

Memoriu de prezentare

1. Prezentarea investitiei propuse

Denumirea obiectivului de investitii:	PUZ - CONSTRUIRE 3 LOCUINTE P+1, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN
Amplasament:	Str. ZORILOR, nr. 28, mun. Onesti, jud. BACAU
Beneficiar:	ILIOPOLOS NICUS
Elaborator proiect:	S.C. "RADNIC PRO DESIGN" S.R.L.
Faza de proiectare:	AVIZ DE OPORTUNITATE P.U.Z.

Baza legala a documentatiei:

- Legea 50/1991 republicata in 2004 cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea 114/1996 republicata in 1997 cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea 184/2001 republicata in 2004 cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea 10/1995 cu modificarile si completarile ulterioare
- HG 525/1996 republicata in 2002 pentru aprobarea RGU
- Metodologia de elaborare PUZ - Ghid GM-010-2000 aprobat prin ordinul MLPAT 176/N/2000
- Planul Urbanistic General al Municipiului Onesti

2. Situatia existenta

Obiectul prezentei documentații îl constituie schimbarea funcțiunii terenului aflat în proprietatea beneficiarului din teren arabil în extravilan în teren intravilan curți construcții.

REGIMUL JURIDIC:

Amplasamentul studiat este proprietatea ILIOPOLOS NICUS conform actului de lotizare nr. 308-03.03.2011. Terenul este situat în extravilan fiind alcatuit dintr-o singura parcelă cu nr. Cad. 61396, are suprafața de 3237mp și pe el este amplasată construcția C1-anexa cu regim de înălțime Parter.

REGIMUL ECONOMIC:

Categoria de folosinta a terenului: arabil si curti-constructii partial ocupat de o constructie cu functiune - anexa exploatare agricola. Destinatia stabilita prin PUG: teren extravilan.

REGLEMENTARI TEHNICE (ale PUG in vigoare):

Parcela studiata este situata in EXTRAVILAN si se invecinaza la sud cu - UTR 17b - subzone de locuit exclusiv rezidențiala cu locuințe da tip semiurban cu regim de înălțime **P, P+1 (LMsu)**, subzona de instituții publice (**IS**) sediu Sucursala ROMGAZ MEDIAȘ (**ISp**) si subzona gospodărie comunala Cimitir (**GCc**)

CIRCULATII SI ACCESE:

Amplasamentul studiat este accesibil auto si pietonal din strada ZORILOR, situata pe latura sudica. Strada are cu profil transversal a circulatiei auto de 4.0m si 2 trotuare de 1 metru pentru circulatia pietonala.

Prin parcelare se propune crearea unui drum de acces la locuintele propuse, avand latimea de 3.50m, lungimea de 91.40m cu supralargiri in dreptul fiecarei parcele si loc de intoarcere in capatul nordic al drumului. Pe latura vestica a drumului se propune un trotuar cu latimea de 1.00m iar pe latura estica o zona verde cu latimea de 1.0m.

VECINATATI:

Vecinatatile imediate ale amplasamentului sunt terenuri proprietate publica si privata a persoanelor fizice si juridice, dupa cum urmeaza:

Nord:

-Balta - Municipiul Onesti

Vest:

-fara nr. Cad. - prop. FARAOANU SANDU

Sud:

-strada ZORILOR - nr.cad.64204

Est:

-fara nr. Cad. - prop. ROMAN NICOLAE

ASIGURAREA UTILITATILOR:

Cladirea C1 este racordata la rețeaua de distributie a energiei electrice si telefonie. In zona este rețea de apa potabila iar rețelele de canalizare si gaz metan sunt la o distanta de aproximativ 100m.

3. Criterii de necesitate

Prezenta documentatie a fost elaborata in scopul de a studia posibilitatea realizarii urmatoarei investitii: CONSTRUIRE 3 LOCUINTE P+1, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN, în intravilanul municipiului Onesti, jud. Bacau.

Solicitarile temei de program sunt:

- Introducerea in intravilan a suprafetei de 3237mp și schimbarea functiunii din teren arabil -extravilan în zonă rezidențială cu clădiri de tip rural – intravilan.
- Parcelarea terenului;

- Modificarea valorilor maxime admise pentru indicii POT si CUT

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- construcții:
 - 3 locuinte individuale
 - anexa-foisor si bazin cu pesti exotici - iaz
 - imprejmuire teren
- racorduri la rețelele tehnico – edilitare (alimentare cu apa, canalizare, energie electrică și gaze naturale)
- sistematizarea verticală a terenului;
- platformă carosabilă cu două locuri de parcare în fiecare parcela
- drumul comun cu lățimea de 3.5m cu supralargiri in dreptul fiecarei parcele si loc de intoarcere in capatul nordic;
- amenajarea spațiilor verzi si plantate

4. Corelarea cu documentatiile de urbanism elaborate

La momentul elaborarii acestui PUZ, documentatia de urbanism ce exista este Planul Urbanistic General al Municipiului Onesti, amplasamentul fiind incadrat in extravilan in imediata vecinatate cu UTR-17 **CARTIER CATOLIC - BUHOCI**.

