

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 - DATE DE RECUNOȘTERE A PROIECTULUI

● Denumirea lucrării:  
**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ȘI MODIFICARE LIMITĂ  
INTRAVILAN**

- Amplasament : **JUD. BACĂU, MUN. ONEȘTI, STR. GEORGE ENESCU**
- Beneficiari: **BALINT MARIUS**
- Proiectant: **S.C. PRODOMUS S.R.L. BACĂU**
- Data elaborării: **2023**

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 32 din 25.02.2022, emis de Primăria Municipiului Onești terenul reglementat prin P.U.Z. are o suprafață totală de 8390,00 mp, se află în jud. Bacău, municipiul Onești, str. George Enescu, având următorul **regimul juridic:**

*„Imobilul, teren în suprafață de 8390 mp (măsurată), pentru care se solicită certificatul de urbanism este situat doar într-o foarte mică măsură în intravilan, cea mai mare parte din acesta fiind situat în extravilanul municipiului Onești, în teritoriul administrativ al acestuia și este proprietatea privată a persoanelor fizice Balint Marius și Balint Irina – Mihaela, conform extras de carte funciară nr. 63094 din data de 02.02.2022, emis de OCPI Bacău – BCPI Onești”.*

### 1.2 – OBIECTIVUL LUCRĂRII

Obiectivul proiectului constă în realizarea unei locuințe individuale. Întrucât amplasamentul pe care se dorește a fi realizată construcția este situat în mare parte în extravilanul municipiului, se impune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal prin care va fi solicitată introducerea, în întregime, în intravilan a suprafeței aferente amplasamentului, urmând ca funcțiunea acestuia să fie schimbată din **PĂȘUNE în ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**. Totodată vor fi reglementați indicii POT și CUT.

Deși reglementările urbanistice se vor elabora strict pentru zona afectată de construcția locuinței, aflată în proprietatea privată a persoanelor fizice Balint Marius și Balint Irina – Mihaela, Planul Urbanistic Zonal trebuie să vizeze următoarele aspecte:

- necesitatea dezvoltării și modernizării profilului stradal
- în urma modernizării străzii va fi necesară devierea rețelei ce asigură alimentarea cu energie electrică a locuințelor dar și a sistemului de iluminat stradal

Teritoriul studiat măsoară suprafața totală de 20468,40 mp din care, terenul inițiatorului Planului Urbanistic Zonal 8390,00 mp conform contractului de vânzare / cumpărare autenticat cu numărul 1894 în data de 07 septembrie 2021, iar suprafața de teren reglementată 8364,67mp.

### **1.3 – SURSE DOCUMENTARE**

- Certificatul de Urbanism nr. 32 din 25.02.2022 emis de Primărie mun. Onești
- Planul Urbanistic General al municipiului Onești, proiect nr. 16/1998 aprobat prin HCL Onești, nr. 32 / 2000, prelungită prin HCL nr. 208/13.12.2018
- Studiu geotehnic aferent proiectului: „*Construire locuință individuală și modificare limită intravilan*”, întocmit de P.F.A. Catana Constantin

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1 – EVOLUTIA ZONEI**

#### **2.1.1. Teritoriul de reglementare P.U.Z.**

Prin prezenta documentație se definește teritoriul de reglementare PUZ, (terenul inițiatorului Planului Urbanistic Zonal în suprafață de 8390,00 mp, iar suprafața de teren reglementată 8364,67mp, conform ridicării topografice. Terenul este proprietatea privată a persoanelor fizice Balint Marius și Balint Irina – Mihaela.

#### **2.1.2 Zona de studiu P.U.Z.**

Planul Urbanistic Zonal definește o zonă de studiu, pentru a analiza situația urbanistică actuală pe un perimetru extins amplasamentului beneficiarului. Zona de studiu este delimitată în raport cu criteriile urbanistice care fac referire la elemente de zonificare funcțională, de utilizare a terenurilor cât și posibilitate de dezvoltare a circulațiilor rutiere.

#### **2.1.3 Date privind evoluția zonei**

Amplasamentul beneficiarului se află pe teritoriul administrativ al UAT Onești

Din punct de vedere istoric, există două atestări documentare a municipiului Onești, din timpul domniei lui Ștefan cel Mare: prima provine din 14 decembrie 1458, iar a doua din 5 aprilie 1488, deși primele semne ale prezenței umane provind din neolitic, întrucât deasupra cartierului Malu, pe malul drept al râului Cașin, au fost descoperite artefacte specifice așezărilor umane (fragmente de vase bogdat ornamentate cu motive spiralate - specifice culturii Cucuteni dar și vârfuri de săgeți din silex).

Totodată, în partea de vest a orașului au fost descoperite rămășițele unei așezări din epoca bronzului, iar între rafinărie și Combinatul Chimic Borzești urme de locuințe aparținând culturii Monteoru.

