

## MEMORIU DE PREZENTARE

### Cuprins

#### 1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

#### 2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

#### 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

#### 4. Concluzii

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

**1. Denumire lucrare:** P.U.Z. 1. DESFIINȚARE ȘI REFACERE PE ACEEAȘI INFRASTRUCTURĂ CLĂDIRI "F" PENTRU CORP ODIHNĂ BĂTRÂNI ;  
2. REABILITARE CLĂDIRI "Y" (GRAJD), "C" (DORMITOR), "D" (MAGAZIE ECHIPAMENT); 3. CONSTRUIRE BISERICĂ

- 2. Amplasament:** Sat Itești, Comuna Itești, jud. Bacău  
**3. Beneficiar:** PAROHIA NOUĂ "SCHIMBAREA LA FAȚĂ"  
**4. Proiectant :** Lefter Catrinel Birou Individual de Arhitectură  
**5. Faza de proiectare:** Plan Urbanistic Zonal  
**6. Data elaborării:** Iulie 2016

### **1.2. OBIECTUL P.U.Z.**

#### **Solicitări ale temei-program**

Prezenta documentație a fost întocmită ca urmare a comenzii beneficiarului conform cerinței certificatului de urbanism nr. 12 din data 16.06.2016 eliberat de Primăria Itești și studiază o suprafață de teren de 63,09 ha situată în intravilanul satului Itești.

În concordanță cu tema de proiectare formulată de beneficiar și respectând legislația în vigoare, prin prezenta documentație se propune schimbarea funcțiunii terenului din zonă cu destinație specială în zonă de instituții și servicii în vederea amplasării pe teren a unei biserici și a unui cămin de bătrâni.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

La întocmirea studiului s-au avut în vedere:

- P.U.G. și Regulamentul Local de Urbanism
- Ridicare topografică a zonei studiate
- Studiul geotehnic efectuat pe amplasament.

Ca metodologie folosită, datele conținute în piesele scrise și desenate au fost structurate conform prescripțiilor și cadrului conținut aprobat prin Ordinul M.L.P.T.L. nr. 176/N/16.08.2000.

P.U.Z.-ul este elaborat în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare, specifice domeniului sau complementare acestuia. Dintre principalele acte

normative cu implicatii asupra dezvoltării urbanistice se menționează:

- Legea privind autorizarea executării construcțiilor (nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 247/2005, cu modificările și completările ulterioare);
- Ordonanța de urgență privind protecția mediului (nr. 195/2005, cu modificările și completările ulterioare);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea apelor (nr.107/1996, cu modificările și completările ulterioare);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998, cu modificările și completările ulterioare);
- HGR nr. 525/1996, modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Codul civil;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Ca surse de informare s-au folosit datele culese din teren și concluziile rezultate în urma discuțiilor cu organele locale de decizie.

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

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

Zona aflată în studiu în prezenta documentație este proprietate publică a statului și a fost administrată de Ministerul Apărării Naționale până în anul 2004 când a fost transmisă Ministerului Culturii și Cultelor, pentru Parohia Nouă ”Schimbarea la Față”.

### **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

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

Amplasamentul studiat se află în partea estică a localității Itești și are o suprafață de 63,09 ha.

Vecinătățile proprietății sunt următoarele:

- N – proprietăți particulare
- N-E – S.C. Rompetrol Gas S.A.

- S - drum de exploatare 726
- E - proprietăți particulare
- V - proprietăți particulare.

Zona studiată se află în vecinătatea unor artere importante de circulație (DN 2-E85) . Amplasarea în teritoriu a zonei studiate conferă acesteia potențial ridicat de dezvoltare datorită căilor de circulație existente care, asigură accesul facil pe amplasament cât și relația acestuia cu principalele zone de interes ale comunei . Existența pe amplasament a unor clădiri ce pot fi reabilitate, precum și a rețelelor edilitare apă, canalizare, electricitate reprezintă de asemeni un avantaj major pentru realizarea obiectivelor propuse.

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

#### **Caracteristicile reliefului**

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat este situat în Podișul Moldovenesc. Din punct de vedere geologic zona amplasamentului aparține Platformei Moldovenești. Platforma Moldovenească reprezintă prelungirea spre vest a Platformei ruse, constituind Vorlandul Carpaților Orientali, sub care se afundă în trepte.

