

S.C. PRODOMUS S.R.L.
BACAU

Pr. nr. 20 / 28.06.2022, P.U.Z.
Denumire: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, FOIȘOR ȘI
ÎMPREJMUIRE TEREN
Amplasament: JUDEȚUL BACĂU, MUN. ONEȘTI, STR. PR.
EDUARD SECHEL, NR. 56
Beneficiar: MANOLACHE BOGDAN CRISTIAN

MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

1.1 - DATE DE RECUNOSTERE A PROIECTULUI

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**
- Amplasament : **JUDEȚUL BACĂU, MUN. ONEȘTI, STR. PR. EDUARD SECHEL,
NR. 56**
- Beneficiari: **MANOLACHE BOGDAN CRISTIAN și MANOLACHE VERONICA**
- Proiectant: **S.C. PRODOMUS S.R.L. BACĂU**
- Data elaborării: **2022**

1.1.2 DATE DE IDENTIFICARE A TERENULUI CE FACE OBIECTUL PUZ

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 72 din 11.04.2022 eliberat de Primăria Municipiului Onesti, terenul reglementat prin PUZ are o suprafață totală de 1422,93 mp, este situat într-un foarte mic procent în intravilan, cea mai mare parte fiind situat în extravilanul municipiului Onesti, în limita teritoriului administrativ al acestuia și este proprietate privată, astfel: a persoanei fizice Manolache Bogdan – Cristian – în cota ½ și a persoanei Ciochină Manuela – Elena în cotă de 1/2, conform extras de carte funciară nr. 67633 din data de 24.03.2022, emis de OCPI Bacau – BCPI Onesti.

1.2 – OBIECTUL LUCRĂRII

Pentru realizarea obiectivelor propuse este necesară schimbarea destinației pentru suprafața de teren de 1 153,30mp din arabil extravilan în intravilan subzonă exclusiv rezidențială cu locuințe de tip semiurban cu regim de înălțime P, P+1 (LMsu), care face parte din lotul cu numărul cadastral 67633.

Teritoriul studiat prin PUZ este în suprafață totală de 5 547,32 mp din care, zona / terenul inițiatorului PUZ este în suprafață S = 1 422,93 mp conf. Contractului de Vânzare Cumpărare autenticat sub nr. 588 din 10 iulie 2020 emis de notarul Vranceanu Constantin

Terenul de amplasament este situat în intravilan pentru suprafața de 146,55mp, iar în extravilan suprafața de 1,276.38mp al municipiului Onesti.

Beneficiarul dorește să construiască două clădiri, din care una reprezintă o locuință individuală iar a doua un foișor.

Obiectivul propus este: „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”.

Materializarea obiectivului de investiție, presupune realizarea următoarelor obiecte:

- locuință individuală
- foisor
- 2 locuri de parcare
- alei pietonale
- zone verzi

Pe terenul din mun. Onești, jud. Bacău, aparținând beneficiarului Manolache Bogdan Cristian se dorește realizarea următoarelor obiecte:

- locuință cu regim de înălțime P+1, pe structură de rezistență din zidărie portantă

Ac = 150,63 mp Ad = 301,26 mp

- foisor

Ac = 16,00 mp Ad = 16,00 mp

- 2 locuri de parcare auto și alei pietonale,

- amenajare spații verzi (arbuști / copaci / plante decorative)

1.3 – SURSE DOCUMENTARE

Potrivit art.32 alin.2 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prin întocmirea prezentului PUZ, se stabilesc următoarele:

- a) Teritoriul care urmează să fie reglementat Planul Urbanistic Zonal;
- b) Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualelor servituți;
- c) Indicatorii urbanistici obligatorii – limitele minime și maxime;
- d) Dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- e) Capacitățile de transport admise

În situația prevăzută la lit.b și c se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul Urbanistic General astfel:

- Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

DTAC-ul se va putea întocmi numai după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Realizarea obiectului de investiție va fi din fonduri private ale beneficiarului: MANOLACHE BOGDAN CRISTIAN

Construcțiile propuse, vor respecta condițiile de construire cu privire la amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară ce se vor stabili prin prezenta documentație PUZ.

