



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

***PUZ SI RLU - Construire ansamblu de locuințe individuale
unifamiliale, împrejmuire si branșament utilitati
mun. Onești, str. b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280,
68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacău***

BENEFICIAR PROIECTANT

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L.

PROIECTANT GENERAL

S.C. INGENIUM BUILDING DESIGN S

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L.

NR. PROIECT

06/2022

DATA ELABORARII

Noiembrie 2022



Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

BORDEROU

PIESE SCRISE

VOLUMUL 1. – MEMORIU DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul PUZ

1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

2.2. Încadrarea în localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulația

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echiparea edilitara

2.7. Probleme de mediu

2.8. Opțiuni ale populației

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 circulației

3.5. Zonificare funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.7. Protecția mediului

3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

VOLUMUL 2. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborării
3. Domeniul de aplicare

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

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și împrejurimi.

CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unități si subunități funcționale

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATII FUNCTIONALE

Secțiunea I – Generalități

Secțiunea II – Utilizare funcționala

Secțiunea III – Condiții de amplasare, echipare si conformare a clădirilor.

Secțiunea IV – Posibilități maxime de ocupare si utilizare a terenului

PIESE DESENATE

Planșa U0 – Plan de încadrare in teritoriu

Planșa U1 - Situația existentă

Planșa U2 - Reglementari urbanistice –zonificare

Planșa U3 - Reglementari echipare edilitara

Planșa U4 – Proprietatea asupra terenurilor



Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 J22/182/2017	
 	IASI - +4 0741.974.311
OBIECTIV	DOCUMENTATIE PUZ
BENEFICIAR	S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI
PROIECTANT URBANISM	S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

PUZ SI RLU - Construire ansamblu de locuinte individuale unifamiliale, imprejmuire si bransament utilitati mun. Onesti, str. b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacau

DATA: NOIEMBRIE 2022

RESPONSABILITATI

URBANISM – arh. Rusu Oana

RIDICARE TOPOGRAFICA: SC EUROCAD EXPERT SRL ONESTI

STUDIU GEOTEHNIC : SC GEOSOND IASI SRL



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **Denumire lucrare:** PUZ SI RLU - Construire ansamblu de locuinte individuale unifamiliale, imprejmuire si bransament utilitati
- **Amplasament:** mun. Onesti, str. b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacau
- **Proiectant general:** S.C. INGENIUM BUILDING DESIGN S.R.L.
- **Proiectant urbanism:** S.C. ASIMPTOTIC S.R.L.
- **Beneficiarul proiectului:** S.C. PREMIUM URBAN S.R.L.
- **Număr proiect:** 06/2022
- **Data întocmirii:** NOIEMBRIE 2022

1.2 OBIECTUL PUZ

Documentația PUZ SI RLU - Construire ansamblu de locuinte individuale unifamiliale, imprejmuire si bransament utilitati - mun. Onesti, str. b-dul Marasesti nr. 33-35 - nr. cad. 68280, 68280-C1, 68280-C2, 68280-C3 - CF 68280 - jud. Bacau – *propune schimbarea destinatiei urbanistice stabilite prin PUG si reglementarea unei suprafețe de teren in vederea construirii de locuinte unifamiliale cuplate; Prin planul urbanistic zonal se va analiza situația existenta si potențialul de dezvoltare urbanistic a zonei si se vor formula propuneri de organizare funcționala, volumetrica si tehnica a zonei, care vor defini zona studiata in relație cu vecinatatile ei.*

Zona este situata in intravilan, fiind încadrata, conform certificatului de urbanism nr. 11 din 08.02.2022 in UTR 27 – parțial in subzona rezidentiala cu locuire de tip urban P/P+1 (Lmu) si parțial in subzona industrie nepoluanta (In). Pentru schimbarea destinatiei terenului si reglementarea acestuia se impune realizarea unei documentații de plan urbanistic zonal.

Obiectul PUZ se constituie intr-un studiu ce consta in analiza situației existente, a potențialului de dezvoltare urbana a zonei, si a propunerilor de organizare funcționala, volumetrica si tehnica a ansamblului, urmărindu-se totodată organizarea funcționala in sensul edificării unor locuinte unifamiliale si colective pe terenul studiat.

Scopul studiului este sa stabilească atât posibilitățile de valorificare optima a întregii suprafețe de teren, cat si relația cu zonele înconjurătoare.



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017

IASI - +4 0741.974.311



OBIECTIV

BENEFICIAR

PROIECTANT URBANISM

DOCUMENTATIE PUZ

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

La baza întocmirii prezentei documentații stau prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, și Normele de aplicare a Legii 350/2001 aprobate prin Ordinul 233/2016, a HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și a Legii 50/1991, cu modificările și completările ulterioare aplicate actelor normative enumerate.

În elaborarea PUZ s-au avut în vedere prevederile din Reglementările Tehnice privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-10-2000, aprobat cu MLPAT nr. 176N/16.08.2000.

Ca fază premergătoare proiectului de investiție, PUZ-ul, prin propunerile prezentate, va constitui documentația de urbanism ce va sta la baza întocmirii DTAC, care va prelua elementele din reglementările aprobate.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Planul urbanistic zonal ia în considerare datele și propunerile din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului elaborate anterior. Conform certificatului de urbanism cu nr. 11 din 08.02.2022, respectiv PUG Onesti, parcela este încadrată în UTR 27 – parțial în subzona rezidențială cu locuire de tip urban P/P+1 (Lmu) și parțial în subzona industrie nepoluantă (In).

Pentru fundamentarea PUZ este necesară elaborarea unei serii de studii. Studiile de fundamentare a propunerilor PUZ reprezintă analiza problematicei teritoriului studiat – pe domenii, fiind întocmite următoarele:

- Studiul geotehnic;
- Planuri topografice actualizate scară 1:500;
- Documentații avize specifice documentației PUZ;
- Delimitarea clară a aliniamentelor existente;
- Identificarea situației juridice a terenurilor;
- Identificarea problemelor de echipare tehnico-edilitară și circulație, precum și a altor disfuncționalități, dacă este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

• *Date privind evoluția zonei:* Terenul studiat se află în nord-estul zonei centrale a municipiului Onesti, între zona de locuințe și cea de producție aflată la nord-est. În ultimele decenii, zona de producție a avut tendința de a se îndepărta de centru, lăsând loc locuințelor. În contextul ultimilor ani, cerința de locuințe individuale, cu spații de grădina care să permită activități în aer liber în propriul cămin a crescut, și terenurile semi-virane slab utilizate ale unor foste zone de activități economice au fost propuse spre revitalizare – respectiv pentru a răspunde cerinței de locuințe individuale. Ramasitele de țesut urban cu locuințe unifamiliale interstediale acestor spații arată că zona în trecut a fost mobilată cu locuințe, și că acestea au făcut loc activităților industriale cândva în secolul trecut.



Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017

IASI - +4 0741.974.311



OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

• *Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:* Pentru o zona de municipiu relativ aproape de cea centrala, suprafețele libere sunt destul de mari, permitand reorganizari urbane de amplitudine medie. Suprafețele provin din fost incinte industriale de dimensiuni medii, in prezent majoritar dezafectate. Zona de activitati functionale se retrage dinspre centru, lasand locul dezvoltarilor de locuinte – caracteristica a localitatilor medii in curs de dezvoltare. Deocamdata aceasta dezvoltare se face in directia locuintelor cu densitate redusa, desi faptul ca terenul se afla in centrul municipiului se va reflecta in dimensiunea parcelelor.

• *Potențial de dezvoltare:* Terenul studiat are acces (indirect, dar foarte aproape) la o cale auto importanta – calea Marasesti. Impreuna cu pozitia aproape de centru si acces la toate utilitatile, precum si la servicii, se poate estima un potential bun de dezvoltare. Mai mult decat atat in zona sunt in lucru proiecte de amploare, cum ar fi construirea unui centru comercial cu regim de inaltime P+Mpartial+1E respectiv constructia unui ansamblu de cladiri multifunctionale (locuinte, servicii, birouri).

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

• *Poziția zonei fata de intravilanul localității:* Terenul se găsește in intravilan, in nord estul centrului mun. Onesti.

• *Relaționarea zonei cu localitatea (poziție, accesibilitate, cooperare cu domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general):* Zona studiata se găsește aproape de centrul municipiului, avand acces la toate serviciile acestuia. In imediata apropiere se gasesc o serie de spatii comerciale alimentare si de larg consum. Spitalul municipal este la cca 1.4 km, primaria la cca 1.8 km, o scoala gimnaziala se gaseste la cca 550 m, iar gradinita la cca 750 m. Strandul municipal se gaseste la cca 1.8 km, iar parcul municipal la o distanta similara. **S-au anexat la prezenta documentatie o serie de schite cu distantele fata de principalele obiective de interes public din zona.**

DISTANTE FATA DE PRINCIPALELE OBIECTIVE:

INVATAMANT:

<i>Colegiul National "D. Cantemir"</i>	550 m
<i>Colegiul Tehnic "Gh. Asachi"</i>	850 m
<i>Colegiul Tehnic "P. Poni"</i>	900 m
<i>Scoala Gimnaziala "G. Calinescu"</i>	900 m
<i>Gradinita nr. 11</i>	700 m
<i>Gradinita nr. 5</i>	850 m
<i>Gradinita nr. 14</i>	1400 m

Toate aceste institutii de invatamant au capacitatea de a prelua eventualele cereri din partea viitorilor locatari ai complexului.