Formațiunea geologică de bază (roca de bază), de vârstă Bessarabian, având grosimea cuprinsă între 400 și 800 m, este constituită dintr-o serie predominant nisipoasă cu intercalații de marne cenușii nisipoase și gresii calcaroase.

Formațiunea acoperitoare aparține perioadei cuaternare și cuprinde depozite loessoide, constituite din praf, praf argilos și prăfnisipos argilos.

#### **Caracteristici geotehnice**

Tasarea specifică suplimentară prin umezire, la 300 kPa(1m<sup>3</sup>), pe proba de praf, prelevată din forajul F1, de la adâncimea de 2,00 m este de 6,98 %. Intrucât depășește valoarea de 2%, conform Normativului NP125-2010, praful de pe amplasamentul studiat se încadrează în categoria pământurilor sensibile la umezire (PSU), aparținând grupei A.

Conform normativului NP125-2010, tabelul A1.2 ca teren de fundare, se încadrează în categoria terenuri medii, conform normelor indicativ NP-074/2014, anexa A, tabelul A1.2.

Pe baza criteriilor precizate în normele indicativ NP-074/2014, anexa A, tabelul A1.4, aprobate de MDLPL, pentru terenul de fundare, constituit din depozite

loessoide, punctajul categoriei geotehnice este de 11 puncte și ca urmare amplasamentul studiat se înscrie în **categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.**

Conform STAS 3300/2-88 și Normativului NP125-2010 presiunea convențională de bază, pentru depozitele loessoide, de pe amplasamentul studiat, este:  **$P_{conv} = 120$  kPa.**

### **Rețeaua hidrografică**

Rețeaua hidrografică a regiunii este reprezentată de râul Siret. Acviferul freatic este cantonat în baza depozitelor formațiunii acoperitoare.

În forajele executate pe amplasamentul studiat în iunie 2016, nivelul hidrostatic al acviferului freatic nu a fost interceptat până la adâncimea investigată.

Conform STAS 6054/77, adâncimea maximă de îngheț, în zona amplasamentului este de 0,90 - 1,00 m, de la cota terenului natural.

### **Clima**

Din punct de vedere climatic amplasamentul se încadrează într-o zonă cu climă temperatcontinentală, caracterizată prin temperaturi medii anuale de +60 C, cu media minimă în luna ianuarie de -40 C și maximă în luna iulie de +200 C, iar cantitatea de precipitații medii anuale este de 350 mm.

### **Riscuri naturale**

La data executării lucrărilor de prospecțiune geotehnică și în condițiile actuale, terenul din zona studiată, fiind cvasiorizontal, are asigurate stabilitatea locală și cea generală. Amplasamentul nu prezintă riscuri de alunecări de teren sau inundații.

## **2.4. CIRCULAȚIE**

Accesul la amplasament se realizează din drumul sătesc existent, balastat, ce intersectează proprietatea pe latura de est, drum a cărui traseu străbate intravilanul satului Dumbrava și este perpendicular pe DN 2.

În interiorul parcelei există o rețea de drumuri balastate și de pamânt, prin intermediul cărora se accede la clădirile existente. Aceste drumuri au în general un profil de 4,00 metri.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Zona studiată în cadrul prezentei documentații cuprinde două funcțiuni și anume: zonă cu destinație specială și drumuri. Pe amplasament se găsesc clădiri ce adăposteau diferite funcțiuni caracteristice unei unități militare. Regimul de înălțime

dominant este parter, unele clădiri se află în stare bună de funcționare, altele trebuie dezafectate sau modernizate.

În zona la care ne referim nu există riscuri naturale, așa cum reiese din studiile efectuate anterior pentru amplasament.

Principalele disfuncționalități se referă la starea de degradare a unor clădiri aflate pe amplasament și faptul că unele dotări ce țin de echiparea edilitară trebuie extinse și modernizate.

## **2.6. ECHIPARE EDILITARĂ**

Pe amplasamentul studiat există rețele de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică. Alimentarea cu apă se face dintr-un puț forat din care apa este pompată într-un turn de apă de unde este distribuită la clădirile funcționale de pe amplasament. Există rezervoare de apă pentru incendiu.

