

## **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 imprejmuiri.

### **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**

## VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii	<b>PUZ- CONSTRUIRE 3 LOCUINTE P+1, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN</b>
Amplasament	<b>Str. Zorilor, nr. 28, mun. Onesti, jud. BACAU</b>
Beneficiar	<b>ILIOPOLOS NICUS</b>
Proiectantul general	<b>S.C. "RADNIC PRO DESIGN" S.R.L.</b> sef proiect arh. Iliopolos Nicus
Subproiectanti, colaboratori	ing. Banica Adrian – instalatii sanitare ing. Banica Relia – instalatii electrice prof. univ. dr. Catana Constantin– studiu geotehnic ing. Caiuteanu Nelu – ridicare topografica
Data elaborarii	martie 2023

#### 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 - CONSTRUIRE 3 LOCUINTE P+1, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN. Se va avea in vedere introducerea in intravilan a suprafetei de 3237mp si schimbarea functiunii de teren arabil-extravilan in zona rezidentiala-intravilan cu cladiri de tip semiurban si functiuni complementare locuirii. Totodata se vor stabili valorile maxime admise pentru indicii POT si CUT.

Obiectivul principal vizeaza studierea amplasamentului cu suprafata de 3237mp, proprietate a investitorului, compus conform extrasului de carte funciara din parcela cu nr.cad.61396 pe care este amplasata constructia C1(anexa gospodareasca) cu regim de inaltime Parter.

Prin certificatul de Urbanism 252/26.10.2022, 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 folosinta a terenului: curți – construcții si arabil, partial ocupat cu o constructie cu functiune - anexa exploatare agricola.*

*Regim economic: categoria de impozitare "C";*

*Reglementari tehnice (ale PUG în vigoare):*

*Destinatia stabilita prin PUG: teren extravilan.*

### **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. 252/26.10.2022;
2. extrase din Planul Urbanistic General al Municipiului;
3. Regulamentului Local de Urbanism;
4. studiul geotehnic intocmit de prof. univ. dr. Catana Constantin;
5. planurile topografice intocmite de ing. Caiuteanu Nelu;
6. releveele retelelor tehnico - edilitare existente in zona;
7. releveele fotografice ale cladirilor existente si ale cadrului natural;
8. avizele de amplasare emise de catre furnizorii locali de utilitati;
9. lista monumentelor si siturilor istorice;
10. ghidul privind metodologia de elaborare si continut - cadru al *Planului Urbanistic Zonal - reglementare tehnica indicativ GM 010-2000.*

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

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Amplasamentul se afla in extravilan in partea nordica a UTR-17 CARTIER CATOLIC - BUHOCI. In imediata vecinatate intalnim - subzona exclusiv rezidentiala cu locuinte de tip semiurban cu regim de inaltime P, P+1. (LMsu), subzone de institutii publice - sediu Sucursala ROMGAZ MEDIAȘ (ISp), subzona gospodarie comunală - Cimitir (GCc).

Proiectul propus prin prezenta documentatie are ca scop introducerea in intravilan a suprafetei de 3237mp și schimbarea functiunii din teren arabil-extravilan în zonă rezidențială cu clădiri de tip semiurban – intravilan, aliniindu-se directiei generale de dezvoltare din zona.

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

Amplasamentul se afla in partea vestica a municipiului Onesti, in imediata vecinatate a UTR-17 CARTIER CATOLIC - BUHOCI si are legaturi facile cu reseaua de drumuri locale, fiind situat la aproximativ 1.5km de centrul civic - Primaria Municipiului Onesti.

Zona adiacenta se compune in general din locuinte P, P+1 (LMsu).

Zona dispune de rețea centralizată de alimentare cu apă și canalizare, rețea de distribuție gaz metan, rețea de alimentare cu energie electrică.