În partea de nord – vest a cartierului Slobozia au fost găsite urme (material ceramic, obiecte din metal) ale unei așezări umane din epoca fierului. Totodată au fost identificate monede antice grecești, ceea ce confirmă legăturile comerciale ce constau în circulația mărfurilor grecești spre Transilvania, pe drumul din sudul Moldovei.

Începând cu anul 1950, mai multe sate adiacente au fost înglobate orașului, iar în 1952 o echipă de geografi și urbaniști au stabilit locul de amplasament al unui mare combinat industrial. Zona industrială a fost construită la nord - est de fostul sat Borzești, între calea ferată și râul Trotuș, suprafața ei depășind suprafața orașului existent.

Oneștiul a fost construit în șase etape distincte ceea ce reiese și din stilul arhitectural al construcțiilor:

- etapa 1 – s-a construit vatra fostului oraș (cartierul Cașin și Tineretului) dezvoltat pe două bulevarde (Bd. Republicii respectiv Oituz) cu orientare convergentă spre nord – est la podul de peste râul Cașin – care face legătura cu gara feroviară

- etapa 2 – a fost construit primul nucleu masiv cu locuințe, unități comerciale, unități de învățământ și spitalul; realizându-se legăturile dintre cartierele menționate în prima etapă și zona „Pieței Centrale”

- etapa 3 – s-a evidențiat procesul de compactare urbanistică și creștere pe verticală a clădirilor, pe amplasamentul dintre râurile Cașin, Trotuș și Oituz. Tot în această perioadă a fost realizat ansamblul urbanistic format din Casa de Cultură și Hotelul Trotuș

- etapa 4 – orașul a fost extins spre sud-vest cu ansambluri de locuințe colective
  - etapa 5 – a fost finalizat cartierul Victor Babeș
  - etapa 6 – în cartierul Mărășești au fost construite ansambluri de locuințe colective
- În perioada 1965 – 1990 orașul a purtat numele „Gheorghe Gheorghiu-Dej”, după revenind la vechea denumire – Onești.

#### **2.1.4 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Terenul a fost folosit pentru activități agricole. De-a lungul timpului zona a cunoscut o dezvoltare caracterizată prin realizarea de locuințe individuale cu caracter rural.

#### **2.1.5 Potențial de dezvoltare**

Zona studiată în care este încadrat amplasamentul beneficiarului se poate dezvolta ca zonă rezidențială prevăzută atât cu locuințe individuale cât și cu funcțiunile complementare specifice, întrucât nu există o densificare urbană, calculată în raport cu gradul de ocupare umană a unui teritoriu.

### **2.2 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU**

#### **2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată se află pe teritoriul administrativ al municipiului Onești.

Amplasamentul beneficiarului în suprafață de 8390,00mp (măsurată) este situat într-o foarte mică măsură în intravilanul municipiului Onești.

#### **2.2.2 Relaționarea zonei cu localitatea**

Zona de studiu, în suprafață de 20468,40mp, este cuprinsă în teritoriul administrativ al municipiului Onești.

### **2.3 – ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Conform studiului geotehnic întocmit de P.F.A. Catana Constantin „*din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul se află situat pe platoul de pe dreapta râului Trotuș. Terenul este alcătuit din depozite aluviale de vârstă cuaternară.*

*Perimetrul studiat este cvasiorizontal.*

*Din punct de vedere geologic, formațiunile străbătute prin lucrările de cercetare executate, sunt reprezentate prin argilă prăfoasă.*

*Din punct de vedere hidrogeologic, amplasamentul se află situat într-o zonă cu aport acvifer din terasa de pe dreapta râului Trotuș. Pe toată porțiunea traversată de lucrările de prospecțiune executate în perimetrul studiat nu au fost interceptate infiltrații caracteristice acvifere la nivelurile superioare, nivelul hidrostatic al zonei fiind estimat la adâncimea de cca 6,00m C.T.N., rezultând faptul că prezența acviferului freatic la această adâncime nu poate influența comportarea betoanelor în fundații*

*Din punct de vedere litologic-stratigrafic, terenul studiat, la suprafață, pe o grosime de circa 0,70m C.T.N., apare solul vegetal, apoi substratul alcătuit din argilă prăfoasă, care se menține până la 6,00m adâncime*

*Structura geologică studiată se încadrează la categoria geotehnică 1, care include tipuri uzuale de lucrări, fără riscuri anormale sau condiții de teren și de solicitare neobișnuite sau excepțional de dificile.*

*În urma efectuării lucrărilor de cercetare geologică de suprafață, de adâncime și directe în aflorimente, măsurători ai indicilor hidrogeologici se recomandă următoarele:*

- sistemul de fundare recomandat este fundarea directă în terenul natural
- succesiunea stratelor: - stratul 1 = 0,00 – 0,70m solul vegetal  
- stratul 2 = 0,70 – 6,00m argilă prăfoasă

*- fundarea se va putea face în stratul 2 la adâncime de cel puțin 1,10m C.T.N., adâncimea la care normativul P70 consideră că nu se mai resimt variațiile sezoniere sau accidentale de umiditate,*

respectându-se în felul acesta și prevederile STAS 6054 – 1977 privind adâncimea de îngheț care în zonă este de 1,00m C.T.N.