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017

IASI - +4 0741.974.311



OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

COMERT:

<i>Kauffland Onesti</i>	600 m
<i>Carrefour Market</i>	550 m
<i>Profi Market</i>	700 m
<i>Lidl</i>	1500 m
<i>JYSK</i>	700 m
<i>Viitorul centru comercial (vis-à-vis de amplasament)</i>	150 m

SERVICII:

<i>Gara si autogara</i>	800 m
<i>Unitati bancare</i>	500 m
<i>Clinici medicale</i>	500 m
<i>Restaurante/cafenele</i>	750 m
<i>Detasamentul de pompieri</i>	650 m
<i>Farmacii/birouri notariale/diverse</i>	350 m
<i>Viitorul centru comercial (vis-à-vis de amplasament)</i>	150 m

SPORT/LOISIR:

<i>Stadionul municipal Onesti</i>	1100 m
<i>Parcul Marasesti</i>	1000 m
<i>Centru fitness</i>	650 m
<i>Strand Municipal si Stadion "Energia</i>	1500 m

VECINĂȚĂȚI:

- la NORD – nord-est – zona protecție cale ferată CFR.

Pentru a contracara zgomotul produs de circulația trenurilor se vor amplasa soluții de ecranare fonica către calea ferată compusă dintr-un rând de panouri fonoabsorbante și o perdea de vegetație compusă din arbori de talie mare cu o coroană dezvoltată precum și un rând de vegetație de talie medie (țuia).

- la EST – locuințe unifamiliale și Calea Mărășești – circulație locală și fabrică parchet Barlinek;

Conform studiului de impact în vecinătatea amplasamentului, la distanță de cca. 53 m pe latura de vest, se afla Fabrica Barlinek care are ca domeniu de activitate, conform Autorizației de mediu nr.



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

272/14.10.2020 CAEN 1610 - Taierea si rindeluirea lemnului si CAEN 1629 Fabricarea altor produse din lemn. Conform raportului de Incercare pentru masurarea nivelului de zgomot propagat la limita amplasamentului studiat cu Fabrica Barlinek, se considera ca rezultatul masuratorii acustice nu depaseste limita admisibila.

Conform buletinului de Incercare valorile estimate pentru emisiile de CO, NO₂, SO₂ ai pulberi in suspensie (indicatori relevanti pentru contaminantii asociati activitatii fabricii Barlinek), s-au situat sub limita maxim admisa. Astfel, in conditiile atmosferice obisnuite ale zonei, nivelurile emisiilor datorate functionarii fabricii Barlinek se incadreaza in valorile recomandate pentru protejarea sanatatii, iar impactul asupra locuintelor propuse, poate fi considerat nesemnificativ.

Cea mai apropiata clădire este o anexa a unei locuințe unifamiliale.

- la SUD – servicii si Calea Mărășești – circulație de importanta naționala.

In zona de sud amplasamentul se învecinează cu o zona de servicii care va deservi o viitoare spălătorie auto self service precum si cu o clădire de birouri.

- la VEST – zona industrială majoritar dezafectată conținând servicii uzuale si clădiri de birouri

Pe latura de vest întâlnim o enclava situata intre amplasamentul studiat si o alta zona de locuințe, care cuprinde o serie de clădiri cu destinații diverse:

- Service auto, Magazin piese auto, Fosta fabrica de pâine (nefuncțională), sediu birouri secția drumuri forestiere Romsilva, parcare auto.

Toate aceste unități comerciale funcționează după un program normal 8-16 si nu reprezintă un disconfort pentru viitorii locatari ai complexului.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Sub aspect topografic – Terenul este relativ plat si se găsește la cca 205 m altitudine deasupra nivelului mării. In zona nu exista cursuri de apa. Nu s-au semnalat accidente subterane, beciuri sau pivnite – elemente puțin probabile sa existe intr-o zona care nu a fost construita.

Elemente de stabilitate litologica: FORAJ F1

Orizont 1: Strat vegetal

Strat vegetal negru, cu resturi de materiale de construcții și rădăcini de plante, în grosime de 1,20 m, ce se regăsește la partea superioară și definește cota terenului natural.

Orizont 2: Orizonturi de nisip cu pietriș în matrice de praf nisipos argilos

[-1,20;-3,30] Orizonturi de nisip cu pietriș în matrice de praf nisipos argilos, cu plasticitate mijlocie, fiind caracterizat ca un pământ plastic consistent prin prisma stării fizice a pământurilor argiloase în raport de consistență.



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta



OBIECTIV

BENEFICIAR

PROIECTANT URBANISM

CUI RO36976419 | J22/182/2017

IASI - +4 0741.974.311

DOCUMENTATIE PUZ

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

Apa subterană nu s-a interceptat în acest strat.

Orizont 3: Nisip cu pietriș

[-3,30:-4,50] Orizonturi de nisip cu pietriș.

Apa subterană nu s-a interceptat în acest strat.

Orizont 4: Pietriș cu nisip

[-4,50:-6,50] Strat de pietriș cu nisip saturat.

Nivelul freatic este cantonat în acest orizont.

Pentru stratul 2 alcătuit din orizonturi de nisip cu pietriș în matrice de praf nisipos argilos s-a determinat presiunea convențională pentru o fundație cu lățimea de 1,0m și adâncimea de fundare $D_f = -1,40m$.

Inundabilitate: Amplasamentul nu este inundabil. Panza de apa freatica s-a gasit la 3-4 m de la cota naturala a terenului.

Elemente climatice. Zona climatica conform SR 1907-1/1997:

- temperaturile exterioare medii pe timp de vara = $+25.5^{\circ}C$;

- temperaturile exterioare medii pe timp de iarnă = $-2.3^{\circ}C$;

Zona din punct de vedere a încărcărilor din vânt conform Cod de Proiectare CR-1-1-4-2012:

- presiunea de referință, mediata pe 10 min, la 10 m de baza este de 0,6 kPa;

Zona din punct de vedere a încărcărilor de zăpadă conform Cod de Proiectare CR-1-1-3-2012:

- $s_0k = 2,5KN/m^2$ având interval mediu de recurentă de 50 ani;

Adâncimea de înghet, conform STAS 6054/77 de la cota terenului 0.90 – 1.00m.

Elemente de seismicitate: Dupa normativul P100/1-2013 (zonarea teritoriului Romaniei) in termenii de valori de virf ale acceleratiei terenului pentru proiectare si in termenii de perioada de control, se indica urmatoarele valori caracteristice pentru amplasament:

- acceleratia terenului pentru proiectare - $a_g = 0,35g$ (IMR 225) (fig. 5.1), $a_g = 0,28g$ (IMR 100)

- perioada de control..... $T_c = 0.7 s$

Încadrarea în zone de risc (cutremur, alunecări de teren, inundații) în conformitate cu reglementările tehnice în vigoare;

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește zona studiată, se face în conformitate cu Monitorul Oficial al României: Legea nr. 575/noiembrie 2001: Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a: zone de risc natural.

Factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

Cutremurele de pământ

Seismicitatea României provine din energia emisă de cutremurele crustale (de suprafață – sub 40 km adâncime) și de cutremurele sub-crustale (de adâncime intermediară 60-200 km adâncime), acestea din urmă provenind din zona Vrancei, una din cele mai active zone seismice din Europa. Cel mai mare cutremur înregistrat istoric sau cu instrumente specifice a fost cel de 7,4 grade pe scara Richter, produs în noiembrie 1940.



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

În ceea ce privește zona nord-estică a României, cel mai afectate de un cutremur puternic ar fi județele Vaslui, Bacău și Iași, unda seismică diminuându-se spre nord-vest, partea montană a județului Suceava având cel mai puțin de suferit (Fig. 5).

Conform Legii 575/2001, Municipiul Onești este amplasat în una din zonele pentru care intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României este minimum VIII (exprimată în grade MSK).

Inundațiile

Directiva 2007/60/CE privind evaluarea și managementul riscului la inundații are drept scop reducerea consecințelor negative pentru sănătatea umană, mediu, patrimoniul cultural și activitatea economică asociate inundațiilor.

Prin evaluarea preliminară a riscului la inundații se identifică zonele cu risc potențial la inundații, se elaborează hărți de hazard și risc la inundații și se întocmesc ulterior planuri de management al riscului la inundații, instituțiile avizate pentru asigurarea acestui demers fiind Ministerul Mediului și Pădurilor (la nivel central) și Administrația Națională „Apele Române” prin cele 11 Administrații Bazinale de Apa și Institutul Național de Hidrologie și Gospodărire a Apelor.