În apropierea amplasamentului instalăm:

- la aproximativ 50m spre est, subzona gospodărie comună - Cimitir;
- vis-a-vis de Strada Zorilor, spre sud, subzona de institut public (IS) sediu Sucursala RÔMGĂZ MEDIAS

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

#### **2.3.1 Asezare geografică**

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 curbă, 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 evoluată cu profil transversal asimetric (Oituz, Cașin, Trotuș) la văi puțin evoluată, cu profil transversal îngust și sub formă de V (Blidari, Gutinaș, Bogdana). Versanții sunt frecvent rectilini când sunt afectați de eroziunea de suprafață și sunt concavi, când au evoluat prin procese de alunecare.

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

#### **2.3.3. Clima**

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

Dinspre nord-est, se manifestă uneori Crivățul. În nord, se resimt influențe 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 (avanfosa) în care au fost depuse depozitele de tip molasic din Miocenul inferior până în Miocenul superior. Mișcările moldave (sfârșitul Miocenului superior) întrerup depunerea depozitelor de tip molasă. Mișcările valahe (Pleistocen inferior) prin ridicările accentuate ale reliefului regiunii (Masivului Oușorul), au provocat modificarea direcției rețelei hidrografice spre nord, către valea Trotușului.

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 generală și locală asigurată în contextul actual.**

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

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

### **2.3.5. Condiții Geotehnice**

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

0.00 - 0.70m - sol vegetal;

0.70 - 6.00m - pietris cu nisip argilos,

Apa subterană se găsește la adâncimea de cca 4.0m față de CTN.

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

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

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

Adâncimea maximă de îngheț, conform prevederilor din STAS 6054-77, este de 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. CIRCULAȚIA**

**Cai de comunicație rutiere:**

La amplasamentul studiat accesul auto și pietonal se realizează pe latura sudică din Strada Zorilor :

- trafic ușor pe 1 bandă de 4m asfalt

Existența căii de circulație auto de 4.00 m asigură și permite accesul utilajelor de stingere a incendiilor.

Modul de organizare a circulației auto din incinta cu drumul de acces de 3.50m permite accesarea clădirilor propuse pe trei fațade cu mijloace și utilaje de stingere a incendiilor.

### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

**Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.**

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul municipiului Onești, având suprafața totală de 3237mp, proprietar ILIOPOLOS NICUS, fiind alcatuit dintr-o parcelă cu număr cadastral 61396.

Funcțiunea dominantă a zonei învecinate, UTR-17b este subzona de locuit exclusiv rezidențială cu locuințe de tip semiurban cu regim de înălțime **P, P+1 (LMsu)**, și se învecinează cu subzona de instituții publice (**IS**) sediu Sucursala ROMGAZ MEDIAȘ (**ISp**) și subzona gospodărie comunala Cimitir (**GCC**).

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

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

Nr. Cadastral	Proprietar	Adresa imobil	Distanța de la limita de proprietate pana la cladirile vecine
<b>S U D</b>			
64204	UAT - ONESTI	Str. Zorilor	
61830	Sucursala ROMGAZ MEDIAȘ	Str. Zorilor f.n.	10.80m - hala parter
<b>E S T</b>			
fara nr. cad.	ROMAN MIHAI	Str. Zorilor, fn	teren liber
67489	gospodărie comunala Cimitir	Str. Zorilor, fn	54.54m - capela parter
<b>N O R D</b>			
	Balta Mun. Onesti		-
<b>VEST</b>			
fara nr. cad.	FARAOANU MIRCEA	Str. Zorilor, fn	teren liber

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit. Zona detaliata in P.U.Z. are o suprafata totala de 3237mp si este situata in extravilanul Municipiului Onestii. In prezent gradul de ocupare al zonei cu fond construit este 1.54 % .

Aspecte calitative ale fondului construit. In prezent constructia amplasata pe teren este o anexa exploatare agricola - grajd ce nu este folosita având un impact negativ asupra imaginii fondului construit. Constructia si instalatiile nu au mai fost intretinute si se propune desfiintarea acesteia.

Regimul de inaltime a constructiilor existente in zona este PARTER (constructii administrative sau locuinte rezidentiale).

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine. Zona studiata este invecinata cu subzona de institutii publice (IS) sediu Sucursala ROMGAZ MEDIAȘ (ISp) si subzona gospodărie comunala Cimitir (GCc).