1.3.1. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

- Planul Urbanistic General al municipiului Onești, județul Bacău, proiect aprobat prin HCL 25/15.04.2021.

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ELABORATE CONCOMITENT CU PUZ

- Actualizarea datelor topografice pentru fundamentarea P.U.Z. „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”, întocmit de S.C. TOPO MERA CAD SRL - ing. Melu Bogdan Vasile - topometrist autorizat, planul topografic a fost avizat de OCPI Bacău.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.1. - TERITORIUL DE REGLEMENTARE P.U.Z.

Prin prezenta documentație se definește teritoriul de reglementare PUZ, constituit din perimetrul cadastral al incintei proprietății beneficiarului Manolache Bogdan Cristian, în suprafață de 1153,30mp, conform ridicării topografice avizate OCPI Bacau.

2.1.2. - ZONA DE STUDIU P.U.Z.

Conform prevederilor temei de proiectare, Planul Urbanistic Zonal definește o zonă de studiu, în vederea analizării situației urbanistice actuale pe un perimetru extins în jurul incintei proprietății beneficiarului.

Zona de studiu PUZ, în suprafață de 5 547,32mp cuprinde parte din teritoriile administrative aferente UAT mun. Onești.

2.2 - ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZITIA ZONEI FATĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Perimetrul amplasamentului se află pe teritoriul administrativ al municipiului Onești.

Vecinatatile terenului beneficiarilor sunt:

- la Nord - UAT Onesti, râul Oituz
- la Sud - Str. Pr. Eduard Sechel
- la Est - Nr. cad. 63729
- la Vest - Nr. cad. 67634

2.3 - ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată nu este afectată de fenomene morfo-dinamice care să pericliteze stabilitatea terenului și nu face parte din patrimoniul cultural al mun. Onești.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul care constituie obiectivul prezentului studiu geotehnic se afla situat pe terasa de pe dreapta raului Trotus.

Terenul este alcatuit din depozite aluviale de varsta cuaternara.

Perimetrul studiat este cvasiorizontal.

Din punct de vedere geologic, formațiunile strabatute prin lucrarile de cercetare executate, sunt reprezentate prin argila prafosa, nisipoasa cu pietrisuri.

Varsta formațiunilor geologice subiacente este sarmatiana. La nivelul acestora este cantonat și acviferul freatic.

2.4 - CIRCULATIA

Localitatea este străbătută de drumul european E574 și de drumurile naționale DN11A și DN12A ce fac legătura cu Bucureștiul, cu nordul țării și cu Ardealul.

Nu este necesară modernizarea drumul întrucât sunt satisfăcute cerințele noului flux rutier ce va rezulta în urma investiției fără să influențeze actualele valori.

Terenul inițiatorului PUZ este tangent pe latura de sud cu Str. Preot Eduard Sechel (Nr. cad. 67855). Drumul are lățimea părții carosabile de 7,89m, cu suprafața de rulare auto din bitum, având o importanță normală din punct de vedere al traficului.

Din cauza faptului că zona de amplasament nu dispune de un sistem de canalizare centralizat, sunt asigurate rigole stradale pentru scurgerea apelor din precipitații pe una din extremitățile drumului.

2.5 - OCUPAREA TERENURILOR

Folosința actuală: teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții, teren extravilan cu categoria de folosință curți construcții și arabil.

Destinația stabilită prin PUG: teren extravilan, iar pentru terenul intravilan, conf. PUG/UTR 17B: subzona exclusiv rezidențială cu locuințe de tip semiurban cu regim de înălțime P, P+1 (LMsu).