Apele uzate menajere de la obiectivele existente sunt preluate în fose septice.

Alimentarea cu energie electrică se face din postul de transformare existent pe amplasament, post ce este alimentat din linia de 6 KV ce traversează a parte din incintă.

Pentru încălzire și preparare apă caldă se folosește combustibil solid.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Pe amplasament nu există probleme speciale legate de protecția mediului sau riscuri naturale. Conform studiului geotehnic realizat pentru amplasament rezultă că terenul, prin configurația sa nu favorizează apariția proceselor geomorfologice active sau degradarea terenului. Amplasamentul studiat nu prezintă probleme de inundabilitate sau lichefiere.

## **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

În urma consultării autorităților locale și a factorilor interesați cu privire la organizarea zonei, s-au stabilit principalele categorii de intervenții asupra zonei studiate.

Propunerile privind sistematizarea, amenajarea și modernizarea unor clădiri existente, realizarea unei biserici și a unui cămin de bătrâni țin cont și de doleanțele populației.

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

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

Anterior elaborării PUZ au fost întocmite următoarele studii:

- ridicarea topografică a zonei
- studiu geotehnic
- Plan Urbanistic General.

Concluziile studiului geotehnic vor fi preluate de specialiști în vederea realizării proiectului de structură aferent obiectivelor propuse.

#### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.**

În cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale zonei în condițiile respectării dreptului de proprietate și ale interesului public. Noile propuneri corelează potențialul economic și uman disponibil cu aspirațiile de ordin social și cultural ale populației.

Planul Urbanistic General al Comunei prevede, pentru zona de instituții și servicii următoarele:

- Funcțiuni complementare admise zonei:

- instituții și servicii publice (administrație, cultură, învățământ, sănătate, culte, sport, comerț, turism)
- spații verzi amenajate
- accese pietonale, parcaje.

#### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Organizarea spațială a zonei este influențată de orientarea față de punctele cardinale, de vegetație și de caracteristicile reliefului. Valorificarea cadrului natural, și armonizarea acestuia cu propunerile de dezvoltare a zonei sudiate, modernizarea legăturilor carosabile directe și ușoare a zonei cu zonele limitrofe, sunt factorii de baza ce au determinat compoziția de ansamblu.

Prin studiul geotehnic se recomandă ca în urma unei analize tehnico - economice, să se decidă asupra soluției de fundare optime.

La fundarea directă pe terenuri constituite din PSU structura de rezistență a construcției trebuie să se poată adapta unor tasări neuniforme. În acest sens se recomandă micșorarea sensibilității construcției la deformațiile terenului, sporindu-le rezistența și rigiditatea spațială prin utilizarea centurilor armate, separarea în tronsoane de lungime limitată prin rosturi de tasare, întărirea și rigidizarea

infrastructurii, alegerea unor forme în plan a construcțiilor cât mai simple.

Pentru sistemul de fundare direct se recomandă ca adâncimea minimă de fundare pe depozitele loessoide să fie de 1,50 m.

Realizarea unei perne din material compactat, controlat, pe stratul de PSU. Vor fi evaluate tasările suplimentare la umezire ale PSU rămas neconsolidat, a căror probabilitate de apariție se va estima în funcție de toate celelalte măsuri prevăzute pentru evitarea umezirii. Se interzice alcătuirea pernei din material granular permeabil.

Perna trebuie dimensionată și verificată pentru a asigura:

- o bună compactare a materialului;
- un modul de deformație în corpul său care să conducă la deformări compatibile cu structura;
- o permeabilitate cât mai redusă (practic impermeabilă);
- o presiune la bază care să fie în concordanță cu caracteristicile geotehnice ale terenului aflat sub pernă.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Circulația în incinta amplasamentului este asigurată prin intermediu unei rețele de drumuri de incintă balastate sau de pamânt.

Se propune crearea unei circulații secundare care să deservească anexele existente, direct din circulația principală, cu un profil de 4,00 metri, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

La intrarea pe amplasament se propun stânga-dreapta 14 locuri de parcare.