- cercetările macroscopice și determinările efectuate pe probele tulburate pe pământurile prelevate din vecinătate amplasamentului ne indică faptul că terenul de fundare se încadrează la formațiunile de tip argilă prăfoasă

- conform aceluiași normativ, pământurile se încadrează la tipul argilă prăfoasă și au presiune convențională de calcul prin extrapolarea  $P_{conv.} = 200 \text{ kPa}$

- adâncimea apei freatice se află la cca. 6,00m adâncime C.T.N.

- nu se vor executa compactări prin bateri pe timp frigid, când există pericolul scăderii temperaturii sub  $0^{\circ}\text{C}$ , sau când pământul este înghețat

- se recomandă prevenirea umezirii terenurilor de fundare cu ape din pierdere de la rețelele și construcțiile hidroedilitare, instalațiile interioare (intrarea și ieșirea rețelelor purtătoare de apă) să se facă printr-un sistem elastic, cu posibilitatea de verificare permanentă și acces pentru control

- se recomandă de asemenea executarea de jur împrejurul construcțiilor a unor trotuare, compactarea foarte bună a terenului, eventual o impermeabilizare a acestuia și îndepărtarea apelor reziduale și a oricărui tip de umețare a terenului pe o rază de cel puțin 1m

- în jurul construcțiilor se vor prevedea trotuare de minim 0,80 – 1,00m, cu o pantă de scurgere de 3% spre exterior, astfel ca apa din precipitații să nu poată pătrunde în terenul de fundație, întrucât aceasta are un conținut de dioxid de carbon care ar duce la umezirea și dizolvarea formațiunilor respective, producând tasări diferențiale

- în interiorul subsolului, dacă este cazul, conductele vor fi montate aparent pentru a se putea interveni la o eventuală avarie, pentru a evita scurgerea apelor încât acestea să nu pătrundă în terenul de sub fundații

- conductele purtătoare de apă ce intră sau ies din construcție vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor

- prin sistematizarea verticală se va executa o bună scurgere a apelor din precipitații pentru a nu pătrunde în terenul de sub fundații

În conformitate cu prevederile normativului P100-1/2006, zona studiată se încadrează în următoarele condiții seismice:

- perioada de colt  $T_c = 0,7 \text{ sec}$

- valoarea de vârf a accelerației terenului  $a_g = 0,35g$ .

Terenul prezintă o declivitate, unde se înregistrează o diferență de nivel de cca. 5,00m între zona superioară (nord – vestul amplasamentului) și zona inferioară (estul amplasamentului).

Atât zona studiată cât și amplasamentul nu sunt poziționate în interiorul sau în vecinătatea aeriilor naturale protejate.

## **2.4 – CIRCULAȚIA**

### **Situație existentă:**

Strada George Enescu (drum pietruit), din care se face accesul pe amplasament, are o capacitate redusă din punct de vedere al traficului rutier, o lățime variabilă cuprinsă între 3,23m - 3,91m, și se continuă ca drum de exploatare.

Întrucât lățimea părții carosabile este îngustă, circulația rutieră este îngreunată iar în momentul în care două autoturisme care se deplasează din sensuri diferite se apropie unul de altul, este necesar ca unul din ele să meargă pe terenurile adiacente - proprietate privată. Cu toate acestea, în momentul în care au fost realizate împrejurimile terenurilor proprietate privată, fiecare riveran s-a retras cu gardul față de axul străzii pentru a se putea realiza circulația rutieră.

Trama stradală nu dispune de trotuare sau de rigole de preluare a apelor meteorice.

Trama stradală dispune de canalizare și iluminat public; rețele de utilitate publică care nu sunt prelungite până în dreptul proprietății beneficiarului.

### **Situația propusă:**

Luând în calcul situația existentă și propunerile din prezentul proiect, sunt necesare următoarele amenajări rutiere, menite să lărgască și să modernizeze strada, conform *Normelor Tehnice din 30 august 2017 privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor publicate în Monitorul Oficial nr. 746 din 18 septembrie 2017*, ceea ce va genera necesitatea cedării din partea beneficiarului către domeniul public a suprafeței de teren de 611,52 mp, pentru a putea face posibile aceste intervenții:

- lărgirea carosabilului (fiecare bandă de circulație rutieră va avea o lățime de 3,50m cu acostamentul aferent de 1,00m pe care vor fi montați parapetei deformabili de protecție)
- crearea trotuarelor cu lățimea de 1,50m fiecare, prevăzute cu parapetei metalici de protecție
- crearea rigolelor pentru preluarea apelor meteorice provenite de pe carosabil respectiv trotuare
- extinderea rețelei de iluminat public

Drumul propus pentru modernizare prezintă o curbă, raza minimă proiectată pentru carosabil este de 6,00m.

