

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ**

## "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+1, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE"

- Amplasament: **str. Siliștei, municipiu Onesti, jud. Bacau**
- Proiectant: **SC PRODOMUS SRL Bacau;**
- Beneficiar: **PĂTRU ALEXANDRU**
- Data elaborarii: 2022.

### 1.2. Obiectul lucrării

#### 1.2.1. Solicitarile temei program

- Prezenta documentatie a fost elaborata ca urmare a cererii adresate de **PĂTRU ALEXANDRU**, in scopul de a studia posibilitatea realizarii urmatoarei investitii: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+1, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE**, în intravilanul municipiului Onesti, jud. Bacau.
- Introducerea in intravilan a suprafetei de 2702,99 mp, și schimbarea funcțiunii din teren arabil - extravilan în zonă rezidențială cu clădiri de tip rural – intravilan.
- Modificarea valorilor maxime admise pentru indicii POT si CUT, Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:
  - ✓ construcții:
    - Locuință individuală
    - Împrejmuire teren
  - ✓ racorduri la rețelele tehnico – edilitare (alimentare cu apa, energie electrică și gaze naturale)
  - ✓ sistematizarea verticală a terenului;
  - ✓ platformă carosabilă cu două locuri de parcare în incintă, racord carosabil între drumul public și drumul comun cu lățimea de 6m pentru a permite accesul autospecialelor de intervenție;
  - ✓ amenajarea spațiilor verzi si plantate,

Pe terenul identificat mai sus urmează a se realiza o locuință individuală având regimul de înălțime P+1. Locuința va dispune de toate funcțiunile specifice acestui program de arhitectură distribuite în zona de zi (camera de zi, bucatărie, grup sanitar, hol) respectiv zona de noapte (dormitoare, băi).

Construcția propusă are o zonă în care se va amenaja grădina

**Obiecte aferente locuinței:**

- un parcaj neacoperit pentru două autoturisme;
- alei, spații verzi, împrejurimi,
- lucrări tehnico-edilitare aferente;
- organizare de șantier.

**Oportunitatea investiției:**

În conformitate cu solicitarea beneficiarului, investiția este necesară pentru asigurarea condițiilor optime de locuit, astfel încât funcționalul proiectat să răspundă nevoilor de locuit și gospodărești ale proprietarului Pătru Alexandru.

Destinația și funcțiunea construcției este de locuire .

Deseurile reciclabile și menajere se depozitează separat în incinta amplasamentului în europubele.

**Categoria de importanță**

- a) Categoria de importanță: D
- b) Clasa de importanță: IV

**Descrierea proiectului:**

Locuința va fi astfel structurată în spațiul interior astfel încât să asigure funcționarea propice a zonelor de zi cât și a celor nocturne. Compartimentările interioare se vor realiza din pereți din cărămidă.

Încăperile proiectate vor beneficia de iluminat natural direct, prin ferestrele cu ochiuri mobile și geam termoizolant prevăzute pe pereții exteriori.

**Sistemul constructiv propus:**

Structura de rezistență a construcției propuse este compusă din zidărie portantă.

Planșeele dintre nivele, inclusiv scara interioară se vor executa tot din beton armat.

Elementele închiderii exterioare vor fi executate din cărămidă.

Invelitoarea se va executa din tablă profilată tip țigla iar termoizolația va fi din vată minerală

Fundațiile continue sub ziduri.

Pardoseala va avea un strat suport executat din beton armat. Stratul de finisaj și uzura va fi diferit în funcție de destinația spațiilor: în bucătărie, băi, spații destinate depozitării – gresie antiderapantă, iar în camera de zi, dormitoare – parchet.

La împrejmuirea drumului comun se vor realiza fundații continue, soclu din beton, sub zidărie din blocuri mici de beton zidărie, tencuială decorativă siliconată, culoare alb. Stâlpi din beton armat, tencuială decorativă siliconată, culoare alb. Profile metalice de gard, din tablă, vopsite în câmp electrostatic, culoare negru.

La împrejmuirea cu vecinii se vor realiza fundații continue, soclu din beton, sub zidărie din blocuri mici beton zidărie, tencuială decorativă siliconată, culoare alb. Stâlpi din țeavă metalică rectangulară 60x40x2mm, culoare negru. Panou de gard din tablă cutată, vopsită, culoare negru.