Circulația în interiorul parcelei este și va fi preponderent pietonală, accesul autovehiculelor fiind strict limitat la autovehiculele ce vor face aprovizionarea și la autospeciale, în caz de incendiu și salvare.

Se propune realizarea unui segment de drum în extremitatea de sud a terenului deținut de parohie, cu acces la drumul ce delimitează perimetrul PUZ asigurând accesul la DN2 și la localitatea Itești.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Funcțiunea dominantă propusă prin prezenta documentație, pentru amplasamentul studiat este de instituții și servicii cu subzonele IScu (culte) destinată



amplasării bisericii și Isas (asistență socială) destinată amplasării căminului de bătrâni. Pe amplasament se propune realizarea unei zone de spații verzi sub forma unui parc și a spațiilor verzi amenajate precum și a unei zone de drumuri.

Amplasarea noilor obiective în parcela care a generat PUZ se va face în terenul edificabil marcat conform plansei Reglementări urbanistice U2 și respectându-se o distanță minimă de 499 metri față de obiectivele Rompetrol.

Se propun funcțiuni diferite față de situația existentă la unele clădiri (conform planșei U2) și anume: anexe, locuințe de serviciu, clădire multifuncțională.

Pentru determinarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valorile privind procentul de ocupare a terenului (POT) ce exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat și, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) ce exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

Valorile acestor indici sunt:

Zona instituții și servicii

P.O.T. Existent = 0,29%

C.U.T. Existent = 0,03

P.O.T.max. Propus= 5,00%

C.U.T.max. Propus= 0,05

Bilanțul teritorial pentru zona studiată – 63,09 ha

ZONĂ FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață (ha)	Procent % din S total	Suprafață (ha)	Procent % din S total
Zonă cu destinație specială (c.c.)	59,64	94,53	-	-
Zonă instituții și servicii	-	-	58,42	92,60
Zonă spații verzi	-	-	1,00	1,59
Zonă drum	3,45	5,47	3,67	5,81
<b>Total suprafață studiată</b>	<b>63,09</b>	<b>100</b>	<b>63,09</b>	<b>100</b>

### 3.6. ECHIPAREA EDILITARA

#### Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a noilor obiective se va face din rețeaua existentă pe amplasament.

### **Rețea de canalizare**

Pentru căminul de bătrâni ce se va realiza se va propune o fosă septică ce se va amplasa cu respectarea legislației în vigoare.

### **Alimentare cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor propuse se va asigura din rețeaua existentă electrică existentă pe amplasament.

Pentru prepararea apei calde și încălzire se vor prevedea centrale cu combustibil solid cât și panouri solare.

### **Gestionarea deșeurilor**

Deșeurile rezultate în urma activităților ce se desfășoară în incinta studiată, se vor depozita în containere separate pe tip de deșeu, pe amplasament, într-o zonă special amenajată și vor fi preluate, în baza unui contract cu o firmă de salubritate și transportate la groapa de gunoi.

## **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

### **Protecția calității apelor**

Prin realizarea obiectivelor propuse în această documentație nu se produc elemente poluante care să afecteze calitatea apelor. Prin organizările de șantier (pe perioada executiei lucrărilor de construcție) se vor căuta soluțiile cele mai bune de protecție a factorilor de mediu (apă, sol) de eventuale scurgeri și infiltrații de ape uzate, utilizându-se rețelele de canalizare existente în zonă, prin intermediul cărora apele uzate sunt trimise la fosele vidanjabie.

### **Protecția solului și subsolului**

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

Se interzice deversarea pe sol a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.).

Constructorul va deține și utiliza rezervoare/recipienți etanși pentru depozitarea temporară a materialelor și substanțelor periculoase.

### **Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

Principalele riscuri de apariție a unor situații critice, care ar putea afecta mediul înconjurător, cu influențe asupra stării de sănătate a populației, așezărilor umane și altor obiective ar putea fi:

- sursele de zgomot în timpul execuției lucrărilor;

- depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor;
- incendii prin nerespectarea legislației în ceea ce privește pregătirea lucrărilor de construire.