Caracteristicile investiției propuse nu influențează capacitatea de transport a infrastructurii rutiere din zonă.

Accesul carosabil și pietonal este asigurat din strada George Enescu.

**Vor fi asigurate pe amplasamentul beneficiarului, două locuri de parcare (5,00 x 2,50m).**

## **2.5 – OCUPAREA TERENURILOR**

### **2.5.1 – Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Conform P.U.G. Onești, zona studiată cuprinde următoarele funcțiuni: zonă pentru locuințe – (intravilan), pășune – extravilan și zonă pentru circulația rutieră și amenajări aferente iar din punct de vedere al utilizării terenurilor, vecinătățile sunt libere de construcții.

În ceea ce privește zona propusă reglementării, folosința actuală a terenului este: teren cu categoria de folosință pășune – într-un foarte mic procent în intravilan, restul în extravilanul municipiului Onești.

Destinația stabilită prin P.U.G. Onești: teren extravilan, iar pentru terenul intravilan – un foarte mic procent, confort P.U.G./UTR18: subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural (LMr)

În conformitate cu HCL nr. 355 din data de 15.12.2021 privind aprobarea indicatorilor de zonare fiscală a modului de evaluare a acestora și încadrarea în categoriile de impozitare în municipiul Onești, str. George Enescu se află în zona de impozitare „D”.

### **2.5.2 – Relaționări între funcțiuni**

Zona de studiu este dominată de pășune (extravilan) și în mică parte zonă pentru locuințe (intravilan), cu tendința ca funcțiunea din urmă (zonă pentru locuințe cu funcțiuni complementare) să câștige tot mai mult teren în defavoarea pășunii.

Nu se înregistrează alte relații cu potențial disfuncțional în zona studiată.

### **2.5.3 – Gradul de ocupare a zonei cu fondul construit**

Este de remarcat faptul că gradul de construire și de ocupare cu fond construit a zonei este redus, ceea ce conturează posibilitatea extinderii și dezvoltării ei cu rol de cartier rezidențial pentru locuințe și funcțiuni complementare. Principala oportunitate o constituie suprafața de teren liber de construcții.

### **2.5.4 – Aspecte calitative ale fondului construit**

Întrucât zona studiată nu dispune de clădiri, nu există un fond construit.

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

Având o dinamică redusă din punct de vedere al dezvoltării, în cadrul zonei de studiu nu există funcțiuni complementare asociate activităților de locuire.

### 2.5.6 – Asigurarea cu spații verzi

Prezența spațiilor verzi (ex: parcuri, grădini sau alte spații publice) este redusă.

### 2.5.7 – Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu există riscuri naturale majore în zonă întrucât nu au fost înregistrate alunecări de teren, inundații sau furtuni care să producă pagube materiale.

Pentru zona studiată cutremurele de pământ se pot manifesta similar cu cele pentru municipiul Onești. În prezent neexistând construcții nu au fost raportate pagube materiale sau umane ale cutremurelor din anii 1940 respectiv 1977, care au afectat în întregime spațiul național.

### 2.5.8 – Principalele disfuncționalități

Zona studiată prezintă un set de elemente ce se constituie în disfuncționalități:

DOMENIU	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRORITĂȚI
<b>CIRCULAȚIE</b>	În prezent, accesul pe amplasament se face dintr-un drum de exploatare cu lățimea variabilă cuprinsă între 3,23m și 3,91m. Această lățime nu corespunde normativelor în vigoare referitoare la dimensionarea drumurilor publice.	În vederea soluționării acestei disfuncționalități se propune modernizarea și lărgirea drumului. Acesta va fi prevăzut cu două benzi de circulație, trotuare și rigolele aferente, întrucât nu există rețea de canalizare.
<b>FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR</b>	Amplasamentul este situat într-un foarte mic procent în intravilan, restul fiind situat în extravilanul mun. Onești.	Amplasamentul va fi introdus în totalitate în intravilanul municipiului, prin întocmirea și aprobarea PUZ-ului.
	Funcțiunea existentă în PUG este incompatibilă cu funcțiunea necesară în vederea realizării obiectivului de investiției.	Prin realizarea PUZ-ului funcțiunea zonei va fi schimbată din „zonă pășuni” în „zonă locuințe colective și funcțiuni complementare”.
<b>REȚELE ȘI UTILITĂȚI</b>	Nu există rețea de alimentare cu apă și rețea de canalizare în dreptul proprietății beneficiarului.	Pentru a soluționa această disfuncționalitate beneficiarul va prelungi rețeaua de canalizare și alimentare cu apă, urmând a se racorda la ele.