Avand in vedere ca Planul Urbanistic General al Municipiului Onesti a fost realizat in 1997, reactualizarea acestuia fiind in prezent in curs de elaborare, se propune realizarea unei documentatii tip PUZ prin care sa se reglementeze zona studiata.

Pentru amplasamentul studiat, reglementarile urbanistice existente, stabilite prin PUG, sunt urmatoarele:

4.1. GENERALITATI

Generalități

Unitatea teritorială este delimitată de limita intravilanului și B-dul Oituz și este despărțită in doua de albia râului Oituz.

Subzone funcționale

- subzone de locuit
 - subzona exclusiv rezidențiala cu locuințe da tip semiurban cu regim de înălțime P, P+1. (LMsu)
 - subzona rezidențiala cu locuințe al cărui regim de înălțime este de P+3, P+4. (LI)
- subzone de instituții publice(IS)
 - sediu Sucursala ROMGAZ MEDIAȘ (ISp)
 - Biserica Catolica (ISb)
- subzona industrie nepoluanta SC "COMREPI" SA (In)
- subzona agricultura nepoluanta Centru pajști (An)

- subzona gospodărie comunala Cimitir (GCc)

Funcțiunea dominantă a zonei

Este cea de locuire cu gospodării de tip semiurban.

Funcțiuni complementare admise ale zonei

- comerț, servicii
- activități mica producție pentru investitori particulari
- spații verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, parcaje

Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Utilizări permise

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

Utilizări interzise

- locuințe pe parcele necorespunzătoare, care nu îndeplinesc condițiile de suprafață și front minim la strada;
- unități de producție poluante, care generează trafic intens sau cu riscuri tehnologice.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Unitatea teritorială își va păstra caracterul semiurban.

Se va asigura compatibilitatea funcțională. Traversarea unității teritoriale de râul Oituz impune o atenție deosebită în ceea ce privește amplasarea construcțiilor în această zonă. Nu se vor autoriza construcțiile în apropierea pârâului decât cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (consolidări și regularizări).

Pentru prevenirea inundațiilor se impune amenajarea pârâului pe toată lungimea lui.

Construcțiile se vor amplasa la aliniamentul existent.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, parcaje.

Pentru locuințele unifamiliale cu acces la lot propriu se va asigura acces carosabil și pietonal. Nu se vor autoriza construcțiile care nu au posibilitatea unui acces carosabil direct sau prin servitute. În cazul când nu este un acces carosabil, autorizația de construire se eliberează numai cu avizul și respectând condițiile puse de unitatea teritorială de pompieri.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Întrucât în acest UTR nu este rețea de canalizare se impune a se rezolva pe plan local cu mijloace proprii. Fosele septice se vor amplasa la o distanță minimă de 30 m de sursa de apă. Prezența rețelei de alimentare cu apă facilitează racordarea la rețea.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Înălțimea construcțiilor va fi P - P + I. Se vor autoriza construcții numai pentru loturi construibile conform articolului 30 din Regulamentul general (vezi cap.II,pag.17).

Cele doua unități prezente in Buhoci, subzona 17'B nu se vor extinde in afara limitei incintei.

Unitatea teritoriala adiacenta localității impune realizarea unei plastici arhitecturala care sa se încadreze in specificul zonei.

Se vor folosi materiale tradiționale, specifice zonei ca: piatra naturală, lemn și țigla, exceptând materialele folosite la structura cu uzura rapida in **Lmp** (chirpici și paianta). Finisajele trebuie sa reflecte caracterul arhitecturii montane țărănești.

Unitatea teritoriala are disponibilități de teren pentru construcții.

Fata de procentul de ocupare de 30% stabilit prin H.G. 525/1996 in urma analizei făcute s-a ajuns la un procent de ocupare de 12% și coeficientul de utilizare a terenului 0,24 datorat și situației existente ce se menține in continuare- in zona gospodăriilor de tip semiurban.

Utilitati existente:

Zona este complet echipata cu utilitati.

Reglementari urbanistice propuse:

Avand in vedere suprafata terenului si dorintele beneficiarului, se propune schimbarea funcțiunii din teren arabil - extravilan în zona rezidentiala cu cladiri de tip rural – intravilan,

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	Mp	%	Mp	%
Suprafata totala teren	3237	100%	3237	100%
Suprafata intravilan			3237	100%
Suprafata extravilan	3237	100%		
Din care:				
Suprafata construita	50	1.52%	492	15.20%
Suprafata alei, parcar			430	13.28%
Teren neamenajat	3187	98.48%	-	-
Suprafata spatii plantate	-	-	2275	70.28%
Bazin cu pesti exotici-iaz			40	1.24%

FUNCTIUNI REGLEMENTATE

- subzona rezidențială va cuprinde clădiri de tip rural – intravilan.

