



ARHIPROIECT

SC ARHIPROIECT SRL

Bacau, str.Martir Horia bl.15 A 4, Tel/fax 0234 510 376

[www.arhiproiect.ro](http://www.arhiproiect.ro),

[arhiproiect\\_2003@yahoo.co.uk](mailto:arhiproiect_2003@yahoo.co.uk)

## PROIECT NR. 76/2017

# PLAN URBANISTIC ZONAL

FAZA: AVIZ DE OPORTUNITATE

**"MODIFICARE LIMITA INTRAVILAN SI REGLEMENTARI URBANISTICE  
PENTRU CONSTRUIRE MAGAZIN DEDEMAN SI DOTARI AFERENTE  
PRIVIND: CIRCULATIA CAROSABILA, UTILITATI, AMENAJARI  
EXTERIOARE"**

EXTRAVILAN MUNICIPIULUI ONESTI, JUDETUL BACAU

**Beneficiari:**

**CASUNEANU COSTEL SI CASUNEANU PAULINA**

Data elaborarii: 2017

# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

## 1. INTRODUCERE

### Date de recunoastere a documentatiei

Denumire proiect: **"MODIFICARE LIMITA INTRAVILAN SI REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE MAGAZIN DEDEMAN SI DOTARI AFERENTE PRIVIND: CIRCULATIA CAROSABILA, UTILITATI, AMENAJARI EXTERIOARE"**

Amplasament: **extravilan mun. Onesti, jud. Bacau**

Beneficiar: **CASUNEANU COSTEL SI CASUNEANU PAULINA**

Proiectant: **SC ARHIPROIECT SRL**

Data elaborarii: **2017**

Faza: **Aviz de oportunitate**

### 1. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie a fost elaborata ca urmare a solicitarii beneficiarilor CASUNEANU COSTEL SI CASUNEANU PAULINA in scopul de a studia posibilitatea construirii in extravilanul mun. Onesti , jud. Bacau a unui spatiu comercial.

Terenul situat in extravilanul municipiului, nu este inclus intr-o documentatie de urbanism avizata si aprobata legal care sa reglementeze conditiile de autorizare, respectiv executie a lucrarilor de construire a unei astfel de investitii. Totodata, functiunea propusa nu este compatibila cu lucrarile admise a se realiza pe extravilanul localitatii.

Pentru stabilirea conditiilor urbanistice necesare pentru implementarea in zona a obiectivului propus, s-a intocmit planul urbanistic zonal, prin care sa se permita extinderea intravilanului municipiului Onesti cu suprafata de 7868,00 mp, teren aflat in proprietatea beneficiarului.

Imaginea de ansamblu va fi puternic personalizata arhitectural, avand un caracter dinamic si unitar din punct de vedere al finisajelor si proportiilor.

### ➤ Incadrarea in localitate

Terenul beneficiarilor, in suprafata de 7868,00 mp, este amplasat in extravilanul municipiului Onesti. Terenul pe care se doreste amplasarea spatiului comercial este liber de constructii.

Teren proprietate beneficiari: S = 30000,00 mp, din care:

S intravilan = 22132,00 mp

S extravilan = **7868,00 mp**

**NR.CAD. 66740**

*Regimul economic :*

- *Folosinta actuala:* arabil
- *Destinatia stabilita prin PUG:* teren agricol in extravilan.

Amplasarea constructiei se va face avand in vedere pastrarea continuitatii frontului stradal, pastrand caracterul zonei in care se gaseste terenul studiat.

Vecinatatile terenului beneficiarilor sunt:

- La N – teren cu nr. cad.66740 aflat in proprietatea beneficiarilor
- La S – teren cu nr. cad.4807 aflat in proprietatea beneficiarilor
- La E – Arvinte Constantin nr. cad. 952
- La V – teren aflat in proprietatea beneficiarilor

➤ Se doreste amplasarea constructiei retrase fata de frontul stradal. Retragera constructiilor se poate face din ratiuni functionale si estetice la o distanta de 12,00 m de la axul drumului. *Regimul de aliniere propus* a fost impus de asigurarea celor doua accese: pietonal si carosabil.