Asigurarea cu spatii verzi. Prezentul PUZ prevede o suprafata plantata de 1899mp, suprafata ce reprezinta 60.54 % din suprafata totala detinuta de beneficiar.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine:

Conform studiului geotehnic anexat zona studiata nu este supusa unor riscuri naturale.

Din punct de vedere al insoririi, constructiile propuse pe amplasamentul studiat nu se umbresc reciproc, distanța dintre clădiri fiind cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

Din punct de vedere al zgomotului, constructiile propuse pe amplasamentul studiat se invecineaza:

-la sud- -cu hala Parter Sucursala ROMGAZ MEDIAȘ situata la distante de 10.80m fata de limita proprietatii la Sud dar la peste 65m fata de locuinta propusa cea mai apropiata.

-la est- -cu capela parter situata la distanta de 54.54m fata de limita proprietatii dar la peste 104m fata de locuinta cea mai apropiata;

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

NR. CRT.	CRITERII DE EVALUARE	NIVEL DE DISFUNCTIONALITATE
1.	STAREA STRAZILOR	Strada Zorilor: imbracaminte definitiva-asfalt si 25m drum pietruit de la



		Sucursala ROMGAZ pana la amplasament
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 CONSTRUIT	Cladirea existenta este in paragina si va fi desfiintata
6.	OCUPAREA TERENURILOR	P.O.T. 1.545% si C.U.T. 0.02
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

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Zona dispune de rețele de utilități de tip urban:

### a) Alimentarea cu apă

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

### b) Canalizare pluvială

Zona studiată nu 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 la cca 114m de amplasament;

### 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 la cca 114m de amplasament.

### g) Telecomunicatii

Zona studiată are rețeaua de telefonie fixa și rețea fibra optică una dintre operatorii existenți în zona amplasamentului.

### h) Salubritate/platforma de gunoi

Fiecare locuință propusă va avea platforma pentru amplasarea europubelelor destinate colectării gunoaielor și va fi amplasată în spatele clădirii.

#### Principalele disfuncționalități.

Rețeaua publică pentru pentru colectarea și dirijarea apelor menajere uzate este la cca 114m de amplasament și va fi necesar realizarea unor bazine etanșe de colectare a apelor menajere și de pompare a acestora;

Proiectul propus reprezintă un pas către revitalizarea zonei .

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU.

Relatia cadrul natural – cadrul construit.

Terenul studiat ca și cele aflate în imediata vecinătate a zonei de studiu au în prezent categoria de folosință teren extravilan.



Prezentul PUZ prevede o suprafata plantata de 1899 mp, suprafata ce reprezinta 60.54 % din suprafata totala detinuta de beneficiar. Aceasta va fi amenajata sub forma de **covor de gazon** în vederea ameliorării calității mediului.

#### Evidențierea riscurilor naturale si antropice.

Amplasamentul aferent PUZ are stabilitate generala si locala asigurata. Avand in vedere cotele amplasamentului, riscul de inundabilitate este exclus. Pe amplasamentul aferent Implementarilor 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.

Statia de reglare a presiunii de gaz metan aflata in curtea Sucursalei ROMGAZ a fost modernizata si mutata la iesirea din Onesti spre sat Tuta.

Rețelele edilitare existente nu prezinta riscuri pentru amplasamentul studiat.

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

Evidențierea potentialului balnear si turistic. Nu este cazul

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Amplasamentul se afla in partea vestica a municipiului Onesti, in imediata vecinatate a UTR-17 CARTIER CATOLIC - BUHOCL si are legaturi facile cu rețeaua de drumuri locale, fiind situat la aproximativ 1.5km de centrul civic - Primaria Municipiului Onesti.

Zona adiacenta se compune in general din locuinte P, P+1 (LMsu).

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

Avand in vedere ca functiunile propuse de beneficiar nu se incadreaza in prevederile documentatiilor de urbanism aprobat pentru UTR 17, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal prin care se vor reglementa: functiunea zonei, regimul de construire, inaltimea maxima admisa, indicatori urbanistici POT si CUT, retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, echiparea cu utilitati, accese auto si pietonale.