În determinarea zonelor cu potențial risc semnificativ la inundații au fost luate în considerare, în prima etapă, zonele potențial inundabile (inundații istorice extreme) și evaluarea impactului potențial (sănătate umană, mediu, patrimoniu cultural, activități economice), bunurile considerate în vederea evaluării pagubelor fiind: populația, drumurile și căile ferate, podurile, lucrările de regularizare, clădirile și suprafețele agricole.

A doua etapă a reprezentat o analiză amănunțită, prin intermediul GIS, în special în zonele în care nu au existat informații clare cu privire la inundațiile istorice și realizarea unei analize pe baza modelului numeric al terenului și a nivelurilor înregistrate la stațiile hidrometrice, fiind identificate zonele posibil afectate la marile viituri istorice.

În a treia etapă s-a ținut seama de zonele aparate împotriva inundațiilor cu lucrări hidrotehnice (risc tehnologic al lucrărilor hidrotehnice).

Conform Legea 575/2001, amplasamentul studiat este supus inundațiilor pe cursuri de apă.

Alunecările de teren

Harta de hazard la alunecare are valoare calitativă și se întocmește pe baza luării în considerare a interacțiunii mai multor factori care, prin acțiunea lor conjugată, pot influența starea de echilibru a versanților. Pentru evaluarea posibilității de producere a alunecărilor de teren în România, s-au luat în considerare șase factori declanșatori: litologia, diferențele de altitudine, panta, utilizarea terenurilor, cantitatea de precipitații și seismicitatea. Indicele riscului de alunecări a fost împărțit în cinci clase: fără risc, risc scăzut, risc mediu, risc ridicat și risc foarte ridicat. Zonele fără risc reprezintă aproximativ 39% din teritoriul României (în special câmpiile și dealurile joase), zonele cu risc scăzut reprezintă 10% din teritoriu, cele cu risc mediu 38%, iar cele cu risc ridicat și foarte ridicat reprezintă aproximativ 10% din teritoriu (în special în zona subcarpatică).



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017

IASI - +4 0741.974.311



OBIECTIV

BENEFICIAR

PROIECTANT URBANISM

DOCUMENTATIE PUZ

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

Putem observa că în regiunea Nord - Est, zonele cu cea mai mare susceptibilitate la alunecări de teren sunt Colinele Tutovei (Bacău și Vaslui), Obcina Mestecăniș (Suceava) și câteva aliniamente din munții Trascău, Goșmanu, Nemira și Vrancei
Conform Legea 575/2001, amplasamentul are un potențial mediu de producere al alunecărilor și este supusă alunecărilor de teren reactivate.

- Amplasamentul studiat nu este supus inundațiilor, viiturilor din precipitații și alunecărilor de teren, și nu prezintă hrube sau alte accidente subterane.

- Se poate concluziona ca nici unul din aspectele cadrului natural local nu are o influenta semnificativa asupra posibilităților de organizare urbanistica.

2.4 CIRCULATIA

- *Aspecte critice privind desfășurarea, in cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene:* Terenul are in prezent acces indirect din calea Marasesti, drum national cu doua sensuri si cate doua benzi pe sens, complet echipat. Accesul se realiza prin intermediul unui drum de acces aflat pe latura vestica a proprietatii, acces ce se racordeaza la B-dul Marasesti. Zona de acces la parcela are deschidere catre acest drum pe o lungime de cca 61.69 m. Este necesar a se asigura premisele juridice pentru ca realizarea de circulatii corect dimensionate sa poata fi realizata de catre autoritatile locale in cadrul unui program mai cuprinzator.
- *Capacități de transport, greutatea in fluenta circulației, incomodări intre tipurile de circulație, precum si dintre acestea si alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersecții cu probleme, priorități* Calea Marasesti are latimea de cca 17 m in zona amplasamentului, respectiv cate doua benzi pe sens, si este echipata edilitar si dotata cu trotuare si iluminat public. Va fi necesara crearea unei retele de circulatii auto si pietonale in interiorul zonei parcelate.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiata are in componenta proprietăți aparținând persoanelor fizice sau juridice, parțial ocupate cu cladiri. Pe terenurile neocupate exista posibilitatea dezvoltării in continuare a zonei, in limita prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Pe amplasament exista urmatoarele constructii:

- 3 cladiri inscrise in cartea funciara cu mentiunea „cu acte”;
- O constructie cu functiune post de transformare, ce nu este notata in cartea funciara si a carui regim juridic si tehnic nu au putut fi probate;
- O imprejmuire de beton, perpendiculara pe b-dului Marasesti;

Din punct de vedere al accesibilității, b-dul Calea Marasesti, la care terenul studiat are acces, face o buna legatura cu restul municipiului.

Terenul studiat are suprafata totala de 36474 mp, categoria de folosita fiind curti constructii.



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

- *Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiata:*

În prezent terenul studiat și terenurile din partea de nord, est și sud sunt terenuri destinate activitatilor economice, partea de est fiind reprezentată de o ramasă de țesut vechi urban ocupată cu locuințe unifamiliale. Din zona de activități economice, partea de vest face parte din țesutul urban de secol 20, cu mare parte din clădiri dezafectate sau în stare de degradare. În partea de sud se găsește un spațiu comercial de factură nouă. În partea de nord se găsește o linie ferată. În plan mai îndepărtat în partea de sud și sud-vest se găsesc locuințe colective cu regim de înălțime mediu.

- *Relaționări între funcțiuni:* Zona este caracterizată de un conflict funcțional între zonele de locuințe și cele destinate activitatilor economice. Din fericire, activitățile economice sunt dintre cele nepoluante, majoritatea clădirilor rămase având funcțiunea de birouri, depozite sau service-uri auto.

- *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:* Terenul studiat este slab construit, fiind majoritar viran. În jur, zona este slab spre mediu construită – terenurile ocupate cu activități economice fiind ocupate relativ aerisit cu clădiri cu regim de înălțime mic. Ocuparea terenurilor crește pentru zona de locuințe colective. În partea de est a terenului există o fasie de teren ocupat cu locuințe unifamiliale – care, deși relativ dens construite, sunt de înălțime mică. Per total se poate estima un grad de ocupare scăzut spre mediu al zonei, permitând o creștere echilibrată.

- *Aspecte calitative ale fondului construit:* Majoritatea clădirilor din zona sunt de secol 20 – fiind realizate din materiale durabile, dar fără a fi beneficiat de o întreținere corespunzătoare. Clădirile din zona de activități economice au suferit cel mai mult din abandon sau utilizare neglijentă, multe fiind în stare de degradare avansată. Se poate considera că deși clădirile în general sunt corespunzătoare din punct de vedere a siguranței, din punct de vedere estetic și funcțional sunt parțial depășite.

- *Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:* Zona studiată se găsește aproape de centrul municipiului, având acces la toate serviciile acestuia. În imediată apropiere se găsesc o serie de spații comerciale alimentare și de larg consum. Spitalul municipal este la cca 1.4 km, primăria la cca 1.8 km, o școală gimnazială se găsește la cca 550 m, iar grădinița la cca 750 m. Străduțul municipal se găsește la cca 1.8 km, iar parcul municipal la o distanță similară. **S-au anexat la prezenta documentație o serie de schițe cu distanțele față de principalele obiective de interes public din zona.**

- *Asigurarea cu spații verzi:* În zona nu există spații verzi organizate de dimensiuni relevante, acestea fiind în general reprezentate de spațiile interstediale dintre clădiri, de cele mai multe ori neîngrijite. Ocuparea terenului fiind relativ scăzută, există rezerve suficiente de spațiu liber utilizabil ca spațiu liber, problema principală fiind întreținerea lor. Față de terenul studiat, parcul municipal, străduțul și parcul Casin se găsesc la mai puțin de 2 km.

- *Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau zonele vecine:* Terenul studiat nu este încadrat în zone cu riscuri naturale.