➤ *Distantele minime obligatorii fata de laturile neadiacente cii de acces ale parcelelor* conform Codului civil: 2,00 m daca in perete se practica goluri, 0,60 m daca in perete nu se practica goluri, cu conditia ca apa de pe streasina sa se scurga pe terenul in cauza

➤ Se propun spatii verzi amenajate cu rol decorativ si de protectie.

➤ *Regimul de inaltime* mediu a zonei este de P, P+2. Regimul maxim de inaltime este de P+1E. Se vor accepta construirea de imobile astfel incat diferenta de inaltime sa nu depaseasca cu mai mult de un nivel cladirile imediat invecinate. Structura de rezistenta poate fi din beton sau metal.

Arhitectura constructiei realizate va fi specifica cladirilor cu caracter comercial, urmand ca ele sa tina cont si sa se armonizeze cu arhitectura zonei.

Zona studiata are asigurata stabilitatea generala, nu se afla intr-o zona protejata, sub interdictie de construire sau declarat de interes public.

## 2. Circulatia

Legatura zonei studiate se realizeaza prin Str. Redului .

- Str. Redului este asfaltata, are latimea partii carosabile de 7.30 m pe toata lungimea. Are doua benzi de circulatie si prezinta trotuare pe ambele parti. Nu se propun modificari.

*Referitor la fluidizarea circulatiei propunem:*

1. *Accesul (asfaltat)- va avea latimea de 7 m*
2. *Pentru spatiul comercial se vor prevedea locuri de parcare pentru clienti cat si pentru personal.*

In acest mod drumul de acces este suficient pentru preluarea traficului minim existent in zona.

## 3. Echipare edilitara

In zona studiata exista retele de alimentare cu *energie electrica, gaz, apa potabila* si canalizare paralele cu Str. Redului. *Constructia propusa va fi alimentata la aceste retele dupa cum urmeaza:*

### **Alimentarea cu energie electrica**

- Necesarul de energie electrica va fi asigurat in prezent prin racordul la reseaua de energie electrica existenta in zona.

### **Alimentarea cu apa**

- Necesarul de apa potabila va fi asigurat in prezent prin racord la reseaua de apa existenta in zona

### **Canalizare**

- In vederea evacuarii apelor uzate menajere se va prevedea in prezent un racord la reseaua de canalizare existenta.

**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.**

Urmare a dezvoltarii zonei studiate care include spatiu comercial, se va dezvolta echiparea tehnico-edilitara, astfel incat alimentariile cu energie electrica, gaz, apa si canalizare se vor realiza prin bransarea la retelele existente in drumul de acces, prin extinderea acestora.

## 4. Probleme de mediu

Zona studiata nu este afectata de poluare, in zona neexistand surse – agenti economici poluatori. Functiunea propusa nu prezinta aspecte deosebite din punct de vedere al protectiei mediului.

### 5. Zonificare functionala – Bilant teritorial, indici urbanistici

Repartitia diverselor zone sunt facute in plansa anexata, obtinandu-se in acest mod indicii urbanistici :POT si CUT.

- Teren proprietate beneficiari: S = 7868,00 mp
- Numar maxim de niveluri admis: P+2E
- P.O.T maxim= 39%
- C.U.T maxim= 0,5

