

Memoriu tehnic

1. Prezentarea investitiei propuse

Denumirea obiectivului de investitii:	PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA
Amplasament:	Str. VISINILOR, nr. 34A, mun. ONESTI, jud. BACAU
Beneficiar:	MOISE CRISTINEL
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 documentatii îl constituie studiul conditiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafata de teren situata în Extravilanul Municipiului Onesti, în vederea introducerii acestei suprafete în intravilanul localitatii, cu scopul de a realiza pe parcela functiuni noi de LOCUIRE.

REGIMUL JURIDIC:

Imobilul, teren in suprafata de 1386mp, este situat intr-un procent de aproximativ 24% in intravilanul municipiului Inesti, restul de 76% fiind situat in extravilanul municipiului Onesti, in limita teritoriului administrativ al acestuia si este proprietate privata a persoanelor fizice MOISE CRISTINEL si MOISE RITA conform extrasului de Carte Funciara 61126.

REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren cu categoria de folosinta "arabil".

Destinatia stabilita prin PUG: 24% teren intravilan UTR 20-subzona exclusiv rezidentiala cu locuinte unifamiliale P, P+1, cu caracter semiurban (LMsu); 76% teren extravilan.

REGLEMENTARI TEHNICE (ale PUG in vigoare):

Terenul luat în studiu este pe teritoriul municipiului Onești, în partea de nord a localității și se află amplasat parțial (24%) în U.T.R. 20 în conformitate cu P.U.G. Onești. Funcțiunea dominantă stabilită prin P.U.G. a zonei este exclusiv REZIDENȚIALĂ cu locuinte unifamiliale de tip urban cu regim de înaltă min. P+1 și funcțiuni complementare COMERȚ, SERVICII, CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE, ACTIVITATI PRODUCTIVE NEPOLUANTE.

CIRCULATII SI ACCESE:

În prezent, accesul la zona studiată se realizează din DN11 prin strada Visinilor și strada Barajului, drumuri cu o lățime de 5.50m.

VECINATATI:

Vecinatati imediate ale amplasamentului sunt terenuri proprietate publica și privata a persoanelor fizice și juridice, după cum urmează:

Nord:

-poteca și proprietate particulara neintabulata HARAPU GABRIEL

Vest:

-zona verde - TEREN LA DISPOZITIA COMISIEI LOCALE

Sud:

-nr. Cad. 61124 - teren și locuinta proprietate particulara GRIGORAS MARIA și GHEORGHE

Est:

-STR. VISINILOR (NR. CAD. 64298)

ASIGURAREA UTILITATILOR:

Apa - În zona există rețea de distribuție apă PE 90/110 mm

Energie electrică - În zona există rețele de distribuție a energiei electrice

Telecomunicații - În zona există instalații/echipamente de telecomunicații

3. Criterii de necesitate

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de amplasare a unei zone de locuit pe terenul din partea de nord-vest a municipiului Onești, în partea de vest a cartierului Slobozia.

Beneficiarul dorește amenajarea unei zone de locuit pentru construirea unei locuinte.

4. Corelarea cu documentatiile de urbanism elaborate

La momentul elaborării acestui PUZ, documentația de urbanism ce există este Planul Urbanistic General al Municipiului Onești, amplasamentul fiind încadrat în zona de reglementări urbanistice UTR 20 - INTRARE ONESTI DINSPRE BACAU (DN11)

Având în vedere că Planul Urbanistic General al Municipiului Onești a fost realizat în 1997, reactualizarea acestuia fiind în prezent în curs de elaborare, se propune realizarea unei documentații tip PUZ prin care să se reglementeze zona studiată.

Pentru amplasamentul studiat, reglementările urbanistice existente, stabilite prin PUG,

sunt urmatoarele:

4.1. GENERALITATI

Unitatea teritoriala este o unitate eterogena dezvoltata la intrarea in Micicipiul Onesti dinspre Bacau, pe ambele parti ala DN11.

1.2. Functiunea dominanta a zonei

Este exclusiv rezidentiala cu locuinte unifamiliale de tip urban cu un regim de înaltime min. **P+1**.