Pentru prevenirea unor situații accidentale, se va ține cont de următoarele recomandări:

- se vor lua măsuri pentru eliminarea controlată și ritmică a tuturor deșeurilor rezultate;
- se vor lua măsurile de siguranță prevăzute în documentații pentru prevenirea pericolului de producere a unor incendii.

Toate construcțiile și amenajările propuse vor respecta cerințele Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind Mediul de viață al populației.

În timpul execuției lucrărilor, constructorul va soluționa reclamațiile și sesizările apărute din propria vină și datorită nerespectării legislației și reglementărilor de mediu mai sus amintite.

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

La terminarea lucrărilor, suprafețele de teren ocupate temporar vor fi redată prin refacerea acestora, în circuitul funcțional inițial. Constructorul are obligația de a preda amplasamentul către beneficiar, liber de reclamații sau sesizări.

### **Gospodărirea deșeurilor**

Constructorul va asigura:

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

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

### **Protecția calității aerului**

Pe timpul lucrărilor de construcție pot apărea următoarele emisii:

- emisii de praf și pulberi;
- emisii de gaze de la mijloacele de transport utilizate.

Praful și pulberile pot produce poluarea atmosferei prin depuneri umede sau uscate.

Prin depuneri umede (precipitații), poluanții prezenți în atmosferă sunt depuși la suprafața solului.

Deasemenea, prin depunerea uscată sau umedă a substanțelor toxice pe sol au loc următoarele modificări ale acestuia:

- creșterea acidității solului,
- modificarea compoziției solului și a proceselor de regenerare ale acestuia.

Efectele emisiilor de praf și pulberi pot fi contracarate deasemenea și prin măsuri tehnico - organizatorice, precum:

- limitarea volumului degajărilor de praf și pulberi prin aplicarea unor tehnologii de lucru corespunzătoare (evitarea smulgerilor violente și a împrăștierii deșeurilor rezultate, manipularea și transportul cu mijloace adecvate, etc.);
- utilizarea de echipamente de protecție corespunzătoare riscurilor (după caz combinezon, mănuși, mască, etc.).

Se vor utiliza numai echipamente tehnice certificate și în perfectă stare de funcționare, muncitorii vor fi echipați corespunzător, zona de lucru va fi corespunzător amenajată, etc.

### **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Sursele de zgomot și vibrații sunt reprezentate de utilajele cu organe în mișcare utilizate pentru execuția lucrărilor de construire și de mijloacele de transport utilizate.

Zgomotul are o acțiune complexă asupra organismului și în funcție de intensitate, frecvență și durată poate produce de la o stare de discomfort, până la afectarea stării de sănătate a personalului care își desfășoară activitatea în zonă.

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

Situațiile speciale, incidentele tehnice și accidentele de mediu care pot determina impact semnificativ asupra mediului înconjurător, periclitând calitatea acestuia, vor fi comunicate, în timp util beneficiarului.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Investitia ce urmeaza a se realiza pe amplasamentul studiat va fi finanțată în procent de 100% din surse proprii.

## Tipul de proprietate al terenurilor

Zona aflată în studiu în prezenta documentație este **proprietate publică a statului** și a fost administrată de Ministerul Apărării Naționale până în anul 2004 când a fost transmisă Ministerului Culturii și Cultelor, pentru Parohia Nouă ”Schimbarea la Față”.

## 4. CONCLUZII

Studiul a avut drept scop sistematizarea zonei pentru crearea unei soluții optime care să satisfacă opțiunile factorilor locali de decizie și totodată să îmbunătățească aspectul arhitectural - urbanistic al zonei.

Principalele categorii de intervenții care sunt în același timp și prioritare sunt: crearea celor două trasee noi ale drumurilor de incintă, stabilirea exactă a amplasamentelor celor două obiective majore biserică și cămin de bătrâni.

Schimbarea funcțiunii terenului din zonă cu destinație specială în zonă instituții și servicii va fi preluată și evidențiată în Planul urbanistic General a Comunei.

Pentru ca acest studiu sa devină un instrument de lucru în vederea urmăririi aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliate, documentația este însoțită de un regulament. Prevederile PUZ -ului devin aplicabile și operaționale numai după avizarea și aprobarea sa conform legislației în vigoare.

Intocmit ,

Arh. Catrinel Lefter

