

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ EUGENIA BEURAN

Număr de înregistrare la O.A.R. 34/1.07.2002

Cod de identificare fiscală 19756197

Telefon: 0745665010; email: eugeniabeuran@gmail.com

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire proiect: LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+1; ÎMPREJMUIRE
Faza P.U.Z. – Studiu de oportunitate

Amplasament: NC 67713, strada Măgurii,
municipiul Onești, județul Bacău

Beneficiar: CHERECHES ALEXANDRU-RAFAEL

Proiectant urbanism: Birou Individual de Arhitectură Eugenia Beuran

Coordonator urbanism: c. arh. Eugenia Beuran

2. PREZENTAREA AMPLASAMENTULUI

Beneficiarul studiului este proprietar al imobilului cu numărul cadastral 67713, cu suprafața de 1 068 m², situat în extravilanul municipiului Onești, în imediata vecinătate a intravilanului aprobat. Acest teren este încadrat la categoriile de folosință arabil (768 m²) și fâneață (300 m²). Destinația stabilită prin Planul Urbanistic General al municipiului Onești este de teren extravilan conform precizărilor din Certificatul de urbanism nr. 30 din 16.02.2023 eliberat de Primăria municipiului Onești.

Deoarece strada Măgurii este mobilată pe ambele laturi cu clădiri de locuințe individuale, o parte dintre acestea fiind situate și în zona de extravilan, beneficiarul a inițiat un plan urbanistic zonal în vederea introducerii în intravilan a proprietății sale și completării frontului stradal cu o nouă locuință.

Terenul este situat la limita vestică a intravilanului municipiului Onești, în apropierea cartierului Satul Catolic, și se află la aproximativ 900 m față de zona centrală a localității. Râul Oituz se află la 11 m față de limita nord-vestică a amplasamentului, existând o diferență de nivel de 8 m între malul cursului de apă și zona cea mai joasă a amplasamentului studiat, care este la limita dinspre râu.

Terenul care face obiectul studiului are acces din strada Măgurii, situată la limita

sud-estică a proprietății

Terenul se află la o distanță de peste 1 km față de Biserica „Sf. Nicolae”, clădire înscrisă în Lista monumentelor istorice sub codul BC-II-m-B-00865, și la peste 5 km față de Biserica „Adormirea Maicii Domnului” din Borzești, clădire înscrisă în Lista monumentelor istorice sub codul BC-II-m-A-00797.

Amplasamentul este situat la 1 km distanță față de fostul depozit de deșeuri, în prezent închis.

Cele mai apropiate clădiri sunt locuințele individuale și anexele gospodărești ale acestora care sunt situate la sud vest și nord-est de terenul propus a fi reglementat.



Fotografia 1 – Vedere asupra amplasamentului

În centrul imaginii se află terenul care face obiectul studiului (NC 67713)

Conform Certificatului de urbanism nr. 30 din 16.02.2023 eliberat de Primăria municipiului Onești, zona este complet echipată cu rețele de utilități.

3. PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

Beneficiarul propune extinderea intravilanului aprobat prin Planul Urbanistic General al municipiului Onești în vederea construirii unei locuințe individuale și a împrejuririi terenului cu numărul cadastral 67713. În acest scop se propune

introducerea în intravilan a terenului cu suprafața de 1 068 m² și schimbarea destinației din „teren extravilan” în „zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare”.

Accesul pe amplasament este asigurat din strada Măgurii. Strada este asfaltată în zona intersecției cu strada Zefirului și balastată în zona de studiu. Segmentul de stradă situat în intravilan are lățimea de 7 m, iar în extravilan lățimea este de 9 m. Circulația pietonală nu este delimitată de cea carosabilă.



Fotografia 2 – Strada Măgurii, vedere spre est

În stânga imaginii se află terenul care face obiectul studiului (NC 67713)

În condițiile actuale se poate asigura un profil transversal de 6 m cu o bandă de circulație de 4 m lățime, cu trotuare pe ambele laturi și cu platforme de încrucișare conform prevederilor referitoare la străzile de deservire locală ale Ordinului nr. 49/1998 emis de Ministerul Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din localitățile urbane. Luând în considerare prevederile H.G. nr. 525/1996 Regulamentul general de urbanism, se poate realiza modernizarea străzii cu profil de 9 m lățime (cu 2 benzi carosabile de 3,5 m fiecare și trotuare de 1 m pe ambele laturi) implicând exproprierea unor terenuri private adiacente, urmând ca decizia privind profilul stradal să fie luată de proprietarul străzii (UAT Onești) în baza unui studiu mai amplu. În ambele situații este necesară realizarea

unei platforme de întoarcere, dimensionată astfel încât să poată fi utilizată și de autospecialele de colectare a deșeurilor și pentru situații de urgență (pompieri, ambulanță).

Pentru locuința individuală se propune asigurarea a două locuri de parcare pe amplasament.

În prezent terenul este împrejmuit cu un gard deteriorat. Acesta va fi împrejmuit cu un gard nou care va fi amplasat la limita de proprietate, nefiind necesară retragerea acestuia pentru lărgirea căii de circulație.