1.3.Functiuni complementare admise ale zonei

- comert
- servicii profesional- sociale și personale
- spatii verzi amenajate

2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

2.1. Utilizari permise

- comert și servicii sociale, profesionale
- activitati productive care nu necesita un volum mare de transport pentru investitori particulari
- constructii necesare functiunilor complementare locuintelor.
- amenajari spatii verzi
- accese pietonale, carosabile și parcaje

2.2. Utilizari interzise

- unitati de productie poluante care genereaza trafic intens sau riscuri tehnologice
- orice fel de constructie sau amenajare care sunt incompatibile cu functiunea zonei

3. Conditii de amplasare și conformare a constructiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii (art.17,18,23,24,ap.II, pag.15-16)

Întrucât toate aceste UTR-uri sunt dispuse la drumuri nationale și au ferma unor tentacule cu un singur front de o parte și de alta a drumului, constructiile se vor amplasa la o distanta de **18 m.** fata de axul drumului.

Amplasarea constructiilor st va face numai in conditiile Normativului departamental nr. 3915/1394 și aprobarea ROMGAZ MEDIAȘ (Sucursala D.G.N. Bacau).Astfel, constructiile se vor amplasa la **3 m.** distanta fata de conducta de gaze de medie presiune. Se va respecta Normativul de proiectare a rețelilor de distributie a energiei electrice PE 132.

Se va respecta distanta de **5,5 m. - 7,0 m.** intre constructie și LEA 20 Kv.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, parcaje (art. 25, 26, 33 conform cu Regulamentul general cap. II, pag.17- 19).

Pentru aceste UTR-uri dispuse la drumuri nationale se va studia rezolvarea acceselor carosabile pentru deservirea locuintelor printr-un carosabil paralel cu drumul national in scopul evitarii accesului carosabil pentru fiecare locuinta din DN.

Se va avea in vedere și reglementarile impuse prezentate in cap. II, la zona functionala respectiva (pag.17).

3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara (art.27,28,cap.II,pag. 17)

Echiparea edilitara este ansamblul format din constructii, instalatii și amenajari care asigura in teritoriul localitatii functionarea permanenta a tuturor constructiilor și amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie.

In conformitate cu competentele legale, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate sa asigure corelarea dezvoltarii localitatii cu programe de dezvoltare a echiparii edilitare conditionate cu posibilitatile financiare de executare a acestora.

Extinderea rețelilor edilitare existente sau a capacitatii acestora care nu poate fi finantata din bugetele locale se va putea realiza prin finantarea totala sau partiala a acestor lucrari de catre investitorii interesati.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și constructiilor (art.15,30,31,32,cap.II,pag.17-18)

a) Caracteristici ale parcelelor

- sa aiba o suprafata minima de **250 mp.** in cazul existentei rețelilor de alimentare cu apa și canalizare in zona și **750 m.** când lipsesc fiind necesare amenajari locale. In cadrul acestor UTR-uri s-au realizat parcele și cu suprafete mai mari de **300 m.** având in vedere proprietatea privata a terenului parcelat.
- sa aiba o latime minima la strada de **9 m.** in cazul locuintelor cuplate și minim **12 m.** in cazul

locuintelor izolate.

b) Înălțimea construcțiilor

Restricțiile din regulament stabilesc limita minimă. În baza analizei situațiilor distincte și corelarea cu alți parametri cum ar fi:

- -respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei
- -punerea în valoare a mediului natural

În cazul UTR-urilor sus menționate locuințele individuale sau cuplate au un regim de înălțime minim **S+P+1**

c) Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine cu aspectul construcțiilor din zonă și nu depreciază aspectul general al zonei.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public și de aceea examinarea caracteristicilor proiectului în vederea identificării modului în care acesta urmează a se înscrie în specificul zonei va urmări respectarea principiilor de estetică arhitecturală precum și tradițiile locale.

Realizarea unei plastici arhitecturale se impune cu atât mai mult cu cât localitatea este municipiu și unitățile teritoriale sunt organizate de-a lungul unor drumuri naționale la intrare în Municipiul Onești.

Se impun materiale de construcții durabile și cu aspect agreabil:

- -pentru structura- zidărie portantă din caramida din b.c.a., planșee din lemn sau beton armat după caz, structura din beton armat la locuințele cu **P+2** nivele cu sau fără retrageri gabaritice, cu sau fără spații libere la parter. Acoperirea se face cu șarpanta și învelitoare de țigla sau tabla.
- -pentru finisaje - tencuieli drișcuite sau strop în praf de piatră, mozaic spalat la strazile principale, sau în culori de apă la locuințele din adâncimea ansamblului.