<b>BILANT TERITORIAL</b>				
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	<b>S (mp)</b>	<b>% din total</b>	<b>S (mp)</b>	<b>% din total</b>
1. Zona "teren agricol" in intravilan	22132.00	65.46	0.00	0.00
2. Zona "teren agricol" in extravilan	7868.00	23.27	0.00	0.00
3. Zona "activitati economice"	0.00	0.00	30000.00	88.73
4. Zona spatii verzi amenajate	2563.10	7.58	1619.22	4.79
5. Zona retele tehnico - edilitare	179.00	0.53	205.10	0.61
6.Cai de circulatie:	1604.00	4.74	1987.68	5.88
rutiera	1246.00	3.69	1642.68	4.86
pietonală	358.00	1.06	345.00	1.02
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>33812.00</b>	<b>100.00</b>	<b>33812.00</b>	<b>100.00</b>
	POT=0%	CUT=0.00	POT=39.00%	CUT=0.50
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	<b>S (mp)</b>	<b>% din total</b>	<b>S (mp)</b>	<b>% din total</b>
1. Zona "teren arabil"	30000.00	100.00	0.00	0.00
3. Zona "activitati economice"	0.00	0.00	30000.00	100.00
<b>TOTAL PROPRIETATE BENEFICIAR</b>	<b>30000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>30000.00</b>	<b>100.00</b>
	POT=0%	CUT=0.00	POT=39%	CUT=0.50

### 6. Modul de integrare al obiectivului in zona

Zona in care se va construi spatiul comercial este cu regim de inaltime P si P+2<sup>E</sup>

Din Str. Redului se va realiza accesul la spatiu comercial propus pe terenul beneficiarului Casuneanu Costel si Casuneanu Paulina.

Materialele utilizate si paleta cromatica a obiectivelor propuse va fi stabilita prin Certificatul de Urbanism, sau daca acesta nu face referiri de acest tip, va fi stabilita de beneficiar.

### 7. Consecinte economice la nivelul mun. Onesti

Se recomanda:

1. asigurarea utilitatilor pe terenul beneficiarilor.
2. asigurarea serviciilor de salubritate
3. contributi la bugetul local prin generarea de venituri suplimentare atat prin taxele lucrarilor de constructii cat si prin impozitele constructiilor, etc.

### 8. Consecinte economice ale beneficiarului

1. Racordarea la utilitati se va face pe cheltuiala beneficiarului conf. Prevederilor HG 525/1996, art. 13, alin. 2, conf. Art. 91 din legea 18/1991.
2. Investitia se va realiza din venituri private.