2.6 - ECHIPARE EDILITARĂ

Conform informațiilor din Certificatul de urbanism, în zona sunt următoarele rețele: alimentare cu apă, gaze naturale, energie electrica.

În zonă nu există rețea centralizată de canalizare, proprietarul își va construi fosă septică vidanjabilă, urmând ca după ce vor fi realizate utilitățile de canalizare a municipiului, beneficiarul să se racordeze la ele.

Apa potabilă – alimentarea cu apă se va face prin racordarea la sistemul centralizat al localității.

Instalațiile sanitare interioare vor fi proiectate pentru a realiza deservirea optimă a funcțiilor propuse, cu materiale moderne și cu o dispunere care să asigure intervenții fără dificultate.

Canalizarea apei uzate menajere este realizată în sistem local, localitatea / amplasamentul neavând un sistem centralizat de canalizare.

Colectarea apelor uzate rezultate de la construcțiile propuse se va realiza cu cămine de vizitare și colectoare de canalizare din tub de PVC cu etanșare uscată cu garnituri de cauciuc și montate pe un pat de nisip de 20 cm.

Pentru preluarea scurgerilor ce pot să apară pe pardoseala băilor, grupurilor sanitare sunt prevăzute sifoane de pardoseală.

Vidanjarea se va face, ori de câte ori este nevoie.

Energia electrica

Se va face prin racordarea la rețeaua de energie electrică din zonă.

Instalații încălzire

Pentru asigurarea confortului termic se va proiecta o instalație interioară de încălzire cu radiatoare prin intermediul unei centrale termice pe gaze naturale.

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

2.7 - PROBLEME DE MEDIU

În zona amplasamentului nu sunt surse – agenti economici poluatori.

Amplasamentul este liber de construcții

De menționat este faptul că funcțiunea propusă nu prezintă surse de poluare pentru mediul înconjurător (subsol, sol, apa, aer), astfel încât nu sunt necesare măsuri de supraveghere a calității factorilor de mediu și monitorizare a activităților destinate protecției mediului.

2.8 - OPTIUNI ALE POPULATIEI

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

- îmbunătățirea aspectului arhitectural al zonei, schimbarea funcțiilor existente,
- asigurarea necesarului de spații verzi,

În acest sens, prin P.U.Z. + R.L.U. se elaborează soluții concrete pentru realizarea confortului urbanistic, prin edificarea noilor construcții în zonă, iar elaboratorul documentației susține solicitările beneficiarului.

III. – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 - CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice.

Documentația topografică care a stat la baza elaborării PUZ-ului - întocmit de S.C. TOPO MERA CAD SRL - ing. Melu Bogdan Vasile.

În urma lucrărilor de prospecțiune efectuate de amplasament și a observațiilor se consideră că pe amplasamentul propus se pot executa obiectivele propuse.

Fundarea obiectivelor propuse va fi directă în terenul natural bun de fundare.

3.2 - PREVEDERI ALE P.U.G.

Regimul economic

Folosința actuală: teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții, teren extravilan cu categoria de folosință curți construcții și a rabil

Destinația stabilită prin P.U.G.: teren extravilan, iar pentru terenul intravilan, conf. PUG/UTR 17B. subzonă exclusiv rezidențială cu locuințe de tip semiurban cu regim de înălțime P, P+1 (LMsu).

Pentru terenul din extravilan nu există reglementări urbanistice cuprinse în documentații de urbanism, motiv pentru care nu se poate specifica valoarea indicatorilor de control.

Prescripții urbanistice aferente UTR17B – extrase din RLU aferent PUG

Regimul tehnic – pentru terenul situate în intravilan

Funcțiunea dominantă a zonei: locuire cu gospodării de tip semiurban

Funcțiuni complementare admise ale zonei

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

Utilizare 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 mică producție pentru investitori particulari

Utilizări interzise

- locuințe pe parcele necorespunzătoare, care nu îndeplinesc condițiile de suprafață și front minim la stradă
- 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 – edilitara

Prezenta 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+1. Se vor autoriza construcții numai pentru loturi construibile conform articolului 30 din Regulamentul general.