### **Date si indici care caracterizeaza investitia**

Aconstruita estimata: 121,82mp

Adesfasurata estimata: 206,46mp

Regim de inaltime: parter + etaj

H streasina = +5,40m

H max. (coama) = +7,30m

### **Prin prezenta lucrare se intenționează:**

- Organizarea urbanistică a zonei, prin stabilirea amplasamentului prevăzut a se realiza în zonă și încadrarea acestuia într-o soluție de ansamblu;
- Asigurarea accesului în și către incinta;
- Analizarea compatibilitatii functiunii propuse cu zona functionala existenta;
- Reglementarea indicatorilor urbanistici maximali: POT si CUT;
- Se va analiza asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare necesare functionarii obiectivului propus.

Ca urmare, in aceasta zona a municipiul Onesti este necesara elaborarea unui **Plan Urbanistic Zonal** care sa stabileasca obiectivele, actiunile si prioritatile, compatibilitatea cu vecinatatile, reglementarile urbanistice necesare pentru utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor.

### **1.3. Surse documentare**

Prezentul studiu are la baza:

- Prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Onesti si Regulamentul local de urbanism;
- Documentatia topografica care a stat la baza elaborarii PUZ-ului;
- Documentata cadastrala privind amplasarea si delimitarea Corpului de proprietate;
- Certificatul de urbanism nr.193 din 30.09.2020 eliberat de Primaria municipiului Onesti;
- Actul de proprietate asupra terenului: Contract de vanzare cumparare nr. 1 din 06.01.2020

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

### **2.1. Evolutia zonei**

Zona studiată este amplasată în municipiul Onești, jud. Bacău, într-o zonă cu potențial de dezvoltare în viitor, avându-se în vedere amplasamentul, accesul facil la str. Siliștei (conform pieselor desenate – Plansa U2 "Situția existentă").

Evoluția dominantă a zonei este legată de tendința de dezvoltare si sistematizare a acesteia datorita cerintei mari de amplasamente pentru dezvoltarea locuințelor individuale.

### **2.2. Potential de dezvoltare**

Intenția administrației locale de a eficientiza terenurile de pe teritoriul municipiului Onești a devenit o binecunoscută idee. Este evident că tendința de dezvoltare a zonei cu locuințe, astfel încât este necesară extinderea acesteia.

De menționat este faptul că zona este nepoluată chimic și/sau fonic, relativ plană, bună pentru construcții.

### **2.3. Incadrarea în localitate**

Zona studiată este amplasată în intravilanul și extravilanul municipiului Onești. La momentul actual, folosința actuală a terenului este: teren intravilan – cu categoria de folosință arabil; teren extravilan – cu categoria de folosință arabil și vie.

Vecinătățile zonei studiate sunt:

- la nord - vest: drum de servitute pentru acces carosabil și pietonal dinsă strada Siliștei cu nr. Cad. 67165, proprietari Patru Alexandru și Dimofte Dinu
  - teren extravilan și intravilan proprietar Dimofte Dinu cu acces din strada Siliștei și prin drum de servitute cu nr. Cad 67165
  - teren extravilan și intravilan proprietar Negoită Ion cu nr. Cad. 6256 cu acces direct din Strada Siliștei
- la nord - est: terenuri intravilan proprietate privată categoria de folosință „curți construcții” cu acces din strada Siliștei, ale proprietarilor Nechita Vasile, Udrea Viorel.
- la sud - vest: teren extravilan și intravilan proprietar Nistor Viorel și Vrânceanu Gheorghe
- la sud - est: Pavel Dorinel, drum acces din strada Siliștei, teren extravilan și intravilan proprietar Nistor Viorel și Vrânceanu Gheorghe

Legătura cu str. Siliștei este facilă și se va face prin intermediul unui drum de acces existent.

### **2.4. Elemente ale cadrului natural**

#### **2.4.1. Relieful**

Oneștiul este situat în Depresiunea Tazlău-Cășin, la o altitudine medie de 210 m. Cel mai jos punct al orașului este la 180 m pe valea Trotușului. Cel mai înalt este la 398 m pe Dealul Perchiu.

Din punct de vedere geomorfologic Municipiul Onești face parte din unitatea dealurilor subcarpatice, fiind așezat la confluența râurilor Tazlău și Trotuș, cu afluenții Oituz și Cășin. Pe partea dreaptă a râurilor Trotuș și Tazlău sunt dezvoltate terase neexistând pericol de inundații, singurele zone cu risc de inundații fiind reprezentate de lunca inundabilă adiacentă albiilor majore ale râurilor.