### 2.6 – ECHIPARE EDILITARĂ

Conform Certificatului de Urbanism nr. 32 din 25.02.2022 emis de Primăria Municipiului Onești, zona este parțial echipată cu rețele de utilități. Pentru racordarea la ele (alimentare cu apă, cu energie electrică, rețea de canalizare, rețea de telefonizare) vor fi necesare lucrări suplimentare, de extindere, realizându-se pe cheltuială beneficiarului.

#### Alimentarea cu apă potabilă și igienico – sanitară

Alimentarea cu apă potabilă și igienico sanitară se va face prin extinderea și racordarea la rețeaua existentă în zona.

#### Evacuarea apelor menajere

Evacuarea apelor menajere se va face prin extinderea și racordarea la rețeaua existentă în zona.

### **Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă.

### **2.7 – PROBLEME DE MEDIU**

Zona studiată nu este afectată de poluare, în zonă neexistând surse – agenți economici poluatori. Funcțiunea propusă nu prezintă aspecte deosebite din punct de vedere al protecției mediului.

**Relația cadru construit - cadru natural** se definește prin următoarele:

- Investiția se integrează perfect în cadrul natural, respectând posibila dezvoltare urbanistică a teritoriului.

### **2.8 – OPTIUNI ALE POPULAȚIEI**

În urma realizării obiectivului de investiție, zona își va continua dezvoltarea prin conturarea unui cartier de tip rezidențial prevăzut cu locuințe individuale, ceea ce o va face atractivă pentru viitori riverani.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1 – CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Planul Urbanistic Zonal a fost inițiat cu scopul introducerii în intravilan a suprafeței de 8339,34mp și schimbarea funcțiunii din **PĂȘUNE - EXTRAVILAN** în **ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE** pentru suprafața de 7777,91mp, respectiv **ZONĂ CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE** pentru suprafața de 612,09mp (proprietatea beneficiarului Balint Marius); teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public pentru a putea fi modernizată și lărgită strada pentru a respecta actualele standarde și normative.

**Ridicarea topografică** realizată confirmă condițiile beneficiarului:

- terenul este liber de construcții și fără sarcini
- terenul prezintă o declivitate, unde se înregistrează o diferență de nivel de cca. 5,00m între zona superioară (nord – vestul amplasamentului) și zona inferioară (estul amplasamentului).
- soluția propusă va necesita modificarea limitelor terenului astfel încât să poată fi realizată lărgirea și modernizarea străzii George Enescu

**Încurajarea acestui tip de investiții poate crea:**

- continuitate a dezvoltării de unități locative
- standardul urbanistic al zonei să fie modernizat în funcție criteriile actuale, în sistem european

### **3.2 – PREVEDERI ALE P.U.G.**

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Onești, proiect nr. 16/1998 aprobat prin HCL Onești, nr. 32 / 2000, prelungită prin HCL nr. 208/13.12.2018, amplasamentul care a generat Planul Urbanistic Zonal este compus din: teren extravilan și teren intravilan – un foarte mic procent, confort P.U.G./UTR18: subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural (LMr).

**Funcțiunea predominantă:** Subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural (LMr)

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 32 din 25.02.2022 emis de Primăria Municipiului Onești: „*pentru terenul din extravilan nu există reglementări urbanistice cuprinse în documentații de urbanism, motiv pentru care nu se poate specifica valoarea indicatorilor de control*”

### **3.3 – VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Noua investiție se va organiza în mod specific incintelor locuințelor individuale, cu spații plantate cu arbuști pentru menținerea în limitele optime a parametrilor de mediu.

Soluțiile propuse încearcă să armonizeze elementele și zonele funcționale solicitate prin tema de proiectare, într-o compoziție urbanistică unitară.

#### **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

În urma studiului de fundamentare P.U.Z. sunt definite măsuri preliminare pentru diminuarea/eliminarea disfuncționalităților, raportându-ne la factorii de mediu potențial a fi afectați (apă, aer, sol) în concordanță cu zonele de regulament local de urbanism.