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
1. CIRCULATIE	Terenul studiat are acces la Calea	Stabilirea premiselor juridice



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017

IASI - +4 0741.974.311



OBIECTIV

BENEFICIAR

PROIECTANT URBANISM

DOCUMENTATIE PUZ

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

	Marasesti, prin intermediul unei alei de acces. Calea Marasesti este complet echipata, cu latimea carosabilului de cca 14 m - respectiv doua benzi pe sens. Aleea de acces are latime variabila de la 7.5 la 10.5 m.	pentru dimensionarea corecta a circulatiilor.
2. FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	Zona este mediu construita cu un mix de locuinte si cladiri cu functiune de productie si depozitare. Locuintele sunt atat unifamiliale in imediata apropiere a amplasamentului, cat si colective cu regim de inaltime mediu.	Realizarea constructiilor propuse.
3. SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	In zona nu exista spatii plantate, de agrement sau sport organizate/publice.	Stabilirea unui procent corect de spatii verzi pe parcela studiata, precum si a unui spatiu verde/de agrement comun, dimensionat pentru gradul de ocupare estimat al cartierului.
4. PROBLEME DE MEDIU	Zona este complet echipata edilitar, sursa principala de poluare fiind constituita de traficul auto si de circulatiile cu imbracamintea degradata generatoare de praf. In partea de vest a amplasamentului exista o zona industriala, cea mai apropiata cladire cu functiune productiva fiind o fabrica de parchet. Se estimeaza un posibil grad de poluare fonica de la aceasta.	Se vor respecta normele in vigoare privitoare la colectarea deseurilor. Se vor implementa solutii de ecranare fonica catre fabrica de productie parchet.
5. PROTEJAREA ZONELOR		
5.1 CU VALOARE DE PATRIMONIU	- nu este cazul, in zona nu se gasesc obiective de patrimoniu.	- nu este cazul
5.2 PE BAZA NORMELOR SANITARE IN VIGOARE	- in zona nu se gasesc obiective care sa necesite zone de protectie sanitara;	- nu este cazul
5.3 FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE	- In partea de nord a amplasamentului se gaseste o linie de cale ferata.	- se vor asigura distantele necesare fata de retelele edilitare. Se va solicita avizul SNCFR. Se vor amplasa solutii de ecranare fonica catre calea ferata.
5.4 CU DESTINATIE SPECIALA	- nu sunt	- nu sunt
5.5 ZONE	In partea de vest a amplasamentului se	Se vor amplasa solutii de ecranare



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017

IASI - +4 0741.974.311



OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

POLUATE	găsește o zona industrială – majoritatea dezafectată. În partea de est, cea mai apropiată clădire cu funcțiune de producție este o fabrică de parchet, situată la mai mult de 100 m față de parcelele propuse. De asemenea, calea ferată din partea de nord este sursa de poluare fonică.	fonică către sursele de poluare.
6. ALTE OBSERVAȚII	Nu sunt.	Nu sunt.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

- *Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității:* zona este complet echipată edilitar.

Alimentarea cu apă și canalizare: Există în zona studiată. Furnizorul, conform certificatului de urbanism – este SC Raja SA constanta.

Alimentarea cu căldură: Există în zona studiată. Furnizorul este Profesional Tenarus IPURL Onesti, în calitate de lichidator judiciar ar SC Termon CT SA Onesti.

Alimentarea cu gaze naturale: Există în zona studiată. Furnizorul este SC Delgaz Grid SA Tg Mures.

Alimentarea cu energie electrică: Există în zona studiată. Furnizorul este SC Delgaz Grid SA Tg Mures.

Telecomunicații: În zona este semnal pentru telefonie mobilă și fixă. Furnizorul este SC Telekom Romania.

Evacuare deșeurilor: Deșeurile rezultate din exploatarea construcțiilor propuse vor fi de tip menajer. Deșeurile menajere se vor colecta la pubele amplasate pe o platformă special amenajată pe parcelă, cu acces la carosabilul existent. Evacuarea deșeurilor de pe amplasamente se va face de către o firmă specializată, pe baza de contract încheiat de către beneficiar. Se recomandă depozitarea selectivă a deșeurilor, în măsura în care acest sistem este pus la punct de către regia specializată. Platforma destinată depozitării recipientelor de colectare a deșeurilor menajere va fi amplasată la distanță mai mare de 10 m față de ferestrele camerelor de locuit și va fi împrejmuită, impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere, și va fi prevăzută cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. **Se vor respecta condițiile art. 4 din OMS 119/2014.**

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul studiat este în prezent parțial construit, în zona existând alte locuințe, precum și clădiri cu funcțiune industrială nepoluantă. Terenul pe care se dorește amplasarea construcțiilor propuse de către beneficiar beneficiază de o poziție favorabilă funcțiunii alese, dificultățile necesare a fi studiate fiind reprezentate de vecinătatea cu zona industrială și cu calea ferată. Ambele vecinătăți



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017

IASI - +4 0741.974.311



OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

vor necesita masuri de protectie fata de poluarea fonica. Cea mai apropiata unitate cu functiune industrială este o unitate de productie a parchetului, in partea de vest, la cca 40 m fata de limita amplasamentului.

Propunerile din prezenta documentație nu afectează distructiv amplasamentul, dezvoltarea funcțiunii generale a amplasamentului studiat fiind benefica zonei. Problemele de mediu se vor trata in egala măsura ca si in prezent, pentru funcțiunile existente aflate in apropiere.

Clima este temperat-continentală, temperaturile fiind cuprinse între -25 grade Celsius, pe timpul iernii, și +35 grade Celsius, pe timpul verii cu o temperatură medie anuală de 9,2°C, iar precipitațiile anuale au o valoare de 654 mm.

Vânturile cele mai frecvente bat pe direcția vest și sud – vest.

Aer: Cea mai mare parte a noxelor si pulberilor provin din vecinătate - pulberi rezultate din zona industrială. De asemenea, traficul auto din zona influențează semnificativ calitatea aerului, curenții de aer aferenți îmbunătățind microclimatul zonei. Lipsa unei perdele de protecție naturale accentuează premisele poluării aerului in zona.

Apa: Apreciem ca agresivitatea sulfatica si magneziana asupra betoanelor, respectiv a metalelor este absenta, deoarece in vecinătatea zonei nu sunt surse generatoare de reziduuri chimice.

Sol: In prezent nu se înregistrează poluări ale solului. Nu au fost depistate depozitari necontrolate de deșeuri care sa producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer, sol) datorita efectului lor conjugat ecologic si economic.

Nivel fonic: atat zona industrială situata la vestul amplasamentului, cat si calea ferata aflata in nord sunt surse de poluare fonica, fiind necesare masuri de atenuare a acesteia.

Relația cadru natural – cadru construit: Amplasamentul studiat este partial contruit. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura, in consecința, un balans optim intre suprafețele ocupate de construcții si cele rezervate spatiilor verzi.

Evidențierea riscurilor naturale si antropice: Nu exista riscuri naturale sau antropice in zona.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul de comunicații si din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri in zona: nu exista conflicte cunoscute cu trasee de rețele; se vor respecta distantele de siguranță pana la rețelele existente.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protecție : in zona nu exista monumente istorice sau alte elemente de patrimoniu.

Evidențierea potențialului balnear si turistic – zona nu are un astfel de potențial.

Terenul studiat beneficiază de o poziție favorabila funcțiunii propuse. Propunerile din prezenta documentație nu afectează zona in mod distructiv, ci ajuta la dezvoltarea si valorificarea ei.

Calitatea atmosferei: Din datele deținute in prezent, in zona studiata nu exista surse majore de poluare a aerului.

Calitatea apelor: Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat in forajele executate pentru studiul geotehnic.

Calitatea solurilor: Solul, ca rezultat al interacțiunii tuturor elementelor mediului si suport al întregii activități umane este afectat atât de acțiuni antropice, cat si de fenomene fizice naturale. Principalele activități antropice, cat si de fenomene fizice naturale. Principalele activități antropice care afectează solul sunt reprezentate prin depuneri întâmplătoare de deșeuri menajere. Trebuie



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

menționat faptul ca nu întotdeauna depunerile afectează negativ solul, unele deșeuri fiind inerte, iar altele reprezentând îngrășământ natural. Cele care pot genera local poluarea solurilor sunt substanțele chimice. In toate cazurile, depunerile necorespunzătoare ocupa nerațional si nejustificat terenurile. Consecințele poluării si degradării solurilor se reflecta în principal asupra potențialului lor productiv, în sensul limitării sau anularii calităților biologice si de fertilitate. In prezent, pe amplasamentul studiat nu se înregistrează poluări ale solurilor. Nu au fost depistate depozitari necontrolate de deșeuri care sa producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer si sol) datorita efectului lor conjugat ecologic si economic.

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 în limitele concentrațiilor maxim admisibile.

Prin proiectarea atenta a fiecărui obiectiv și exploatarea la maximum a potențialului natural, se pot crea spatii reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent. La acest lucru ajuta inclusiv relieful și vegetația existentă.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

- *Opțiunile populației si punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbana:*

Documentatia de fata propune o revitalizare urbana într-o zona treptat abandonata ale activitatilor economice în zona învecinata zonei centrale din Onesti. In acest scop, proprietarul terenului studiat a demarat realizarea documentației de fata, în vederea unei mobilări urbanistice armonioase, eficiente si funcționale a terenului studiat, care sa tina cont si de necesitățile de dezvoltare viitoare ale zonei. Documentația este generata de necesitatea schimbarii caracteristicii functionale existente prin PUG si stabilirea unui regulament local de urbanism. Astfel, orice investiție locala se va putea realiza pe baza documentației de fata. Oportunitatea principala o reprezintă distanta redusa fata de centrul municipiului Onesti si o circulatie auto cu legatura directa cu acesta, impreuna cu gradul de echipare cu servicii complet.

In vederea aprobării documentației de fata se va realiza informarea populației conform Ordinului 2701 din 2010.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din studiile de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ actual, se desprind următoarele concluzii:



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

➤ Pe terenul studiat se va putea realiza amenajarea propusa în conformitate cu studiul geotehnic întocmit, cu respectarea masurilor din acesta.

➤ Terenul studiat are posibilitatea racordari la toate utilitatile. Se vor păstra distantele de protecție regulamentare fata de rețelele edilitare existente.