Cele două unități prezente în Buhoci, subzona 17B nu se vor extinde înă fața limitei incintei.

Unitatea teritorială adiacentă localității impune realizarea unei plastici arhitecturale care să se încadreze în specificul zonei.

3.3 - VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare.

Conform studiului PUZ, se definesc propuneri pentru diminuarea / eliminarea disfuncționalităților pentru factorii de mediu potențial a fi afectați (apă, aer, sol) de activitățile permise în acord cu zonele de regulament local de urbanism.

Se propune:

- colectarea apelor uzate igienico-menajere să fie trecute prin separator de grăsimi și de hidrocarburi, după caz.
- depozitarea deșeurilor în recipiente etanșe și pe platforme betonate acoperite.
- adaptarea sistemului de apă prin reducerea/diminuarea riscului de deficit de apă, recircularea apei pluviale sau a celei tehnologice după o epurare prealabilă pentru udarea spațiilor verzi

3.4 - MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Nu este necesară modernizarea drumul întrucât sunt satisfăcute cerințele noului flux rutier ce va rezulta în urma investiției fără să influențeze actualele valori.

S-au asigurat în incintă - 2 locuri de parcare auto și alei pietonale conform Regulamentului general de urbanism.

Caracteristicile accesului carosabil permite satisfacerea regulilor minimale privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și ambulanță.

Terenul de amplasament are acces din Str. Pr. Eduard Sechel

3.5 - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

În prezent, suprafața zonei studiate este de 5 547,32 mp, din care suprafața zonei de amplasament este de 1 422,93mp.

- Beneficiar: **MANOLACHE BOGDAN CRISTIAN**
- Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului:
 - **Regimul de înălțime maxim admis → Parter + 1 Etaj**
 - **POT maxim admis → 40,00%**
 - **CUT maxim admis → 1,2**

Poziția clădirilor în teren, conform planșei U4.2 - REGLEMENTARI URBANISTICE - ILUSTRARE URBANA - respectă condițiile de construire cu privire la amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară.

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

- la o distanță de 11,60m față de limita de proprietate nord
- la o distanță de 3,00m față de limita de proprietate sud
- la o distanță de 2,00m față de limita de proprietate est
- la o distanță de 2,00m față de limita de proprietate vest

Funcțiunea propusă - Subzona exclusive rezidentiala cu locuinte de tip semiurban cu regim de inaltime P, P+1 (LMsu).

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA		EXISTENT		PROPUS	
ZONE FUNCȚIONALE		S (mp)	% (din total)	S (mp)	% (din total)
1.	Subzona exclusive rezidentiala cu locuinte de tip semiurban cu regim de inaltime P, P+1 (LMsu)	480,73	8,66	1 634,03	29,45
2.	Teren extravilan - arabil	2 361,55	42,57	1 208,25	21,78
3.	Ape	1 054,00	19,00	1 054,00	19,00
4.	Zonă de protecție sanitară a râului Oituz	1 234,84	22,26	1 234,84	22,26
5.	Zonă căi de comunicație rutiera și amenajări aferente	416,20	7,51	416,20	7,51
TOTAL ZONĂ STUDIATĂ		5 547,32	100,00	5 547,32	100,00

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUS	
ZONE FUNCȚIONALE		S (mp)	% (din total)	S (mp)	% (din total)
1.	Subzona exclusive rezidentiala cu locuinte de tip semiurban cu regim de inaltime P, P+1 (LMsu)	146,55	10,29	1299,85	91,34
2.	Teren extravilan - arabil	1 153,30	81,05	0,0	0,0
3.	Ape	0,0	0,0	0,0	0,0
4.	Zonă de protecție sanitară a râului Oituz	123,08	8,66	123,08	8,66
5.	Zonă căi de comunicație rutiera și amenajări aferente	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL ZONĂ STUDIATĂ		1 422,93	100,00	1 422,93	100,00

