegetație joasă și pomi fructiferi sau arbuști decorativi. Se propune ca pe amplasamentul reglementat să fie asigurată o suprafață plantată cât mai mare, care va deservi locuința propusă și va compensa lipsa unor spații verzi publice în zona învecinată.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

Suprafețele de teren privat luate în studiu nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care să necesite instituirea unui regim de protecție.

Cel mai apropiat monument istoric este situat la 1 km distanță față de amplasamentul studiat, locuința propusă aflându-se în afara zonei de protecție.

- **Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana**

Nu este cazul.

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear**

Nu este cazul.

- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore**

Zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut caracter arabil, accesul la parcelele destinate locuințelor făcându-se prin strada Măgurii, care în prezent nu este amenajată conform standardelor actuale. Modificarea destinației terenurilor implică și asigurarea altor criterii de accesibilitate a terenurilor din punct de vedere al circulației rutiere, dar și din cel al prezenței rețelelor tehnico-edilitare. În acest scop s-au prevăzut prospecte ale căilor de comunicație rutiera în concordanță cu legislația în vigoare. Modul de asigurare a utilităților a fost descris în capitolului 3.6.

Constructorul va avea în vedere ca execuția lucrărilor să nu creeze blocaje ale căilor de acces particulare sau ale căilor rutiere învecinate amplasamentului lucrării.

3.8. Obiective de utilitate publică

- **Listarea obiectivelor de utilitate publica**

Obiectivele de utilitate publică din zona amplasamentului sunt calea de circulație și rețelele de utilități existente (alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale, canalizare). Nu se propun obiective noi.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ					
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ EXISTENTE/PROPUSE ÎN ZONA STUDIATĂ	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	Național	Județean	Local	Suprafața	Lungimea
Strada Măgurii – lucrări de amenajare și asfaltare			•		70 m în zona studiată (total 135 m)

- **Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor**

Terenurile din zona studiată se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.

Zonele aferente circulației publice se află în proprietatea publică de interes local.

- **Determinarea circulației terenurilor între detinatori în vederea realizării obiectivelor**

Pentru asigurarea unui profil transversal al străzii Măgurii în conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 și pentru amenajarea unei platforme de întoarcere este necesară circulația terenurilor între deținători. În acest scop se propune trecerea unei suprafețe de teren din proprietatea privată a persoanelor fizice în domeniul public al UAT Onești în vederea amenajării corespunzătoare a străzii Măgurii.

Decizia privind caracteristicile profilului stradal va fi luată de proprietarul străzii (UAT Onești) în baza unui studiu mai amplu, urmând a se determina și suprafața exactă necesară.

Exproprierea se va face cu respectarea legislației în vigoare.

3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse

În vederea implementării investițiilor propuse prin prezenta documentație se propune următorul plan de acțiune:

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA, OBIECTIVE DE INVESTIȚII PRIVATE, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE		IMPLEMENTARE INVESTITII PUBLICE ȘI PRIVATE, EFECTUARE OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE	
Nr. crt.	Denumirea obiectivelor, operațiunilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse	Responsabilul finantarii	Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada preconizată)
1	Exproprierea suprafeței necesare în vederea amenajării căii de circulație	Primaria Onești	Conform deciziei Consiliului Local Onești
2	Amenajarea străzii Măgurii	Primaria Onești	Conform deciziei Consiliului Local Onești
3	Elaborarea proiectelor la fazele DTAC și PT, avizarea și obținerea Autorizației de construire pentru locuința și anexa propuse	Beneficiar	03.2024 – 06.2024
4	Organizare santier	Beneficiar	07.2024 – 12.2025
5	Construirea locuinței și racordarea la utilități	Beneficiar	
6	Realizarea aleilor carosabile și pietonale	Beneficiar	
7	Amenajarea grădinii	Beneficiar	
8	Receptia lucrărilor executate	Beneficiar	01.2026 – 03.2026
9	Intabularea construcțiilor	Beneficiar	

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

• Înscrierea amenajării urbanistice propuse în prevederile PUG

Prezenta documentație asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității. Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică pentru dezvoltarea urbanistică a unei zone din UAT. Planul urbanistic zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prezenta documentație a fost întocmită în scopul stabilirii condițiilor de constructibilitate a terenului în vederea realizării obiectivului propus în concordanță cu solicitările beneficiarului.

Prin documentația de urbanism s-au stabilit obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată. Condițiile existente în teren, ca și condițiile de constructibilitate ale lotului, au condus la soluțiile urbanistice prezentate.

Organizarea funcțională propusă pentru zona studiată nu este prevăzută în Planul urbanistic general al municipiului Onești, fapt ce determină necesitatea introducerii sale ca prioritate după obținerea aprobării.

Profilul construcțiilor propuse va fi detaliat pe fiecare specialitate la faza următoare de proiectare (D.T.A.C.).

• Categoriile principale de intervenție

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, permisiunilor și restricțiilor impuse, au stat reglementările actuale și cerințele obiective ale dezvoltării prezente și de perspectivă a

zonei.

Principalele categorii de intervenții necesare în zona studiată sunt:

- extinderea intravilanului,
- amenajarea căii de circulație.

• **Prioritati de interventie**

La nivelul zonei studiate prioritățile de intervenție vizează lucrări necesare pentru dezvoltarea zonei:

- extinderea intravilanului,
- amenajarea căii de circulație cu asigurarea unui profil conform legislației și normativelor în vigoare, care va include și trotuare.

Realizarea acestora este de competența Primăriei municipiului Onești, rămânând la latitudinea Consiliului Local să decidă asupra alocării fondurilor necesare lucrărilor.

Locuința propusă de beneficiar poate funcționa într-o primă etapă și în lipsa modernizării căii de circulație (așa cum funcționează în prezent locuințele existente de pe strada Măgurii), astfel că nu se impune amânarea soluționării cererii beneficiarului până la realizarea acestei lucrări.

• **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate**

În prezenta documentație s-a studiat zona în vederea introducerii în intravilan a suprafeței de 1068 m², obținerii dreptului de construire și găsirea unei soluții optime de extindere a zonei funcționale care să corespundă opțiunilor factorilor de decizie și totodată să permită soluționarea cererii beneficiarului, în condițiile creării unui cadru arhitectural - urbanistic armonios și unitar.

Pentru ca acest studiu să devină un instrument de lucru în vederea urmării aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliate, documentația este însoțită de un regulament local de urbanism.

Prevederile Planului urbanistic zonal devin aplicabile și operaționale numai după aprobarea sa de către Consiliul local al municipiului Onești.