#### **2.4.2. Reteaua hidrografică**

Reteaua hidrografică a Oneștiului este reprezentată de râurile Trotuș, Cășin, Oituz și Tazlău. Datorită influenței antropice, regimul hidrologic al râului Cășin a fost complet modificat, amenajările contra inundațiilor contribuind la regularizarea scurgerii.

Terenul nu prezintă pericol de inundare. Nivelul pânzei freatice variază funcție de relief, astfel că în zonele luncă pânza freatică se găsește la 3 – 4 m, pe terasele vechi din cauza grosimii depozitelor de aluviuni se găsește la 10 m, în sud – estul teritoriului la 2 – 3 m, iar pe dealurile Perchiu și Slobozia ajunge la 20 m.

### **2.4.3. Clima**

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 mc. Vânturile cele mai frecvente bat pe direcția vest și sud – vest. Vegetația este specifică zonei temperat-continentele: conifere, foioase, plante urcătoare dar și plante rare care se află în rezervația Perchiu (sit SCI), arie naturală protejată inclusă în situl de importanță comunitară - Dealul Perchiu.

### **2.4.4. Riscuri naturale**

Zona studiată nu este încadrată în zonele cu riscuri naturale și/sau disfuncționalități privind protecția mediului.

### **2.4.5. Condiții geotehnice**

Construcțiile au fost dimensionate în conformitate cu codul P 100 - 1/2006, **clasa de importanță este IV, categoria de importanță D normală**, zona de hazard seismic este caracterizată prin valoarea de vârf a accelerației terenului  $a_g - 0,28g$  și prin perioada de control (colt)  $T_c = 0,7\text{sec}$ ;

- Elementele principale și secundare ale structurii de rezistență au fost dimensionate la încărcarea din zapada" conform *CR 1-1-3-2005* cu încărcarea din zapada pe sol  $s_{0,k} = 2,5 \text{ KN/m}^2$  cu perioada de revenire de 50 ani la acțiunea vântului conform *NP 082-04* cu presiunea de referință a vântului de  $q_{ref} - 0,5 \text{ kPa}$ , mediata pe 10 minute la 10 m înălțime pentru un interval de recurență de 50 de ani;

## **2.5. Circulația**

- Amplasamentul studiat este situat atât în intravilanul cât și în extravilanul municipiului Onești, cu acces din str. Siliștei prin intermediul unui drum comun.
- Drumul comun are lățimea părții carosabile de 6,00m pe toată lungimea. Are două benzi de circulație și nu prezintă trotuare
- Se propune modernizarea drumului prin crearea unui trotuar cu lățimea de 1,00m
- Drumul comun este racordat la rețeaua străzilor amjora a municipiului Onești prin intersecția lui cu str. Siliștei.
- Din analiza datelor rezultă următoarele disfuncționalități:
- intersecția cu strada Siliștei este la nivel, neamenajată, racordată cu raze de 3,0 m,
- nu sunt amenajate parcuri laterale,
- starea tehnică a structurilor rutiere existente este BUNĂ ,
- caracterul circulației - flux discontinuu.

- Aceste deficiente influențează într-o măsură redusă capacitatea de circulație a drumului comun în secțiune curentă, fluentă și siguranta circulației și în final accesibilitatea rutei.

## **2.6. Ocuparea terenurilor**

Disfuncționalitățile identificate în zona sunt:

<b>Nr. crt.</b>	<b>DOMENIU</b>	<b>DISFUNCȚIONALITĂȚI</b>	<b>PRIORITĂȚI</b>
1.	Teren în extravilan	- Terenul este amplasat în extravilan	- Extinderea intravilanului orașului Onești
2.	Utilități	- Lipsa rețelelor tehnico-edilitare în zonă	- Realizarea utilităților în sistem local: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, încălzire și telecomunicații
3.	Circulație	- Drum comun nemordenizat și lipsa trotuarelor	- Completarea infrastructurii

## **2.7. Echipare edilitara**

În zona studiată **există rețele de alimentare cu energie electrică, telefonie și gaze naturale, apă potabilă și rețea de canalizare**, dar pe drumul comun nu.