➤ Investiția este oportuna, in condițiile unei compatibilități între funcțiunea propusa si cea existenta in zona.

De asemenea au fost constatate și o serie de disfuncționalități:

- Vecinatatea zonei industriale si a caii ferate;
- Lipsa retele edilitare;
- Lipsa reglementari urbanistice.

3.2 PREVEDERI ALE PUG

- Prevederi are PUG pentru zona studiat;

Conform PUG existent, terenul este încadrat in intravilanul mun. Onesti – in UTR 27 – partial in subzona rezidentiala cu locuire de tip urban P/P+1 (Lmu) si partial in subzona industrie nepoluanta (In).

Prescriptii urbanistice aferente UTR27 – extrase din RLU aferent PUG:

Funcțiune dominanta:

- Productie: prelucrarea lemnului, prestari servicii, mica productie, diverse.

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- Constructii destinate depozitarii, ambalarii;
- Servicii compatibile
- Cai de comunicatie rutiere, feroviare si constructii aferente
- Constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare de deservire
- Zona verde amenajata
- Perdele de protectie.

Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei

Utilizari permise:

- Cele cu caracter de productie pe profil – amenajari specifice unitatilor industriale din platforma;
- Orice fel de constructii si amenajari care au ca scop eliminarea riscurilor tehnologice;
- Perdele de protectie
- Zona verde amenajata.

Utilizari interzise:

Constructiile si amenajarile incompatibile cu funcțiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva prin PUG.

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

Toate unitatile economice din acest UTR se vor dezvolta in limitele actuale ale incintelor. Nu se vor autoriza constructii cu caracter productiv decat in limitele acestor unitati teritoriale. Nu se va extinde zona de productie in detrimentul zonelor verzi plantate pentru protectie, reglementate prin PUG si Regulament. Nu se vor mai extinde obiective in cadrul incintelor fara o analiza in prealabil, in scopul eliminarii amplasarii dezordonate ce conduce la o desfasurare anevoioasa a activitatii si o incomodare intre unitati in cadrul platformelor. Integrarea in zona constructiilor noi se face cu respectarea si corelarea cu procentul de ocupare a terenului, amplasarea si conformarea constructiilor, in acord cu destinatia lor avand in vedere si documentatiile intocmite ca urmare a HG 834/1991.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin studiu de fezabilitate. Pentru toate constructiile se vor asigura accese carosabile si pietonale, accese pentru interventii in caz de incendiu dimensionate conform normelor. Vor fi prevazute parcaje si zone verzi, vezi cap 4, alin 3, pag. 29.

Pentru integrarea in plastica arhitecturala a acestor unitati teritoriale este necesar sa existe o preocupare in renovarea si modernizarea fondului construit, studierea fatadelor pentru gasirea unei plastici arhitecturale adecvate. Aceasta in special pentru unitatile teritoriale care se interfereaza cu zona de locuit.

Se va interzice construirea de noi locuinte in subzonele Lmu pentru UTR 27. Se vor autoriza numai lucrari de renovare si modernizare.

Indicatori urbanistici

Pentru subzona rezidentiala cu locuinte de tip urban P/P+1 (Lmu) din cadrul UTR 27, indicatorii urbanistici se stabilesc in baza anexei nr. 2 la RGU aprobat prin HG nr. 525/1995 (r1) si HCL nr. 48/24.02.2021: POTmax=35%, CUTmax=0.7; pentru zona idustriala nu este prevazut un procent maxim de ocupare a terenului.

Din studiul de fezabilitate anexat cererii pentru emiterea certificatului de urbanism, rezulta urmatoorii indicatori urbanistici propusi: POMmax=30% CUTmax=0.6.

Prin RLU nu este reglementata o valoare pentru Hmax.

Documentatia de fata va studia conditiile de construire si sa stabili un regulament urbanistic care sa asigure o dezvoltare viitoare corecta. Având in vedere mobilarea cu locuinte de talie mica si mijlocie din zona invecinata la est in prezent, se poate considera oportuna pastrarea acestui caracter pentru investitiile prezente. Astfel, orice investitie locala se va putea realiza pe baza documentatiei de fata. Oportunitatea principala o reprezinta distanta fata de centrul municipiului Onesti si compatibilitatea cu functiunile deja existente in zona.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Funcțiunea propusa (zona de locuințe si funcțiuni complementare) este compatibila cu terenul pe care urmează a fi amplasata. Terenul este relativ plat.



Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017

IASI - +4 0741.974.311



OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

Conform studiului geotehnic realizat, este posibila amplasarea amenajărilor proiectate în condițiile respectării prevederilor acestuia.

Pentru construcții: Adoptarea sistemului de fundare (fundații de suprafață sau fundații de adâncime) se va realiza de către proiectantul structurii funcție de regimul de înălțime al construcției și de încărcările transmise elementelor de fundații.

În situația adoptării unor fundații de suprafață în forma unor fundații izolate și/sau continue, se recomandă ca adâncimea minimă de fundare să fie cel puțin 1.50 m față de C.T.N.

În cazul fundării directe calculul terenului de fundare se poate realiza pe baza presiunilor convenționale (pconv), calculul la starea limită de deformății (ppl) și calculul la starea limită de capacitate portantă (pcr).

Având în vedere destinația construcției ce urmează a fi edificată, se impune ca indiferent de tipul de fundație directă ce va fi adoptat, presiunile pe talpa fundațiilor se vor compara cu presiunile plastice respectiv critice.

La elementele construcțiilor supuse acțiunii laterale sau ascendente (prin absorbție capilară) a umidității pământului, se vor prevedea izolații hidrofuge.

Pentru o mai buna compensare a deficitului termic, clădirile vor trebui orientate pe cat posibil cu spatiile locuibile catre est-sud-vest.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Terenul are în prezent acces indirect din calea Marasesti, drum national cu doua sensuri si cate doua benzi pe sens, complet echipat. Accesul se realiza prin intermediul unui drum de acces aflat pe latura estica a proprietatii, acces ce se racordeaza la B-dul Marasesti. Zona de acces la parcela are deschidere catre acest drum pe o lungime de cca 61.69 m. Este necesar a se asigura premisele juridice pentru ca realizarea de circulatii corect dimensionate sa poata fi realizata de catre autoritatile locale în cadrul unui program mai cuprinzator. În interior amplasamentului a fost propusa o retea de drumuri cu profilul stradal de 7 m carosabil+trotuare de ambele parti cu latimea de 1.0 m sau carosabil accidental cu latimea de 4.0 m si trotuare de 1 m. S-a propus o combinatie de sensuri duble si unice pentru asigurarea unui acces fluent – reprezentata în plansa de reglementari urbanistice. Propunerea de sensuri unice accidental carosabile este motivata de faptul ca serveste doar accesului riveranilor, respectiv a unui numar mai mic de 10 locuinte zilnic – si studii recente în domeniul urbanismului au aratat ca astfel de circulatii cu latime limitata descurajeaza viteza autovehiculelor. Parcarile pentru cladirile propuse se vor realiza în incintele proprii. Se vor asigura minim doua locuri de parcare pentru fiecare locuinta propusa.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zonificare funcțională – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Deoarece pe terenul studiat se propune extinderea unei subzone functionale existente în cadrul UTR 27 reglementat prin PUG, si reglementarea altei parti cu aceiasi functiune cu cea existenta,



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

terenul studiat se propune a fi reglementat sub forma a doua subzone functionale: prima, cea destinata locuintelor, se va reglementa similar cu Lmu, pentru pastrarea unitatii, iar cea de a doua, continand o zona de servicii si comert, va primi indicatori urbanistici specifici, intrucat zona de comert nu este in prezent complet reglementata.

Suprafata de 36474 mp este suprafata totala studiata prin PUZ. Aceasta apartine beneficiarilor prezentei documentatii, nefiind inregistrate solicitari de retrocedare a dreptului de proprietate pe parcela supusa studiului.

**UTR27 – Lmu3 – zona locuire individuala cu maxim 3 nivele supraterrane si
IS4 – zona institutii si servicii cu maxim 4 nivele supraterrane**

EXISTENT		
CATEG. TEREN	Supr.(mp)	Procent (%)
Cladiri existente	1284	3.5%
Teren neconstruit	35190	96.5%
TOTAL	36474	100%

PROPOS						
UTR	Categorie suprafata				SUPR. (mp)	PROC (%)
27-LMu3 33090 mp	CIRCULATII				7848	21.5%
	SPATII DE AGREMENT				803	2.2%
	PARCELE	Suprafata construibila	8553.65	35%	24439	67.0%
		Platforme si circulatii	4887.8	20%		
		Spatii verzi	10997.55	45%		
27-IS6 3384 mp	Suprafata construibila		1353.6	40%	3384	9.3%
	Platforme si circulatii		1353.6	40%		
	Spatii verzi		676.8	20%		

INDICATORI URBANISTICI:

Lmu3:

Total suprafata construibila la sol maxima propusa: **8553.65 mp**. Suprafata maxima desfășurata propusa este de **17107.3mp**. **Regimul de inaltime va fi : S+P+1 sau D+P+1 (3 nivele supraterrane)**. Din punct de vedere functional, ansamblul construit va putea cuprinde urmatoarele functiuni:

- locuinte unifamiliale izolate sau cuplate;
- dotari aferente: utilitati, imprejmuire, loc de joaca pentru copii, circulatii, parcuri;
- scuar, loc de joaca.