Se va urmări integrarea zonei studiate 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. Aceasta implica:

- Imbunatatirea aspectului zonei pe terenul luat in studiu;
- Ocuparea terenului astfel incat sa se realizeze o buna dimensionare a functiunilor solicitate;
- Reglementarea destinatiei terenului.

### 3.2. Prevederi ale PUG

La momentul elaborării acestui PUZ, documentația de urbanism ce există este Planul Urbanistic General al Municipiului Onești, amplasamentul fiind încadrat în zona de reglementări urbanistice UTR - 17 CARTIER CATOLIC BUHOCI.

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

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

#### GENERALITATI

Unitatea teritorială este delimitată de limita intravilanului și B-dul Oituz și este despărțită în două de albia râului Oituz

#### Subzone functionale

- subzone de locuit
  - subzona exclusiv rezidențială cu locuințe de tip semiurban cu regim de înălțime P, P+1. (LMSu)
  - subzona rezidențială cu locuințe al cărui regim de înălțime este de P+3, P+4. (LI)
- subzone de instituții publice( IS)
- sediu Sucursala ROMGAZ MEDIAȘ (ISp)
- Biserica Catolica (ISb)
- subzona industrie nepoluantă SC "COMREPI" SA (In)
- subzona agricultură nepoluantă Centru pajiști (An)
- subzona gospodărie comunala Cimitir (GCc)

#### Funcțiunea dominantă a zonei

Este cea de locuire cu gospodării de tip semiurban.

#### Funcțiuni complementare admise ale zonei

- comerț, servicii
- activități mica producție pentru investitori particulari
- spații verzi amenajate
- acces pe pietonale, carosabile, parcaje

#### Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

##### Utilizări permise

- locuințe individuale sau cuplate cu un regim minim de înălțime P, P+1
- comerț și servicii
- dotări social- culturale la nivel de cartier
- activități nepoluante și care nu necesită un volum mare de transport
- activități mica producție pentru investitori particulari

##### Utilizări interzise

- locuințe pe parcele necorespunzătoare, care nu îndeplinesc condițiile de suprafață și front minim la stradă;
- unități de producție poluante, care generează trafic intens sau cu riscuri tehnologice.

#### Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

##### Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Unitatea teritorială își va păstra caracterul semiurban.

Se va asigura compatibilitatea funcțională. Traversarea unității teritoriale de râul Oituz impune o atenție deosebită în ceea ce privește amplasarea construcțiilor în această zonă. Nu se vor autoriza construcțiile în apropierea pârâului decât cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (consolidări și regularizări).

Pentru prevenirea inundațiilor se impune amenajarea pârâului pe toată lungimea lui.

Construcțiile se vor amplasa la aliniamentul existent.

##### Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, parcaje,

Pentru locuințele unifamiliale cu acces la lot propriu se va asigura acces carosabil și pietonal. Nu se vor autoriza construcțiile care nu au posibilitatea unui acces carosabil direct sau prin servitute. În cazul când nu este un acces carosabil, autorizația de construire se eliberează numai cu avizul și respectând condițiile puse de unitatea teritorială de pompieri.

##### Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Întrucât în acest UTR nu este rețea de canalizare se impune a se rezolva pe plan local cu mijloace proprii. Fosele septice se vor amplasa la o distanță minimă de 30 m de sursa de apă. Prezența rețelei de alimentare cu apă facilitează racordarea la rețea.

**Bilantul teritorial propus se prezinta astfel:**

NR. CRT.	ZONARE FUNCTIONALA	Suprafata (mp)	Procent % din total	
1	SUPRAFATA CONSTRUITA	509	16.23	%
2	ALEI PIETONALE	122	3.89	%
3	CAROSABIL, PARCARI	607	19.35	%
4	SPATII VERZI AMENAJATE	1899	60.54	%
	TOTAL:	3137	100	%

**Indicatori urbanistici**

Parcela studiata va avea urmatoarele reglementari:

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE	
REGIMUL DE INALTIME	P+1E
INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA	10m
INALTIMEA MAXIMA LA STREASINA	8m
AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE	EST -PE PORTIUNEA DRUMULUI DE ACCES Minim 5.5 metri fata de limita de proprietate -PE PORTIUNEA FARA DRUM DE ACCES Minim 3 metri fata de limita de proprietate  SUD Minim 3 metri fata de limita de proprietate  VEST Minim 3 metri fata de limita de proprietate  NORD Minim 10 metri fata de limita de proprietate
EXCEPTIE DE LA REGIMUL DE ALINIERE FAC CONSTRUCTIILE EXISTENTE CARE SE PASTREAZA.	
ACCESE	-drum de acces 3.50m cu trotuar 1.00m pe partea vestica si zona verde 1.0m pe partea estica
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	35%
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	0.70

Beneficiar: **ILIOPOLOS NICUS**

Faza **P.U.Z.**

---

Amplasamentul studiat se invecineaza:

- la sud-                   -cu UAT-ONESTI - Strada Zorilor
- la est-                   -cu ROMAN MIHAI, Strada Zorilor, f.n.
- la nord                   cu Balta Mun. Onesti
- la vest-                 -cu FARAOANU MIRCEA, Strada Zorilor, f.n.

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare.**

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

Zona dispune de retele de utilități de tip urban:

#### **a) Alimentarea cu apă**

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

#### **b) Canalizare pluvială**

Zona studiată nu 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 la cca 114m de amplasament;

#### **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 la cca 114m de amplasament.

#### **g) Telecomunicatii**

Zona studiata rețeaua de telefonie fixa si rețea fibra optinaa unuia dintre operatorii existenti in zona amplasamentului.

#### **h) Salubritate/platforma de gunoi**

Fiecare locuinta propusa va avea platforma pentru amplasarea europubelelor destinate colectarii gunoaielor si fi amplasata in spatele cladirii.

### **3.7. Protecția 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-si).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 funcțiilor 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 corespunzatoare și vor fi prevazute cu rigole pentru evitarea stagnerii apei in jurul constructiei;
- se va acorda o atentie deosebita rostului dintre trotuar și cladire care se va etansa cu mastic de bitum și se va urmari mentinerea acestei etansietati pe toata durata de exploatare a constructiei.

- pentru asigurarea stabilitatii terenului se vor planta arbori si pomi cu radacini pivotante, care vor arma straturile si vor trage apa din teren. Se va evita plantarea si mentinerea de arbori ornamentali, pomi fructiferi, arbushti sau plante perene in jurul constructiilor.

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

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

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

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

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

***Apele colectate de pe suprafața spațiilor de parcare, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi prevăzut și cu decantor de aluviuni, după care vor fi canalizate spre caminul de racord. De asemenea 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 căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore. Nu există disfuncționalități din punctul de vedere al echipării edilitare a zonei, aceasta fiind dotată cu rețea de alimentare cu energie electrică și cablu iar pentru rețelele de alimentare cu gaz-metan, apă și canalizare sunt necesare lucrări de prelungire și racordare la rețele existente în zonă. De asemenea, nu există disfuncționalități din punctul de vedere al căilor de comunicații auto.

### 3.8. Obiective de utilitate publica

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

- la Nord - terenuri proprietate publica de interes local: Balta;
- la Vest - terenuri private;
- la Sud - terenuri proprietate publica de interes local: Strada Zorilor;
- la Est - terenuri private

## 4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

- Înscrisura amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG: În prezent zona studiata este în extravilan, dar imediat învecinat se găsește UTR-17b - subzona de locuit exclusiv rezidențială cu locuințe de tip semiurban cu regim de înălțime **P, P+1 (LMsu)**.
- Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de intervenție: documentația de față prevede posibilități de mobilare urbană. Investiția necesară va fi realizată de beneficiarul prezentei documentații, prin mijloace proprii.
- Priorități de intervenție: În urma avizării PUZ-ului de față, prioritatea va fi introducerea în intravilan a suprafeței de 3237mp și schimbarea funcțiunii de teren arabil-extravilan în zona rezidențială-intravilan cu clădiri de tip semiurban și funcțiuni complementare locuirii.
- Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate: Din punct de vedere al funcțiunii propuse, elaboratorul consideră că aceasta 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 Onești și, nu în ultimul rând, cu acordul proiectantului.