## **2.8. Probleme de mediu**

Zona studiată nu este afectată de poluare, în zona neexistând surse – agenți economici poluatori.

*Funcțiunea propusă nu prezintă aspecte deosebite din punct de vedere al protecției mediului.*

## **2.9. Opțiuni ale populației**

Urmare a consultării actorilor reprezentativi în transformarea și evoluția orașului Onești se evidențiază concluziile:

- municipiul Onești se află în faza de dezvoltare socio-economică, impunându-se în acest caz construirea unei zone care să respecte condițiile privind amplasamentul, dimensionarea, conformarea și servirea edilitară, conform planșei „Reglementări urbanistice”.

Din punct de vedere urbanistic, s-au stabilit ca priorități:

- Îmbunătățirea aspectului arhitectural al zonei, consolidarea și dezvoltarea funcțiunii unei zone de locuințe
- completarea rețelei edilitare.

Prin Regulamentul local de urbanism s-au prevăzut și reguli de amplasare în teren și retrageri minime regulamentare, care vor fi particularizate prin prezenta lucrare.

## **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 2702,99 mp, și schimbarea funcțiunii din teren arabil - extravilan în zonă rezidențială cu clădiri de tip rural – intravilan,

suprafața de 111,87 mp va fi alocată modernizării drumului comun; pentru realizarea investiției de bază și a dotărilor aferente în vederea realizării investiției **"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+1, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE"**.

Folosința actuală a terenului beneficiarului stabilită prin PUG este „arabil”, folosința care se va schimba în „teren curți construcții”. Se propune schimbarea destinației terenului: din zona „teren arabil - extravilan” în zona „rezidențială cu clădiri de tip rural - intravilan”.

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

- investiția se integrează perfect în cadrul natural, respectând posibilă dezvoltare urbanistică a teritoriului.

**Ridicarea topografică** realizată confirmă condițiile beneficiarului:

- terenul este liber de construcții și fără sarcini
- teren relativ plan
- soluția nu afectează în nici un fel limitele terenului studiat și vecinătățile.

**Încurajarea unor astfel de investiții poate crea:**

- Continuitate a dezvoltării de unități locative;
- Aducerea standardului urbanistic al zonei la calitatea anilor 2022, în sistem european.

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

Conform Regulamentului PUG aprobat, zona studiată face parte din UTR nr. 19A

**Funcțiunea dominantă a zonei:**

- exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliare de tip urban cu regim de înălțime P+1

**Funcțiuni complementare admise ale zonei:**

- comerț
- servicii profesional – sociale și personale
- spații verzi amenajate
- acces pietonale, carosabile, parcaje

**Funcțiuni propuse:** zonă rezidențială cu clădiri de tip urban - intravilan

**Utilizări permise:**

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

**Utilizări interzise:**

- locuințe pe parcele necorespunzătoare, care nu îndeplinesc condițiile de suprafață și front minim la stradă (vezi art. 30, cap II, pag. 17).

- unități de producție poluante, care generează trafic intens sau cu riscuri tehnologice

**Amplasarea investitiei propuse pe terenul studiat este un raspuns natural de dezvoltare a municipiului Onesti.**

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

*Cadrul natural in zona nu prezinta oportunitati spectaculoase, caz in care se recomanda plantari de arbori si arbusti si dezvoltarea de spatii verzi.*

Noua investitie se va organiza in mod specific incintelor locuințelor individuale, cu spatii verzi si plantatii de arbusti pentru mentinerea in limitele optime a parametrilor de mediu.

Solutiile propuse incearca sa armonizeze elementele si zonele functionale solicitate prin tema de proiectare, intr-o compositie urbanistica unitara.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Luand in calcul situatia existenta si propunerile din prezentul proiect sunt necesare urmatoarele amenajari rutiere:

- Crearea unui trotuar
- Crearea unei platforme de intoarcere pentru autospecialele de pompieri

Caracteristicile investitiei propuse nu influențează capacitatea de transport a infrastructurii rutiere din zonă și nu justifică executarea unor lucrări aferente circulațiilor carosabile din zona studiată în sarcina investitorului.

Accesul carosabil și pietonal va fi asigurat din strada Siliștei prin drumul de servitute necesar accesului carosabil și pietonal din strada Siliștei cu nr. Cad. 67165, fiind asigurat un numpr minim de locuri de parcare conform HG nr. 525/1996, Anexa 5.