Utilizari admise cu conditii:

- spatii comerciale cu suprafata de maxim 250 mp, care nu atrag trafic greu, birouri activitati



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

liberale.

Valoarea procentului de ocupare maxim propusa: $POT_{max}=35\%$.

Valoarea coeficientului de utilizare a terenului maxim propusa: $CUT_{max}=0.7$ ADC/mp teren

Regimul de inaltime:

- Regimul de inaltime: S+P+1, D+P+1;
- Inaltimea minima admisa: 3.00 m;
- Inaltimea maxima admisa: 7.5 m

REGIM DE ALINIERE

- Regimul de aliniere stradal la se stabileste la 10.0 m fata de axul cailor de acces.
- Distanța fata de limitele laterale de proprietate: jumătate din înaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3.0 m. Cladirile se pot cupla – în acest caz retragerea pe latura cuplata fiind 0.
- Distanța fata de limitele posterioare de proprietate se stabileste la jumătate din înaltimea până la cornisa, dar nu mai puțin de 5.0 m.
- Parcari: se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare locuinta propusa;

IS6:

Total suprafața construibilă la sol maximă propusă: **1353.6 mp**. Suprafața maximă desfășurată propusă este de **7106.4 mp**. **Regimul de înaltime va fi max D+P+4 (6 nivele supraterane)**. Din punct de vedere funcțional, ansamblul construit va putea cuprinde următoarele funcțiuni:

- Spații comerciale, funcțiuni de servicii;
- dotări aferente: utilități, înțepmuire, depozitare, circulații, parări;
- spații verzi
- centru de zi.

Valoarea procentului de ocupare maxim propusa: $POT_{max}=35\%$.

Valoarea coeficientului de utilizare a terenului maxim propusa: $CUT_{max}=2.1$ ADC/mp teren

Regimul de inaltime:

- Regimul de inaltime: D+P+4;
- Inaltimea minima admisa: 3.00 m;
- Inaltimea maxima admisa: 16.5 m

REGIM DE ALINIERE

- Regimul de aliniere stradal la se stabileste la 10.0 m fata de axul cailor de acces.
- Distanța fata de limitele laterale de proprietate: jumătate din înaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3.0 m. În cazul învecinării cu o parcelă ocupată de locuințe, distanța se majorează la 4 m.
- Distanța fata de limitele posterioare de proprietate se stabileste la jumătate din înaltimea până la cornisa, dar nu mai puțin de 5.0 m. În cazul învecinării cu o parcelă ocupată de locuințe, distanța se majorează la 6 m.

Parcari: se vor asigura astfel:



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017

IASI - +4 0741.974.311



OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Se vor respecta condițiile art. 4 din OMS 119/2014:

„La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor de deșeuri municipale, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

a¹) acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic;

b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.”

În funcție de etapele posibile de dezvoltare, de necesarul de spațiu și de oportunitățile economice, suprafețele și poziția clădirilor și amenajărilor propuse se pot modifica, cu respectarea condițiilor privind retragerile minime permise de aliniamentele stabilite, a POT, CUT, de distanța între clădiri prevăzută în legislație și normative, precum și a condițiilor prevăzute de normativele PSI și a condițiilor de însorire și iluminat natural. Amplasarea oricărei construcții noi pe sau amenajări pe amplasament se va face cu respectarea regulamentului prevăzut în prezenta documentație. Suprafețele construite și desfășurate maxime stabilite prin prezenta documentație nu pot fi depășite fără realizarea unei noi documentații de urbanism.

Spații verzi și de agrement : Documentația studiază amplasarea a 70 de unități de locuit unifamiliale, cu o populație estimată de 280 de persoane. Conform anexei 6 din RGU, necesarul de spații verzi pentru funcțiunea de locuință este de minim 2mp/cap de locuitor, rezultând un necesar estimat de minim 560 mp. Documentația prevede un scuar cu suprafața de 767 mp în partea de vest a amplasamentului.



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017

IASI - +4 0741.974.311



OBIECTIV

BENEFICIAR

PROIECTANT URBANISM

DOCUMENTATIE PUZ

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Pentru asigurarea utilităților pe amplasamentul studiat se propune racordarea acestuia la rețelele edilitare existente in zona.

Alimentarea cu apa si canalizarea

Alimentarea cu apa: Se va extinde rețeaua de apa pana in zona ansamblului propus. Clădirile se vor racorda la rețeaua extinsa.

1. **Alimentarea cu apa rece** a întregului ansamblu de clădiri se va realiza de la conducta publica de alimentare cu apa stradala existenta in Calea Marasesti, prin intermediul unui branșament PEID PN10 De 125 mm. Conducta de polietilena se va așeza pe un strat de nisip de 10 cm, iar împrejur si deasupra inca 5 cm de nisip. Adâncimea de pozare va fi sub adâncimea de inghet, iar lățimea de 0.80m.

Breviar consum apa menajera

➤ Date de calcul zona locuințe

Locuințe unifamiliale: 70

Consumatori: 4 persoane/locuința

Total consumatori: 280 persoane

➤ Calculul necesarului de apa potabila – conf. SR 1343/2006

N_1 – număr de consumatori – 280 de persoane

q_g – debit specific – 100 l/pers/zi (tab 1)

k_{zi} – coeficient de neuniformitate zilnic – 1.3 (tab 1)

k_{orar} – coeficient de neuniformitate orar – 1.3 (tab 1)

Debit caracteristic zilnic mediu: $Q_{zi\ med} = (N_1 * q_g) / 1000 = (280 * 100) / 1000 = 28\ mc/zi = (28 * 1000) / (24 * 60 * 60) s = 28000 / 100800 = 0.278\ l/s$

Debit caracteristic zilnic maxim: $Q_{zi\ maxim} = k_{zi} * Q_{zi\ med} = 1.3 * 28\ mc/zi = 36.4\ mc/zi = 0.3614\ l/s$

Debit caracteristic orar maxim

$Q_{orar\ max} = 1/24 * k_{orar} * Q_{zi\ max} = 1/24 * 1.3 * 28 = 1.51\ mc/ora = 0.015\ l/s$

➤ Date de calcul zona comerciala

Consumatori: 20 persoane

➤ Calculul necesarului de apa potabila – conf. SR 1343/2006

N_1 – număr de consumatori – 280 de persoane

q_g – debit specific – 50 l/pers/zi (tab 1)

k_{zi} – coeficient de neuniformitate zilnic – 1.3 (tab 1)



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

k_{orar} – coeficient de neuniformitate orar – 1.3 (tab 1)

Debit caracteristic zilnic mediu: $Q_{zi \text{ med}} = (N1 * q_g) / 1000 = (20 * 50) / 1000 = 0.1 \text{ mc/zi} = (0.1 * 1000) / (24 * 60 * 60) \text{ s} = 0.011$

Debit caracteristic zilnic maxim: $Q_{zi \text{ maxim}} = k_{zi} * Q_{zi \text{ med}} = 1.3 * 0.1 \text{ mc/zi} = 0.13 \text{ mc/zi} = 0.015 \text{ l/s}$

Debit caracteristic orar maxim

$Q_{\text{orar max}} = 1/24 * k_{\text{orar}} * Q_{zi \text{ max}} = 1/24 * 1.3 * 0.1 = 0.005 \text{ mc/ora} = 0.0195 \text{ l/s}$

➤ **Total apa menajera:**

$Q_{zi \text{ med}} = 0.278 + 0.011 = 0.289 \text{ l/s}$

$Q_{zi \text{ max}} = 0.3614 + 0.015 = 0.3764 \text{ l/s}$

Canalizarea apelor uzate: Se va extinde rețeaua de apa pana in zona ansamblului propus. Clădirile se vor racorda la rețeaua extinsa.

Apele uzate menajere sunt preluate prin intermediul căminelor de canalizare propuse, deversate în rețeaua exterioară de canalizare de incinta și transportate la rețeaua exterioara stradala existenta in Calea Marasesti prin intermediul conductei de canalizare PVC KG Dn 250mm. Rețeaua de canalizare se va realiza din tuburi de PVC KG Dn110-250mm SN4 si cămine de vizitare conform plan coordonator rețele exterioare H-0.

Tuburile de PVC se vor monta pe un pat de nisip de 10cm bine compactat. In jurul tuburilor și deasupra lor pe o înălțime de 10 cm se vor realiza umpluturi de nisip, apoi umpluturi de pământ sortat. Compactarea se va realiza manual pana la 0.50 m deasupra generatoarei superioare, apoi se va face cu maiul broasca.

Săpătura se va realiza în șanțuri cu pereți verticali sprijiniți 100% manual, având o lățime de 0.80m și o adâncime medie de 1.50 m. Banda avertizoare se va monta la 0,50 m deasupra generatoarei superioare a tuburilor.