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE	
REGIMUL DE INALTIME	P+1E
INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA	10m
INALTIMEA MAXIMA LA STREASINA	8m
AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE Exceptie de la regimul de aliniere fac constructiile existente care se pastreaza.	PRINCIPALA Minim 4 metri fata de drumul de acces
	LATERALE Minim 2 metri fata de limita de proprietate
	POSTERIOR Minim 3 metri fata de limita de proprietate
ACCESE	Accesul pietonal si auto la amplasament se realizeaza din drumul de acces ce se racordeaza la strada ZORILOR situata in partea sudica
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	35%
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	0.70

Asigurarea utilitatilor

In zona studziata exista retea de distributie a apei potabile si canalizare, retele de distributie a energiei electrice, gaz metan si cablu, fiind necesare doar lucrari de extindere (aproximativ 100m) si racordul cu contorizarea utilitatilor.

Asigurarea locurilor de parcare:

In incinta studziata se vor realiza cate doua locuri de parcare pentru fiecare lot.

CIRCULATIA:

Amplasamentul studiat este accesibil auto si pietonal prin crearea unui drum de acces la locuintele propuse, avand latimea de 3.50m, lungimea de 91.40m cu supralargiri in dreptul fiecărei parcele si loc de intoarcere in capatul nordic al drumului. Pe latura vestica a drumului se propune un trotuar cu latimea de 1.00m iar pe latura estica o zona verde cu latimea de 1.0m.

Asigurarea de spatii verzi:

Suprafata de spatii verzi amenajate/plantate va fi de minim 40%.

5. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA

Amplasamentul studiat este situat in EXTRAVILAN si se invecinaza la sud cu - UTR 17b - subzone de locuit exclusiv rezidențiala cu locuințe da tip semiurban cu regim de înălțime **P, P+1 (LMsu)**, subzona de instituții publice (**IS**) sediu Sucursala ROMGAZ MEDIAȘ (**ISp**) si subzona gospodărie comunala Cimitir (**GCc**).

Prin prezentul proiect se doreste reglementarea din punct de vedere urbanistic al terenului studiat in vederea introducerii in intravilan a suprafetei de 3237mp și schimbarea functiunii din teren arabil -extravilan în zonă rezidențială cu clădiri de tip rural – intravilan.

6. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Amplasamentul este incadrat in imediata vecinatate a **UTR-17b - BUHOCl** care dispune de utilitati urbane: retea de distributie a apei potabile si canalizare, retele de distributie a energiei electrice, gaz metan si cablu. Distanța mica pana la centrul civic - zona primarie, aproximativ 1500m, face ca parcela sa poata fi integrata in UTR-17b.

Investitia se integreaza perfect in cadrul natural, respectand posibila dezvoltare urbanistica a teritoriului. Incurajarea unor astfel de investitii poate crea continuitate a dezvoltarii de unitati locative si aducerea standardului urbanistic al zonei la calitatea anilor 2023 in sistem european, creandu-se si noi locuri de muncă.

7. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CAREA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Costurile legate de realizarea investitiei propuse si de racord la retelele de utilitati vor fi suportate din fonduri proprii ale investitorului.

8. PROPUNERI PRIVIND METODELE DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI CU PRIVIRE LA ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal se va face conform legislatiei in vigoare, conform art. 58, art. 59 si art. 60 din Legea 350/2001 modificata si completata prin OU 100/2016:

Art. 58

Autoritățile administrației publice centrale și locale au responsabilitatea organizării, desfășurării și finanțării procesului de participare a publicului în cadrul activităților de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Art. 59

Informarea publicului este activitatea prin care autoritățile administrației publice fac publice:

- a) obiectivele dezvoltării economico-sociale privind amenajarea teritoriului și dezvoltarea urbanistică a localităților;
- b) conținutul strategiilor de dezvoltare teritorială și a documentațiilor de urbanism care urmează a fi supuse aprobării, precum și al documentațiilor aprobate, potrivit legii;
- c) rezultatele consultării publicului;
- d) deciziile adoptate;
- e) modul de implementare a deciziilor.

Art. 60

Consultarea publicului este procesul prin care autoritățile administrației publice centrale și locale colectează și iau în considerare opțiunile și opiniile publicului privind obiectivele dezvoltării economico-sociale privind amenajarea teritoriului și dezvoltarea urbanistică a localităților, prevederile strategiilor de dezvoltare teritorială și ale programelor de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților.

CONCLUZII

Dupa emiterea avizului de oportunitate, in baza certificatului de urbanism si studiilor de fundamentare, a avizelor cerute prin acesta, se va elibera documentatia finala faza PUZ.