Parapetii de balcoane sau logii și pașile se pot confecționa din scândura prelucrată astfel să reziste intemperiilor.

Indici de control: **POT - 10- 12% CUT - 0,25**

Utilități existente:

În zona există rețea de distribuție a apei, a energiei electrice și telecomunicații.

Reglementări urbanistice propuse:

Având în vedere suprafața terenului și dorințele beneficiarului, se propune extinderea suprafeței de intravilan de la 330mp la 1386mp:

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	Mp	%	Mp	%
Suprafața totală teren	1386	100%	1386	100%
Suprafața intravilan	330	24%	1386	100%
Din care:				
Suprafața construită	0	0%	247	18%
Suprafața alei, carosabil			209	15%
Teren neamenajat	1386	100%	-	-
Suprafața spațiilor plantate	-	-	930	67%

- subzona rezidentiala va cuprinde obiective de tipul locuinte individuale.

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE	
REGIMUL DE INALTIME	P+1E
INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA	9m
INALTIMEA MAXIMA LA STREASINA	6m
AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE Exceptie de la regimul de aliniere fac constructiile existente care se pastreaza.	PRINCIPALA Minim 15 metri fata de calea de circulatie:strada VISINILOR
	LATERALE Minim 2 metri fata de limita de proprietate
	POSTERIOR Minim 5 metri fata de limita de proprietate
ACCESE	Accesul pietonal si auto la amplasament se realizeaza din strada VISINILOR situata la Vest
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	35%
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	0.70

Asigurarea utilitatilor

Locuinta propusa va fi racordata la reseaua de distributie a apei potabil, a energiei electrice si telefonie. Apele menajere vor fi dirijate catre bazinul etans vidanajabil propus. Incalzirea se va realiza cu o centrala termica pe lemne cu gazeificare.

Asigurarea locurilor de parcare:

Asigurarea locurilor de parcare se va realiza in incinta studiata, conform HG 525/1996, doua locuri de parcare pentru locuinta individuala.

CIRCULATIA:

Amplasamentul studiat este accesibil auto si pietonal din Strada Visinilor situat pe latura vistica. Accesul in interiorul amplasamentului se va face printr-o banda de circulatie auto cu latimea minima de 3.50m si un trotuar cu latimea minima de 1.00m.

Asigurarea de spatii verzi:

Suprafata de spatii verzi amenajate/plantate va fi de minim 20%.

5. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA

Amplasamentul studiat este situat partial in EXTRAVILAN si partial in INTRAVILAN - UTR 20 cu care se invecinaza la vest.

Prin prezentul proiect se doreste reglementarea din punct de vedere urbanistic al terenului studiat in vederea introducerii in intravilan a suprafetei de 1056mp 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 alipit de **UTR-20** care dispune de utilitati urbane: retea de distributie a apei potabile, retele de distributie a energiei electrice si cablu.

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 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

Autoritatile administratiei publice centrale și locale au responsabilitatea organizarii, desfășurarii și finantarii procesului de participare a publicului în cadrul

activitatilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Art. 59

Informarea publicului este activitatea prin care autoritatile administratiei publice fac publice:

- a) obiectivele dezvoltarii economico-sociale privind amenajarea teritoriului și dezvoltarea urbanistica a localitatilor;
- b) continutul strategiilor de dezvoltare teritoriala și a documentatiilor de urbanism care urmeaza a fi supuse aprobarii, precum și al documentatiilor aprobate, potrivit legii;
- c) rezultatele consultarii publicului;
- d) deciziile adoptate;
- e) modul de implementare a deciziilor.

Art. 60

Consultarea publicului este procesul prin care autoritatile administratiei publice centrale și locale colecteaza și iau în considerare optiunile și opiniile publicului privind obiectivele dezvoltarii economico-sociale privind amenajarea teritoriului și dezvoltarea urbanistica a localitatilor, prevederile strategiilor de dezvoltare teritoriala și ale programelor de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistica a localitatilor.

CONCLUZII

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