Pe conductele de colectare orizontală, după fiecare ramificație sau cot s-au prevăzut piese de curățire.

Calcul debite apa uzata menajera – conf. SR 1846-1/2006

$Q_{\text{uzat}} = Q_{\text{potabil}}$

Debit caracteristic mediu: $Q_{u \text{ zi med}} = (N1 * q_g) / 1000$

$Q_{zi \text{ med}} = 0.278 + 0.011 = 0.289 \text{ l/s}$

Debit caracteristic zilnic maxim: $Q_{zi \text{ maxim}} = k_{zi} * Q_{zi \text{ med}}$

$Q_{zi \text{ max}} = 0.3614 + 0.015 = 0.3764 \text{ l/s}$



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta



OBIECTIV

BENEFICIAR

PROIECTANT URBANISM

CUI RO36976419 | J22/182/2017

IASI - +4 0741.974.311

DOCUMENTATIE PUZ

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

Canalizarea pluviala

Apele pluviale sunt preluate prin intermediul gurilor de scurgere propuse, deversate în rețeaua exterioară de incinta a apelor pluviale și transportate la rețeaua exterioara stradala existenta in Calea Marasesti prin intermediul conductei de canalizare PVC KG Dn 400mm. Rețeaua de canalizare se va realiza din tuburi de PVC KG Dn140-400mm SN4 si cămine de vizitare conform plan coordonator rețele exterioare H-0.

Tuburile de PVC se vor monta pe un pat de nisip de 10cm bine compactat. In jurul tuburilor și deasupra lor pe o înălțime de 10 cm se vor realiza umpluturi de nisip, apoi umpluturi de pământ sortat. Compactarea se va realiza manual pana la 0.50 m deasupra generatoarei superioare, apoi se va face cu maiul broasca.

Săpătura se va realiza în șanțuri cu pereți verticali sprijiniți 100% manual, având o lățime de 0.80m și o adâncime medie de 1.50 m. Banda avertizoare se va monta la 0,50 m deasupra generatoarei superioare a tuburilor.

Alimentarea cu energie electrica: Pentru alimentarea cu energie electrica se vor avea in vedere urmatoarele criterii de baza:

- alimentarea cu energie electrica trebuie sa corespunda nivelurilor de exigente impuse de normele europene;
- spatiile vor fi dotate cu receptoare pentru iluminat si prize conform specificului fiecărui spațiu, precum si circuite speciale funcție de activitatea desfășurata;
- la proiectarea si executarea alimentarii cu energie electrica vor fi respectate prescripțiile tehnice in vigoare: PE 132, PE 155, PE 136.

Alimentarea cu energie electrică a întregului ansamblu de clădiri se va realiza printr-un bransament trifazat (3N~;50Hz; 230V) din rețeaua de distribuție existentă în zonă (LEA 0,4kV), soluția de alimentare fiind stabilită de către S.C. E-ON prin avizul de racordare.

Alimentarea cu energie electrică a fiecărei construcții se va realiza printr-un bransament monofazat (1N~;50Hz; 230V) din tablourile electrice exterioare propuse, soluția de alimentare fiind stabilită de către S.C. E-ON prin avizul de racordare.

Datele electroenergetice de consum pentru o construcție sunt următoarele:

- putere electrică instalată P_i : 20 kW;
- putere electrică absorbită P_a : 6.05 kW;
- coeficient de utilizare k_u : 0,55;
- coeficient de simultaneitate k_s : 0,55;
- se propune bransament monofazat realizat prin intermediul unui cablu din cupru tip CYABY 3X10 mmp.



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017



IASI - +4 0741.974.311

OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

Telecomunicații: Clădirea va fi racordată la centrala telefonică ce deservește zona. Soluția de racordare va fi furnizată de proiectantul de specialitate al Direcției de Telecomunicații a SC Telekom Romania SA.

- Stabilirea soluției de racordare la rețeaua de joasă și medie tensiune se va face în conformitate cu proiectul de specialitate, întocmit de SC E-ON Electrica SA;
- Stabilirea soluției de racordare la rețelele telefonice existente se va face conform cu proiectul de specialitate întocmit de SC Telekom Romania Communications SA.

Alimentarea cu căldură: Alimentarea cu căldură a clădirilor propuse se va face cu o centrală termică pe bază de gaz metan sau electric cu puterea termică de 25 kW. Elementele constructive ale anvelopei clădirilor se recomandă a fi realizate din materiale cu o conductivitate termică cel puțin echivalentă cu cele indicate în normele de eficiență energetică actualizate. Se va avea grijă ca elementele de încălzire utilizate să fie agrementate, iar personalul să le utilizeze responsabil, conform indicațiilor producătorilor, pentru o bună funcționare și evitarea riscurilor de incendiu.

Alimentarea cu gaze naturale – Este disponibilă în zona.

Prin proiect se asigură alimentarea cu gaze naturale a celor 66 mașini de gătit (pentru o mașină de gătit: $Q_i=0,670$ mc/h) și a celor 66 centrale termice murale, pentru cele 66 locuințe individuale. Instalația exterioară de utilizare proiectată se va racorda în postul de reglare proiectat la limita proprietății.

Postul de reglare va fi echipat cu un regulator de presiune și va fi proiectat și executat conform HGR 1043 de către Operatorul licențiat de distribuție. Conducta aferentă instalației exterioare de alimentare cu gaze naturale se va realiza din polietilena PIED SDR11 PE 100 și va avea diametrul exterior de 110 mm. Instalația interioară de utilizare proiectată pentru fiecare construcție va asigura alimentarea cu gaze naturale a unei mașini de gătit ($Q_i=0,670$ mc/h și a unei centrale termice murale. Instalația interioară se va monta aparent și va urmări elementele de construcție stâlpi, grinzi și pereți și va fi din țevă de oțel S EN 10208-1-L235GA-r1-document de inspecție EN 10204 și va avea diametre de 2, 3/4, 1/2 țoli. Măsurarea consumului de gaze de la mașinile de gătit se va face cu contoare volumetrice G2,5 pentru fiecare locuință, amplasate la limita proprietății.

Gospodărie comunala: colectarea deșeurilor se va realiza în baza unui contract încheiat cu operatorul local. Se va amenaja câte o platformă betonată pentru pubele în apropierea accesului carosabil, situată la cel puțin 10 m față de ferestrele camerelor de locuit. **Se vor respecta condițiile art. 4 din OMS 119/2014.**

3.7 PROTECTIA MEDIULUI



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017

IASI - +4 0741.974.311



OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

Prezentarea proiectului: Documentația propune amenajarea unei zone de **locuințe individuale** pe terenul aparținând proprietății private a beneficiarilor prezentei documentații. Terenul studiat are suprafața de 36474.

Zona de locuințe– mărime, număr de persoane, zone de acces, parcaje, spatii verzi etc.:

Zona studiată se compune din subzona locuințelor Lmu - cu suprafața de 33090 mp, și subzona IS6 – cu suprafața 3384 mp.

Accesul la teren se poate face prin partea de sud a terenului, din Calea Marasesti. S-a propus un număr de 70 locuințe cuplate cu o suprafața desfasurată maximă de 17107.3 mp și o capacitate estimată de 280 persoane. Clădirile se vor amplasa astfel încât să se obțină distanțe de însoțire judicioase, precum și o orientare benefică spre est, vest și sud a spațiilor de locuit. Propunerile de mobilare urbanistică ilustrează posibilități optime de mobilare urbană, modernizări ale cailor de acces și de amplasare a parcarilor.

Se propune un procent de 45% din suprafața totală a parcelelor ca spații verzi, pentru zona locuințelor Lmu3 – respectiv o suprafața de 10997 mp, precum și o zonă de agrement de 803 mp, și un procent de 20% pentru zona de servicii IS6 – respective o suprafața de 676.8 mp. Suprafața propusă este suficientă pentru asigurarea celor 2 mp spațiu verde/locuitor recomandată de Regulamentul General de Urbanism. Se estimează numărul de locuințe la 70 și numărul de locuitori la 280 de persoane.

Se va realiza câte un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală (total 70) din zona Lmu3.

Pentru preluarea deșeurilor din zona locuințelor unifamiliale se va amenaja câte o platformă betonată pe fiecare parcelă, în zona parcarii, la o distanță de minim 10 m față de ferestrele camerelor de locuit. Pentru locuințele colective se vor amenaja platforme în apropierea parcarii, cu aceleași condiții de distanță față de locuință.

Relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:

Întrucât investiția este de dimensiuni reduse, se apreciază că este ne-relevantă pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu.

Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate :

- **Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor :** Se apreciază efectele produse de investiția propusă asupra mediului ca fiind permanente pe durata de funcționare a acesteia. În zona există funcțiuni similare cu același tip de efecte asupra mediului înconjurător. În cazul desființării funcțiunii propuse, nu vor exista efecte ireversibile poluante.
- **Natura cumulativă a efectelor:** Singurul efect posibil cumulativ este traficul auto generat, dar data fiind circulația redusă în prezent, acesta nu va fi semnificativ.
- **Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu:** Funcțiunea propusă (locuințe și servicii) nu prezintă potențial de efecte negative asupra sănătății populației. S-au stabilit distanțele de 10 m de la platforma de pubele.
- **Mărimea și spațialitate efectelor:** investiția propusă este de dimensiuni reduse, nu impune măsuri speciale.
- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc):** Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanți lichizi, solizi sau gazoși, de origine naturală sau artificială, cu influențe negative asupra factorilor de mediu (apa-aer-sl). Tehnologiile sau instalațiile care



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 J22/182/2017	
IASI - +4 0741.974.311	
	
OBIECTIV	DOCUMENTATIE PUZ
BENEFICIAR	S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI
PROIECTANT URBANISM	S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

produc in mod sistematic sau accidental substanțe poluante in mediul înconjurător sunt considerate poluante. Documentația de fata studiază amplasarea unei zone de locuințe si a funcțiunilor complementare acesteia – activitățile de locuire si eventual mic comerț/servicii constituind sursele de poluare aferente investiției. In vederea minimizării efectelor negative, se vor respecta prevederile legii 265/2006 – privind protecția mediului cu completările si modificările ulterioare.

- *Prevenirea producerii riscurilor naturale:* Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiul geotehnic și se va acorda o atenție deosebita sistematizării verticale. In special se vor lua masuri de eliminare a apelor meteorice sau accidentale (din avarii) de pe amplasament. Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat sa se facă către rigole – fără sa afecteze proprietățile învecinate. De asemenea platformele si circulațiile auto si pietonale vor avea îmbrăcămînți și profiluri transversale corespunzătoare pentru o buna utilizare și pentru o buna scurgere a apelor meteorice. Dat fiind traficul redus si caracteristicile topografice ale terenului, se recomanda folosirea materialelor granulare pentru amenajarea circulațiilor, prevenindu-se un grad de mineralizare excesiv al terenului.
- *Epurarea si pre-epurarea apelor uzate:* apele uzate vor fi de tip menajer si vor fi preluate la sistemul de canalizare existent in zona, dupa extinderea acestuia pana la parcelele studiate. Rețelele de incinta vor fi hidroizolate corespunzător pentru prevenirea infiltrațiilor accidentale. Apele pluviale provenite de pe platformele auto vor trebui dirijate catre un separator de hidrocarburi prevazut cu element de coalescanta, urmand a fi stocate într-un bazin de retentie dimesionat corespunzator. Aceste ape vor putea fi utilizate ulterior la irigarea spatiilor verzi (in perioada de vegetatie a plantelor) numai dupa o epurare corespunzatoare, astfel incat efluentul final sa se incadreze in limitele de calitate prevazute de HGR nr. 188/2002, modificata si completata prin HGR nr. 352/2005 - NTPA 001.
- *Depozitarea controlata a deșeurilor:* Gestionarea deșeurilor se va realiza in condiții de siguranța pentru populație, conform normelor in vigoare, in urma unui contract încheiat de către beneficiar cu autoritatea de salubritate din zona. Se interzice depozitarea necontrolata a deșeurilor. Deșeurile se vor depozita preferabil selectiv in pubele amplasate pe o platforma betonata cu posibilitate de spălare (conectata la rețeaua de canalizare), amplasata la minim 10 m fata de ferestrele locuințelor. Principalele tipuri de deșeuri rezultate din activitatea propusa sunt:
 - *Deșeuri menajere:* materiale organice, sticla, plastic, hărți, textile, metal.
 - *Deșeuri stradale:* praf, hârtie, cartoane, resturi din activitatea de construcții.
- *Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantari de zone verzi:* Amplasamentul nu prezintă astfel de situații.
- *Organizarea sistemelor de spatii verzi:* la terminarea construcțiilor, spatiile interstițiale se vor trata ca grădini de fațada. Se recomanda realizarea unui proiect specializat pentru amenajarea peisagistica.
- *Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate:* in zona nu se găsesc bunuri de patrimoniu.



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017

IASI - +4 0741.974.311



OBIECTIV

BENEFICIAR

PROIECTANT URBANISM

DOCUMENTATIE PUZ

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

- *Refacere peisagistica si reabilitare urbana:* Prin regulamentul de fata sunt prevăzute spatii verzi. Fiind vorba de o parcela izolata, nu este necesar un studiu de regenerare urbana.
- *Valorificarea potențialului turistic si balnear :* nu este cazul.
- *Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație si al rețelelor edilitare majore:* Clădirile proiectate vor fi bransate la rețelele publice existente in zona, in urma extinderii acestora pana la amplasament. Din punct de vedere al drumurilor de acces, documentația de fata creează premisele necesare pentru realizarea modernizării drumurilor la momentul când aceasta va deveni posibil.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publica din zona sunt căile de circulație si rețelele edilitare, situate in nord-vestul amplasamentului.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA		
DOMENII	CATEGORIA DE INTERES (nati/jud/local)	DIMENSIUNI (lungime/suprafata)
01. INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII: nu sunt in zona studiata	local	
02. GOSPODARIE COMUNALA: nu exista in zona studiata.	local	
03. CAI DE COMUNICATIE: Calea Marasesti	National, local	lungime 65 m
04. RETELE EDILITARE: zona echipata* edilitar (energie electrica, gaze naturale, alimentare cu apa si canalizare).	local	lungime 65 m
05. SALVAREA, PROTEJAREA SI PUNEREA IN VALOARE A PARCURILOR SI REZERVATIILOR NATURALE, A MONUMENTELOR NATURII: nu este cazul in zona studiata.	local	
06. SISTEME DE PROTECTIE A MEDIULUI: Deșeurile vor fi colectate in europubele si preluate de autcritatea de salubritate locala.	local	
07. APARAREA TARII, ORDINEA PUBLICA SI SIGURANTA NATIONALA	local	

Suprafata studiata prin PUZ este cea de 36474 mp apartinand SC Premium Urban SRL, si are notat in cartea funciara drepturi de ipoteca in favoarea Bancii Transilvania SA, conform extras CF 68280 din 12.01.2022, emis de OCPI Bacau – BCPI Onesti.

Categoria de folosinta a terenului este curti constructii. Terenul este in intravilan.

În zona se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- Nord – cale ferata, proprietate publica;
- Vest – zona industrială – terenuri proprietate ale persoanelor fizice si juridice;



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017

IASI - +4 0741.974.311



OBIECTIV

DOCUMENTATIE PUZ

BENEFICIAR

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

PROIECTANT URBANISM

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

- Sud - proprietati private ale persoanelor fizice si juridice si Calea Marasesti – proprietate publica de interes national.
- Est – zona de locuinte – terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

Nu se întâlnesc cazuri de ocupare abuziva a terenurilor aparținând domeniului public de către persoane fizice sau juridice.

Circulația terenurilor: este necesara rezervarea suprafetei de 7848 mp de teren pentru crearea circulatiilor si parcarilor.

Pentru a se asigura crearea unor incinte, parcaje, construcții, zone verzi și accesul spre acestea pot avea loc schimburi de teren, vânzări și concesiuni între deținători.

4 PLANUL DE ACTIUNE pentru implementare investitiilor propuse prin PUZ

Categorii de costuri :

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar/proprietar /investitor. Nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.

Defalcarea costurilor

Categorii de costuri		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		Responsabil
1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare • întocmire PUZ • Studii de teren : ridicare topografica, studiu geotehnic.	Suportate de către investitori privați
2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică • Cheltuieli pentru consultanță • Cheltuieli pentru asistență tehnică	Suportate de către investitori privați
3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Suportate de către investitori privați
4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de către investitori privați
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		Responsabil
1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: • Amenajarea terenului; • Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă;	Suportate de către investitori privați



Nr. certificat : 6484
ISO 9001:2015

Proiectare • Design • Consultanta

CUI RO36976419 | J22/182/2017

IASI - +4 0741.974.311



OBIECTIV

BENEFICIAR

PROIECTANT URBANISM

DOCUMENTATIE PUZ

S.C. PREMIUM URBAN S.R.L. - ONESTI

S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. - IASI

	• Drenarea terenului (dacă este necesar); • Amenajări pentru protecția mediului.	
2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: • Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate; • Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; • Cheltuieli pentru rețele gaz în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele;	Suportate de către investitori privați
3	Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Dotări	Suportate de către investitori privați
4	Alte cheltuieli: - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	Suportate de către investitori privați

5 CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

- *Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG:*
 - În prezent zona studiată este în intravilan, cu funcțiunea dominantă – producție – prelucrare a lemnului, prestări servicii, mică producție, diverse, dar imediat învecinat se găsește o enclavă de locuințe unifamiliale.
- *Priorități de intervenție:* În urma avizării PUZ-ului de față, prioritatea va fi realizarea clădirilor propuse, împreună cu dotările aferente acestora.
- *Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate:* Din punct de vedere al funcțiunii propuse, elaboratorul considera că aceasta se integrează în tendința deja stabilită a zonei.