### 9. Consecinte din punct de vedere social

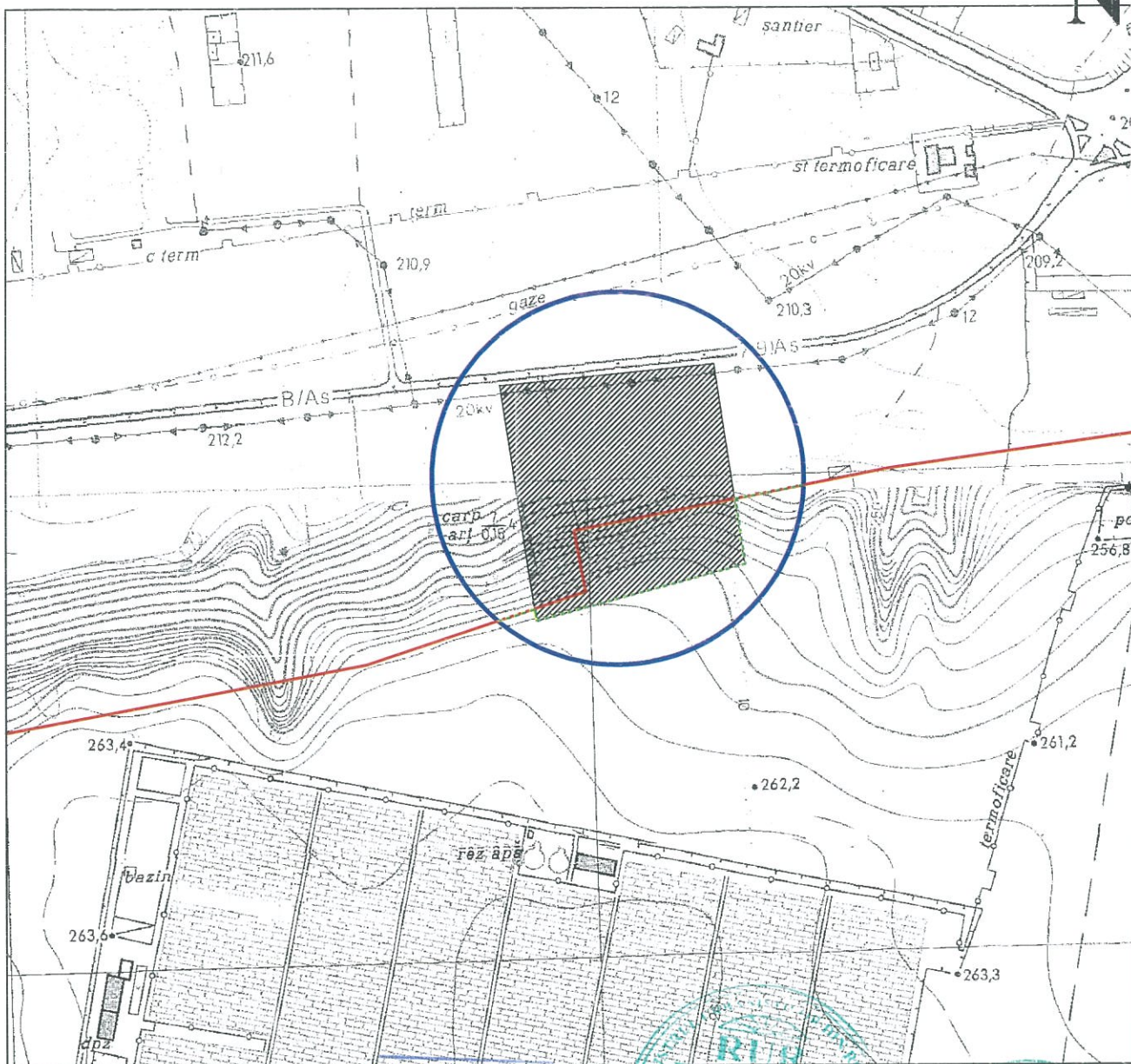
Prin realizarea prezentei investitii se va propune o zona cu caracter economic integrata perfect in teritoriul mun. Onesti, jud. Bacau.

Sef proiect,

Arh. Marian CATUNEANU



# EXTRAS DIN P.U.G.



Nomenclatura: L-35-66-B-a-3-IV-L-35-66-B-c-1-II

- Amplasament studiat
- - - Limita intravilan existent
- - - Limita intravilan propus

ORDINUL ARHITECTILOR  
DIN ROMANIA  
2447  
**Marian CATUNEANU**  
Arhitect cu drept de semnatura



VERIFICATOR/ EXPERT TEHNIC	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REF./EXP. NR. din DATA
<b>PROIECTANT</b> <b>SC ARHIPROIECT SRL</b> Nr.inreg. R.C. J04/366/2002			Proiect : "MODIFICARE LIMITA INTRAVILAN SI REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE MAGAZIN DEDEMAN SI DOTARI AFERENTE PRIVIND: CIRCULATIA CAROSABILA, UTILITATI, AMENAJARI EXTERIOARE" Amplasament: extravilan, mun.Onesti, jud.Bacau Beneficiari: CASUNEANU COSTEL SI CASUNEANU PAULINA	Proiect nr. <b>76/2017</b>  Faza: Aviz de oportunitate
PROIECTAT	Arh. Marian CATUNEANU		SCARA: 1/5000	<b>TITLUL PLANSEI:</b> <b>PLAN DE INCADRARE</b> <b>IN ZONA</b>
DESENAT	Arh. Mihail Adrian COCHIOR		DATA: 2017	
SEF PROIECT	Arh. Marian CATUNEANU			