<b>Zone incluse în zonarea funcțională</b>	<b>Factori de mediu potențial afectat</b>	<b>Propunere de diminuare / eliminare</b>
Zonă locuință	Apă Sol Aer	<ul style="list-style-type: none"><li>• În contextul schimbărilor climatice, prin optimizarea consumului de apă se propune recircularea apei pluviale pentru udarea spațiilor verzi</li><li>• Colectarea apelor uzate prin racordarea la sistemul centralizat de alimentare cu apă și canalizare al municipiului</li><li>• Construirea unitară pe parcele pentru evitarea construirii haotice a locuințelor individuale pentru a preveni tasarea solurilor</li><li>• Colectarea selectivă a deșeurilor în europubele</li><li>• Deșeurile provenite din grădini vor fi transformate în compost printr-o pubelă specifică, amplasată pe amplasamentul beneficiarului</li></ul>

#### **Depozitarea controlată a deșeurilor**

În urma activității desfășurate vor fi generate o serie de deșeuri nepericuloase, urmând să fie colectate selectiv și preluate, în baza unui contract, de firme specializate. Categoriile de deșeuri generate de amplasament sunt:

- deșeuri menajere
- deșeuri / ambalaje din hârtie / carton
- deșeuri / ambalaje din plastic
- ambalaje din sticlă

#### **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone de protecție**

Nu este cazul

#### **Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană**

Nu este cazul

### **3.4 – MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Strada George Enescu este racordată la strada Ștefan cel Mare, care la rândul ei este racordată la rețeaua stradală majoră a municipiului Onești.

Luând în calcul situația existentă și propunerile din prezentul proiect, sunt necesare următoarele amenajări rutiere, menite să lărgască și să modernizeze strada, conform *Normelor Tehnice din 30 august 2017 privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor publice în Monitorul Oficial nr. 746 din 18 septembrie 2017*, ceea ce va genera necesitatea cedării din partea beneficiarului către domeniul public a suprafeței de teren de 611,52 mp, pentru a putea face posibile aceste intervenții:



- lărgirea carosabilului (fiecare bandă de circulație rutieră va avea o lățime de 3,50m cu acostamentul aferent de 1,00m pe care vor fi montați parapeți deformabili de protecție)

- crearea trotuarelor cu lățimea de 1,50m fiecare, prevăzute cu parapeți metalici de protecție
- crearea rigolelor pentru preluarea apelor meteorice provenite de pe carosabil respectiv trotuare

- extinderea rețelei de iluminat public

Drumul propus pentru modernizare prezintă o curbă, raza minimă proiectată pentru carosabil este de 6,00m.

Caracteristicile investiției propuse nu influențează capacitatea de transport a infrastructurii rutiere din zonă.

Accesul carosabil și pietonal este asigurat din strada George Enescu.

**Vor fi asigurate pe amplasamentul beneficiarului, două locuri de parcare (5,00 x 2,50m).**

### **3.5 – ZONIFICARE FUNCționalĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

**Suprafața zonei studiate este de 20468,40, din care suprafața zonei de amplasament 8390,00mp, cu încadrarea de folosință actuală: teren cu categoria de folosință pășune – într-un foarte mic procent în intravilan, restul în extravilanul municipiului Onești, conform certificatului de urbanism, din care suprafața reglementată 1928,38mp formată din 1316,29mp (zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare) și 612,09mp (circulație rutieră și amenajări aferente).**

Destinația stabilită prin P.U.G.: teren extravilan, iar pentru terenul intravilan – un foarte mic procent, conform PUG / UTR 18: subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural (LMr).

Poziția clădirii în teren, conform planșei U3.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE, respectă condițiile de construire cu privire la amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară.

Pe planul prezentat în planșa U3.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE, zona edificabilă este delimitată spre interiorul parcelei reglementate ce aparține inițiatorului P.U.Z., astfel:

- la o distanță de 2,00m față de limita de proprietate nord - vest
- la o distanță de 1,00m față de limita de proprietate nord - est
- la o distanță de 10,00m față de limita de proprietate sud - vest
- la o distanță de 2,00m față de limita de proprietate sud - est

**Regimul de aliniere** este delimitat spre interiorul parcelei la o distanță de 10,0m față de limita de proprietate sud – vest.

#### **Funcțiunile propuse sunt:**

- **ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE** pentru suprafața de 1316,29 mp reprezentând 15,68% din totalul amplasamentului

- **ZONĂ CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE** pentru suprafața de 612,09 mp, teren ce se intenționează a fi trecute în domeniul public pentru a putea fi modernizată și lărgită strada.