Accesul autospecialelor de itnervenție ISU va fia sigurat prin menținerea unor căi de acces (porți acces) cu deschidere minimă de 3,50m și înălțimea liberă minimă de 4,20m.

### **3.5. Zonificare functionala – Bilant teritorial, indici urbanistici**

Fata de bilantul functiunilor existente, repartitia diverselor zone in cadrul bilantului teritorial s-a modificat prin prin propunerile facute in plansa „Reglementari urbanistice”, obtinandu-se in acest mod indicii urbanistici : POT si CUT.

Pe planul **U4.1– REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE**, zona edificabila este delimitată spre interiorul parcelei reglementate ce aparține initiatorului PUZ, astfel :

- la o distanță de 2,00m față de limita de proprietate nord-est
- la o distanță de 5,00m față de limita de proprietate nord-vest
- la o distanță de 2,00m față de limita de proprietate sud-est
- la o distanță cuprinsă între 34,53m și 48,97m față de limita de proprietate sud-vest



Funcțiunea propusă - zonă rezidențială cu clădiri de tip urban - intravilan pentru suprafața de 2702,99mp.

<b>BILANȚ TERITORIAL / ZONA STUDIATĂ</b>				
<b>ZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	<b>S (mp)</b>	<b>% din total</b>	<b>S (mp)</b>	<b>% din total</b>
1. Zonă rezidențială cu clădiri de tip urban - intravilan	17 662,03	38,56	20 365,02	44,46
2. Teren arabil – extravilan	12 346,23	26,93	9 531,37	20,79
3. Vie - extravilan	9 501,71	20,73	9 501,71	20,73
4. Teren neproductiv - extravilan	4 077,00	8,89	4 077,00	8,89
5. Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	2 242,13	4,89	2 354,00	5,13
<b>TOTAL ZONĂ STUDIATĂ</b>	<b>45 829,10</b>	<b>100,00</b>	<b>45 829,10</b>	<b>100,00</b>

<b>BILANȚ TERITORIAL / ZONA FUNCȚIONALĂ AMPLASAMENT</b>				
<b>ZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	<b>S (mp)</b>	<b>% din total</b>	<b>S (mp)</b>	<b>% din total</b>
1. Zonă rezidențială cu clădiri de tip urban - intravilan	1 419,35	18,50	4 112,56	52,73
2. Teren arabil – extravilan	2 686,65	35,02	0,0	0,0
3. Vie - extravilan	3 566,00	46,48	3 437,79	44,80
4. Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	0,0	0,0	111,87	1,47
<b>TOTAL ZONĂ AMPLASAMENT</b>	<b>7 672,22</b>	<b>100,00</b>	<b>7 672,22</b>	<b>100,00</b>

### **INDICI URBANISTICI:**

Aconstruita estimata: 121,82mp

Adesfasurata estimata: 206,46mp

Regim de inaltime: parter + etaj

H streasina = +5,40m

H max. (coama) = +7,30m

P.O.T maxim propus = 10,00%

C.U.T maxim propus = 0,7

**POT max. avizat 35%**

**CUT max. avizat = 0,7**

**Regim de înălțime - max. avizat = P+1**

**H max. streășină = 6,00m**

**H max. coamă = 9,00m**

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

#### **3.6.1. Alimentarea cu energie electrica**

Instalatiile electrice interioare vor fi astfel proiectate incat sa deserveasca functiunile propuse, cu asigurarea unei sigurante maxime in exploatare si in conformitate cu normativele in vigoare.

Instalatiile electrice cuprind:

- racord electric si telefonic;
- instalatii electrice si de iluminat, prize
- instalatii de telefonie

Obiectivele vor fi alimentate cu energie electrica din reseaua existenta in zona, conform unui proiect de specialitate E.ON (Electrica) Bacau. Pentru aceasta va fi prevazut un bloc de masura si protectie trifazat, B.M.P.T.

Instalatia electrica de iluminat si prize se va realiza cu conductor din cupru tip FY protejat in tub IPEY pozat ingropat in pereti. Prizele vor fi cu contact de protectie, tip CN. Actionarea iluminatului se va face prin sectionarea circuitelor de lumina cu intrerupatoare si comutatoare. Iluminatul se va realiza cu corpuri de iluminat omologate echipate cu lampi incandescente si fluorescente. Se vor respecta nivelurile de iluminare functie de destinatia incaperii impuse de normativ.