		PROPUS	
		S (mp)	% din total
1.	Suprafață construcții	166,63	11,71
2.	Suprafață spațiu verde	1 018,86	71,60
3.	Suprafață pietonal	73,22	5,14
4.	Suprafață carosabil	16,30	1,14
5.	Suprafață parcare	25,00	1,75
6.	Zonă de protecție râu Oituz	122,92	8,66
TOTAL		1422,93	100,00

3.5 - DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Amplasamentul dispune de rețea de alimentare cu apă dar nu și de canalizare. În momentul când va fi realizată rețeaua de canalizare, beneficiarul se va racorda la sistemul centralizat.

Beneficiarul va racorda construcția la rețeaua de alimentare cu apă ale municipiului, de alimentare cu energie electrica si gaze naturale.

3.7 - PROTECTIA MEDIULUI

Pe terenul studiat nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție, nu există căi de comunicație care să prezinte riscuri pentru zonă.

Zona, nu are potențial balnear.

Amplasamentul nu se afla situat în rețeaua națională de arii protejate.

Pământul rezultat de la săpătura fundațiilor nu se va transporta, ci se va face depozit de pământ vegetal, ce va fi folosit pentru completări în zonele de spații verzi / sistematizare verticală.

Deșeurile de orice natură generate din perioada de organizare de șantier, cât și din activitatea viitoare a obiectivului de investiții vor fi gestionate de la producere până la eliminare prin societăți abilitate în baza contractului încheiat.

Având în vedere natura activității desfășurate deșeurile rezultate din activitatea de construcții, montaj, cât și din perioada de exploatare vor fi gestionate selectiv conform HG nr. 856/2002, de la producere până la eliminare / valorificare prin societăți abilitate.

Din perioada de execuție, deșeurile generate vor fi eliminate de pe amplasament astfel:

- pământ provenit din excavație ce poate fi utilizat la ecologizarea suprafeței de teren din areal sau a suprafeței de teren la finalizarea investiției;

La finalizarea lucrărilor de construcții incinta obiectivului va fi curățată și igienizată, deșeurile generate fiind ridicate de pe amplasament.

După recepția lucrărilor, deșeurile rezultate sunt menajere iar pentru depozitarea selectivă a deșeurilor, va fi amenajată o platforma de gunoi cu containere de gunoi selectat.

Salubritatea zonei intră în sarcina beneficiarului, motiv pentru care beneficiarul va respecta contractul încheiat cu firma de salubritate din localitate.

Realizarea acestei investiții, nu presupune reabilitare ecologică.

Ca urmare, rezultă că, implementarea proiectului nu are impact semnificativ asupra mediului, în condițiile respectării condițiilor impuse.

3.8 - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În cadrul obiectivului propus prin Planul Urbanistic Zonal nu sunt prevăzute lucrări de utilitate publică.

4 – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Având în vedere că:

- prin Planul Urbanistic Zonal se pot aduce modificări reglementărilor din PUG
- propunerile prezentului PUZ, pentru parcela studiată constau în schimbarea funcțiunii terenului.

Se concluzionează că, propunerea de PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN este indicată și potrivită pentru, parcela studiată de prezentul PUZ.

Destinația propusa prin PUZ:

- Subzona exclusive rezidentiala cu locuinte de tip semiurban cu regim de inaltime P, P+1 (LMsu)

5 – ANEXE

- U1 - Plan de incadrare in zona - Extras din P.U.G. Scara 1:5000
- U2 - Situație existentă Scara 1:500
- U3 - Proprietate asupra terenurilor Scara 1:500
- U4.1 - Reglementari urbanistice - Zonificare Scara 1:500
- U4.2 - Reglementari urbanistice - Ilustrație urbană Scara 1:500
- U5 - Reglementari echipare edilitara Scara 1:500