#### **Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului:**

- Regimul de înălțime maxim admis → Parter + 1 Etaj
- POT maxim admis → 35,00%
- CUT maxim admis → 1,0

<b>BILANȚ TERITORIAL / ZONĂ STUDIATĂ</b>				
<b>ZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	<b>Suprafață (mp)</b>	<b>Procent % din total</b>	<b>Suprafață (mp)</b>	<b>Procent % din total</b>
1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare (Intravilan)	1 379,83	6,74	2 645,46	12,92
2. Pășune (Extravilan)	18 222,57	89,03	16 344,85	79,85
3. Zonă circulație rutieră și amenajări aferente	866,00	4,23	1 478,09	7,23
<b>TOTAL ZONĂ STUDIATĂ</b>	<b>20 468,40</b>	<b>100,00</b>	<b>20 468,40</b>	<b>100,00</b>

<b>BILANȚ TERITORIAL / ZONĂ FUNCȚIONALĂ AMPLASAMENT</b>				
<b>ZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	<b>Suprafață (mp)</b>	<b>Procent % din total</b>	<b>Suprafață (mp)</b>	<b>Procent % din total</b>
1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare (Intravilan)	50,66	0,60	1316,29	15,68
2. Pășune (Extravilan)	8 339,34	99,40	6461,62	77,02
3. Zonă circulație rutieră și amenajări aferente	0,0	0,0	612,09	7,30
<b>TOTAL ZONĂ AMPLASAMENT</b>	<b>8 390,00</b>	<b>100,00</b>	<b>8 390,00</b>	<b>100,00</b>

### **3.6 – DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

#### **Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordarea la rețeaua de apă existentă, care urmează a fi extinsă până în dreptul proprietății beneficiarului.

#### **Canalizare**

Evacuarea apelor uzate se va realiza prin racordarea la rețeaua de canalizare existentă, care urmează a fi extinsă până în dreptul proprietății beneficiarului.

În incintă vor fi prezente următoarele colectoare după cum urmează:

#### **1. Colectoare de canalizare a apelor menajere**

Apele uzate menajere rezultate de la instalațiile interioare sunt preluate de caminele menajere exterioare, și conduse la rețeaua de canalizare. Pe colector se vor amplasa cămine de vizitare la intersecții și schimbări de direcții.

#### **2. Colectoare de canalizare a apelor pluviale colectate de pe învelitoarea construcției:**

Preluarea apelor meteorice de pe acoperiș se realizează printr-un sistem clasic, realizat din receptori terasă prevăzuți cu parafrunzar metalic și coloane de coborâre montate perimetral pe clădire. Coloanele sunt realizate din țevă de canalizare care deversează în spațiul verde.

#### **Alimentare cu energie electrică**

Obiectivele vor fi alimentate cu energie electrică din rețeaua existentă în zonă, conform unui proiect de specialitate întocmit de o firmă acreditată. Pentru aceasta va fi prevăzut un bloc de măsură și protecție trifazat, B.M.P.T.

**Instalațiile electrice interioare** vor fi proiectate pentru a deservi funcțiunile propuse, cu asigurarea unei siguranțe maxime în exploatare și în conformitate cu normativele în vigoare.

Instalațiile electrice cuprind:

- racord electric și telefonic;

- instalații electrice și de iluminat, prize
- instalații de telefonie

Instalația electrică de iluminat și prize se va realiza cu conductor din cupru tip FY protejat în tub IPEY pozat îngropat în pereti. Prizele vor fi cu contact de protecție, tip CN. Acționarea iluminatului se va face prin secționarea circuitelor de lumină cu întrerupătoare și comutatoare.

Iluminatul se va realiza cu corpuri de iluminat omologate echipate cu lămpi tip led. Se vor respecta nivelurile de iluminare în funcție de destinația încăperii impuse de normativ.

Protecția împotriva tensiunilor de atingere accidentale și a curenților de defect se va face prin legarea la nulul de protecție și la pământ a tuturor părților metalice ale instalației electrice, care în mod normal nu sunt sub tensiune, dar pot fi puse în mod accidental, datorită unui defect de izolație.

Instalația electrică va avea nulul de protecție distribuit. Toate prizele vor fi cu contact de nul de protecție.

### **Telecomunicații**

Se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zonă

### **Gospodărirea comunală**

Preluarea deșeurilor menajere provenite din activități casnice și de consum se va realiza pe bază de contracte de prestări servicii între beneficiar și o firmă locală specializată pe acest tip de activitate.

**Racordarea la utilități se va face pe cheltuiala beneficiarului conf. Prevederilor HG 525/1996, art. 13, alin. 2, conf. Art. 91 din legea 18/1991.**

### **3.7 – PROTECTIA MEDIULUI**

#### **Deșeurile rezultate sunt:**

- deșuri menajere, respectiv deșuri provenite din activități casnice și de consum. Aceste deșuri vor fi colectate selectiv în containere ecologice și depozitate pe o platformă betonată, situată la o distanță minimă de 10m de cel mai apropiat geam. Vor fi preluate periodic de o firmă locală specializată, pe baza de contracte de prestări servicii. Evacuarea deșeurilor se va face zilnic în perioada caldă (aprilie - octombrie) și maxim la trei zile în perioada rece (octombrie - aprilie).