Protectia impotriva tensiunilor de atingere accidentale si a curentilor de defect se va face prin legarea la nulul de protectie si la pamant a tuturor partilor metalice ale instalatiei electrice, care in mod normal nu sunt sub tensiune, dar pot fi puse in mod accidental, datorita unui defect de izolatie.

Instalatia electrica va avea nulul de protectie distribuit. Toate corpurile de iluminat vor avea carcasa metalica legata la nulul de protectie, care va fi unul din cele trei conductoare ale circuitului de alimentare (FY1,5). Toate prizele vor fi cu contact de nul de protectie.

**Racordurile telefonice** vor fi realizate cu cabluri speciale avand insotitor din OL funie.

Instalatiile de telefonie se realizeaza folosind conductor TCY, protejat in tub IPY.

#### **3.6.2. Necesarul de apa potabila**

In cadrul obiectivului apa se va utiliza dupa cum urmeaza:

Apa in scop potabil

**Alimentarea cu apa potabila** se va realiza prin racordarea la rețeaua de apă existent pe strada Siliștei

#### **3.6.3. Canalizarea**

Canalizarea apelor uzate se va realiza prin racordarea la rețeaua de canalizare autorizată în anul 2021 de către SC RAJA SA în curs de execuție la data prezentului aviz. Autorizarea unui bazin etanș vidanjabil va fi permisă doar dacă la emiterea certificatului de urbanism premergător autorizației de construire nu va exista rețeaua de canalizare a străzii Siliștei.

În incinta 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** amplasate perimetral clădirii, și conduse la rețeaua de canalizare autorizată în anul 2021 de către SC RAJA SA în curs de execuție la data prezentului aviz. În cazul în care la data realizării construcției, rețeaua de canalizare a străzii Siliștei nu va fi finalizată se va autoriza realizarea unui bazin etanș vidanjabil.

Pe colector se vor amplasa camine de vizitare la intersecții și schimbări de direcții, conform plan anexat.

### **2. Colectoare de canalizare a apelor pluviale colectate de pe învelișul 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, coborând prin stâlpii de susținere. Coloanele sunt realizate din teava de canalizare PVC-KG care deversează în spațiul verde.

### **3. Pentru alimentarea cu gaze naturale se propune extinderea rețelei de gaze naturale joasă presiune din zonă.**

La stabilirea traseelor se va acorda prioritate respectării condițiilor de siguranță. Conductele rețelelor de distribuție se vor monta subteran. În cazul în care nu există condiții de montare subterană, conductele rețelelor de distribuție din oțel se pot monta suprateran, numai în condiții justificate de către proiectant, avizate de operatorul licențiat al sistemului și înscrise în certificatul de urbanism.

Conductele supraterane pot fi montate, în funcție de cerințele locale, la înălțimi până la 6m de la suprafața solului, pe:

- peretii exteriori ai clădirilor din cărămidă sau beton;
- gardurile stabile din cărămidă sau beton;
- stâlpi metalici sau din beton și estacade.

Conductele subterane de distribuție se vor poza numai în domeniul public, pe trasee mai puțin aglomerate cu instalații subterane, ținând seama de următoarea ordine de preferință: zone verzi; trotuare; alei pietonale și carosabil.

Pentru cazuri deosebite, în care nu este posibilă evitarea amplasării în terenurile menționate, se vor prevedea măsuri de protecție în conformitate cu reglementările tehnice de specialitate și legislația în vigoare.

Bransamentele vor fi pozate până la limita de proprietate a abonatului cu panta către conducta la care se racordează.

Alimentarea cu energie termică necesară încălzirii și prepararea ACM, se va realiza cu centrale termice proprii.

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

De mentionat este faptul ca functiunea propusa nu prezinta surse de poluare pentru mediul inconjurator (subsol, sol, apa, aer) , astfel incat nu sunt necesare masuri de supraveghere a calitatii factorilor de mediu si monitorizare a activitatilor destinate protectiei mediului.

De asemenea, nu se gospodaresc substante toxice sau periculoase, pentru a fi necesare masuri de asigurare a conditiilor de protectie a factorilor de mediu si a sanatatii populatiei.

In caz de incendiu, accesul utilajelor specifice pompierilor este asigurat in mod liber.