Zona edificabilă se propune a fi amplasată la o distanță de 2 m față de limitele laterale ale proprietății, la 13,7 m față de aliniament (astfel încât noua clădire să fie aliniată cu locuința existentă pe terenul alăturat) și retrasă față de limita posterioară astfel încât să se evite construirea în zona de protecție a râului Oituz. Locuința și eventuale anexe gospodărești vor putea fi amplasate numai în interiorul zonei edificabile, cu respectarea indicatorilor urbanistici propuși și a retragerilor față de limitele de proprietate prevăzute în Codul Civil. Acestea nu vor afecta însorirea locuințelor existente în zonă.

În urma edificării locuinței propuse, care va ocupa maxim 35% din suprafața amplasamentului, va rezulta o suprafață de grădină de peste 50% din suprafața lotului. Această suprafață satisface necesarul de spații verzi impus de H.G. nr. 525/1995 Regulamentul general de urbanism, care prevede spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

Accesul la rețelele tehnico-edilitare se va rezolva prin racordarea la rețelele existente în zonă. În urma vizitei la amplasament au putut fi identificate rețelele de alimentare cu energie electrică și gaze naturale existente în zona studiată și la care viitoarea locuință ar putea fi racordată, urmând ca în baza avizelor ce vor fi solicitate de la deținătorii rețelelor de alimentare cu apă, canalizare și telefonie să se determine posibilitățile de racordare la acestea și, eventual, necesitatea extinderii acestor rețele.

Apele pluviale colectate pe amplasament vor fi direcționate în incintă către suprafața de teren liberă de construcții. Beneficiarul va opta pentru racordarea la rețeaua de telefonie fixă sau se va abona la una dintre rețelele de telefonie mobilă care operează în zonă.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, în incintă, și evacuate periodic în baza unui contract cu o firmă de salubritate.

4. INDICATORII URBANISTICI PROPUȘI

La stabilirea indicatorilor urbanistici propuși s-a ținut cont de reglementările actuale ale Planului Urbanistic General al municipiului Onești, urmărindu-se menținerea acestora cu scopul de a încadra locuința propusă într-o zonă cu caracteristici similare.

Valorile indicatorilor urbanistici propuși pentru amplasamentul studiat (zona pentru locuințe și funcțiuni complementare) sunt prezentate în tabelul următor, în paralel cu valorile aprobate prin Planul Urbanistic General al municipiului Onești pentru amplasamentul propus a fi reglementat:

Indicatori urbanistici	Valori reglementate prin PUG aprobat	Valori propuse pe terenul NC 67713
Regimul de înălțime maxim admis	-	P+1
Înălțimea maximă admisă a clădirii	-	10 m
Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) maxim admis	-	35%
Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis	-	0,7

Luând în considerare solicitarea beneficiarului, pe lotul aflat în proprietatea sa se vor atinge valori ale indicatorilor urbanistici care se încadrează în limitele maxime propuse.

Locuința propusă se va amplasa astfel încât să nu creeze probleme de însorire pentru vecinătăți, pe amplasament putând fi asigurate condițiile impuse de Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014.

5. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN ZONĂ

Terenul care face obiectul prezentei documentații este situat în extravilanul municipiului Onești, în imediata apropiere a unui cartier de locuințe individuale cu un regim de înălțime redus (parter și P+1), situat la distanță de căile de circulație intens circulat (drum național, drum județean) și de obiectivele industriale posibil generatoare de poluare.

Locuința solicitată se va integra în zonă fără a ridica probleme de compatibilitate funcțională deoarece terenurile imediat învecinate au funcțiune similară.

6. CONSECINȚELE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

Ca urmare a elaborării și aprobării documentației P.U.Z. zona destinată locuirii din municipiul Onești va fi extinsă cu 1 068 m², reprezentând terenul cu numărul cadastral 67713 propus a fi introdus în intravilan.

În vederea asigurării unui intravilan compact se propune ca, în perspectivă, să fie introduse în intravilan, în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, suprafețele de teren de 111 m² și 492 m², care fac parte din imobilele vecine situate la nord-est. Această modificare se va efectua la cererea proprietarilor, în urma aprobării unui plan urbanistic zonal întocmit în acest scop. Terenul la care se face referire a fost evidențiat în planșa U2.

Locuința propusă va avea o volumetrie adaptată funcțiunii, zonei climatice și specificului local și va contribui, prin aceasta, la întregirea imaginii zonei de locuit din cartierul Satul Catolic.

7. CATEGORIILE DE COSTURI

Toate categoriile de costuri pe care le implică construirea locuinței individuale și a împrejuririi pe terenul propus a fi reglementat (obținerea avizelor și a autorizației de construire, edificarea clădirilor, executarea racordurilor la rețelele de utilități, amenajarea accesului și a terenului liber de construcții) vor fi suportate de beneficiar.

Deoarece amplasamentul propus pentru edificarea locuinței este situat în prezent în extravilan, costurile cu extinderea rețelelor de utilități în vederea racordării va fi suportate de beneficiar.

Se propune ca Primăria municipiului Onești să finanțeze amenajarea străzii Măgurii asigurând un profil transversal corespunzător valorilor traficului din zonă. În prezent strada Măgurii are o lățime variabilă, iar circulația pietonală nu este delimitată față de cea carosabilă.