**Funcțiunea propusă nu prezintă surse de poluare pentru mediul înconjurător** (sol, apă, aer), astfel încât nu sunt necesare măsuri de supraveghere a calității factorilor de mediu și monitorizare a activităților destinate protecției mediului. Pe amplasament nu vor exista substanțe toxice sau periculoase ce ar necesita măsuri de asigurare a condițiilor de protecția a factorilor de mediu și a sănătății populației.

În caz de incendiu, accesul autospecialelor pompierilor este asigurat.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiul geotehnic și se va acorda o atenție deosebită sistematizării verticale. Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperiș și de pe terenul amenajat să nu afecteze proprietățile învecinate.

Menținerea calității mediului între limitele acceptabile, cu tendința de aducere la parametri naturali, constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

De aceea, orientarea strategiei de management al mediului trebuie să se facă către:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului, la nivel național și local;
- implementarea unui sistem de monitorizare al calității mediului.

## **APE**

### **Ape de suprafață**

Singura sursă de poluare a apelor este apa uzată menajeră. Se vor lua măsuri de etanșizare a canalizării care nu permit poluarea apelor subterane și de suprafață.

## **AER**

Activitățile și utilitățile propuse nu produc poluări ale aerului.

Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor în containere închise, saci menajeri în locuri special amenajate care să nu permită răspândirea lor în mediul înconjurător.

## **SOL**

Singura sursă de poluare a solului este apa uzată menajeră iar lucrările de etanșizare a canalizării exterioare asigură protecția mediului.

## **NIVELUL FONIC**

Activitățile desfășurate nu sunt surse de producere a zgomotelor și vibrațiilor care să polueze mediul.

### **3.8 – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Amplasamentul studiat în suprafață de 20468,40mp, din care terenul beneficiarului Balint Marius 8390,00mp, va genera următoarele obiective de utilitate publică:

- lărgirea și modernizarea străzii
- extinderea rețelei de distribuție a apei
- extinderea rețelei de canalizare
- în urma lărgirii și modernizării străzii, rețeaua electrică de iluminat public va fi relocalată
- extinderea rețelei de distribuție a energiei electrice

<b>LISTA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ</b>			
<b>NR.</b>	<b>DENUMIRE OBIECTIV</b>	<b>CATEGORIE DE INTERES (național, județean, local)</b>	<b>DIMENSIUNI (*) (Suprafață, lungime)</b>
1	Lărgirea și modernizarea străzii	Local	Suprafața = 2726,98mp
2	Extinderea rețelei de distribuție a apei	Local	Lungime ≈ 75ml
3	Extinderea rețelei de canalizare	Local	Lungime ≈ 75ml
4	În urma lărgirii și modernizării străzii, rețeaua electrică de iluminat public va fi relocalată	Local	-
5	Extinderea rețelei de distribuție a energiei electrice	Local	Lungime ≈ 75ml

(\*) Dimensiunile obiectivelor de investiții (suprafețe, lungimi) vor fi stabilite cu precizie prin studii și proiecte de specialitate la momentul realizării acestora

### **Tipul de proprietate al terenurilor**

În ceea ce privește tipul de proprietate a terenurilor, în zona studiată regăsim:

- terenuri proprietate publică de interes local
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

În vederea realizării obiectivelor de utilitate publică propuse se intenționează ca o parte din terenuri amplasate în zona studiată, să fie trecute în domeniul public, din care 612,09mp reprezintă proprietatea beneficiarului Balint Marius.

#### 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Scopul prezentei documentații este introducerea în intravilan a suprafeței de 1316,29mp reprezentând 15,68% din totalul amplasamentului, și schimbarea funcțiunii din PĂȘUNE în ZONĂ, respectiv ZONĂ CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE pentru suprafața de 612,09 mp, teren ce se intenționează a fi trecute în domeniul public pentru a putea fi modernizată și lărgită strada. Totodată, în urma realizării investiției, zona va fi sistematizată pentru crearea de soluții optime care să satisfacă opțiunile factorilor locali de decizie și implicit a beneficiarului, precum și îmbunătățirea aspectului arhitectural – urbanistic al zonei, în vederea stabilirii categoriilor de investiții, a reglementărilor impuse de:

- încadrarea în Planul Urbanistic General / Zone funcționale
- circulația și echiparea edilitară
- tipul de proprietate asupra terenurilor

#### 5. ANEXE

- |        |   |              |
|--------|---|--------------|
| - U1   | - Plan de incadrare in zona - Extras din P.U.G. | Scara 1:5000 |
| - U2   | - Situație existentă                            | Scara 1:500  |
| - U3.1 | - Reglementari urbanistice - Zonificare         | Scara 1:500  |
| - U3.2 | - Reglementari urbanistice – Ilustrare urbană   | Scara 1:500  |
| - U4   | - Reglementari echipare edilitară               | Scara 1:500  |
| - U5   | - Proprietatea asupra terenurilor               | Scara 1:500  |