### **3.7.Protectia mediului**

#### **Deseurile rezultate sunt:**

- deseuri menajere, respectiv deseuri provenite din activitati casnice si de consum. Aceste deseuri vor fi colectate in containere ecologice depozitate pe platforme betonate, situate la o distanta minima de 10 m de cel mai apropiat geam si vor fi preluate periodic de catre o firma locala specializata, pe baza de contracte de prestari servicii. Evacuarea deseurilor se va face zilnic in perioada calda (aprilie-octombrie) si maxim la trei zile in perioada rece (octombrie-aprilie).

De mentionat este faptul ca **functiunea propusa nu prezinta surse de poluare pentru mediul inconjurator** (subsol, sol, apa, aer) , astfel incat nu sunt necesare masuri de supraveghere a calitatii factorilor de mediu si monitorizare a activitatilor destinate protectiei mediului.

De asemenea, nu se gospodaresc substante toxice sau periculoase, pentru a fi necesare masuri de asigurare a conditiilor de protectie a factorilor de mediu si a sanatatii populatiei.

In caz de incendiu, accesul utilajelor specifice pompierilor este asigurat in mod liber.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta conditiile de fundare din studiul geotehnic si se va acorda o atentie deosebita sistematizarii verticale.

Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor meteorice de pe acoperisuri si de pe terenul amenajat sa nu afecteze proprietatile invecinate.

Mentinerea calitatii mediului intre limite acceptabile, cu tendinta de aducere la parametrii naturali, constituie o linie strategica esentiala a unui program de management al mediului (reconstructie ecologica, asigurarea dezvoltarii sale durabile).

De aceea, orientarea strategiei de management al mediului trebuie sa se faca către:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente si viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- elaborarea si aplicarea unui sistem legislativ pentru protectia calitatii aerului, la nivel national si local;
- implementarea unui sistem de monitorizare al calitatii mediului.

- APE

#### *Ape de suprafata*

Singura sursa de poluare a apelor este apa uzata menajera. Se vor lua măsuri de etanșeizare a canalizării care nu permit poluarea apelor subterane si de suprafata.

- AER

Activitatile si utilitatile propuse nu produc poluare ale aerului.

Colectarea si depozitarea temporara a deseurilor in containere inchise, saci menajeri in locuri special amenajate care sa nu permita raspandirea lor in mediul inconjurator.

- SOL

Singura sursa de poluare a solului este apa uzata menajera iar lucrarile de etanseizare a canalizarii exterioare asigura protectia mediului.

- NIVELUL FONIC

Activitatile desfasurate nu sunt surse de productie a zgomotului si vibratiilor care sa polueze mediul.

### **3.8 Obiective de utilitate publica**

Amplasamentul studiat având o suprafață de 7 672,22 mp este în proprietatea Pătru Alexandru și are înscris în cartea funciară drept de ipotecă legală în favoarea persoanei fizice Simion Dumitru, conform extras de carte funciară nr. 67166 din 01.09.2020, emis de OCPI Bacău – BCPI Onesti.

Ca obiective de utilitate publica se propun urmatoarele:

- extindere rețelei de distributie a apei,
- realizarea unui bazin etans vidanjabil
- extindere rețele de energie electrica
- extindere rețele de gaze natural
- modernizarea drumului comun

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

In ceea ce priveste tipul de proprietate a terenurilor, in zona studiata, exista urmatoarele tipuri de proprietate:

- terenuri in proprietate publica de interes local (str. Siliștei)
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

### **4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

Scopul prezentei documentatii este introducerea in intravilan a suprafetei de 2702,99 mp, și schimbarea funcțiunii din teren arabil – intravilan, suprafața de 111,87 mp va fi alocată modernizării drumului comun; si sistematizarea zonei pentru crearea de solutii optime care sa satisfaca optiunile factorilor locali de decizie si implicit a beneficiarului, precum si imbunatatirea aspectului arhitectural – urbanistic al zonei, in vederea stabilirii categoriilor de investitii, a reglementarilor si restrictiilor impuse de:

- Incadrarea in Planul Urbanistic General/Zone functionale;
- Circulatia si echiparea edilitara;
- Tipul de proprietate asupra terenurilor.

Sef proiect,

Arh .Marian CATUNEANU

Intocmit,

Arh. Alexandru – Șerban BALAN

