

# **Memoriu tehnic**

## **1. Prezentarea investitiei propuse**

---

<b>Denumirea obiectivului de investitii:</b>	<b>PUZ - EXTINDERE SPATIU COMERCIAL SI CONSTRUIRE ANEXA COFETARIE</b>
<b>Amplasament:</b>	<b>Bdul REPUBLICII, nr.60A, mun. ONESTI, jud. BACAU</b>
<b>Beneficiar:</b>	<b>S.C. "SELECT COM" S.A.</b>
<b>Elaborator proiect:</b>	<b>S.C. "RADNIC PRO DESIGN" S.R.L.</b>
<b>Faza de proiectare:</b>	<b>AVIZ DE OPORTUNITATE P.U.Z.</b>

### **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 Intravilanul Municipiului Onesti, cu scopul de a extinde constructia existenta C1 si construirea unei anexe, in vederea obtinerii de spatiu pentru organizarea fluxurilor alimentare pentru o cofetarie, patiserie si produse de panificatie.

Amplasamentul este situat in UTR-9 CARTIER PAJURA si se invecineaza la est cu bulevardul REPUBLICII si UTR-8 CARTIER BUCIUM iar la sud cu UTR-24 COMPLEX SCOLAR COLEGIU TEHNIC "PETRU PONI", avand flux marit de persoane-clienti datorita amplasarii langa drumul ce leaga centrul orasului de gara.

#### **REGIMUL JURIDIC:**

Imobilul, teren in suprafata de 953mp, impreuna cu constructia C1 - cu functiune spatiu comercial, este situat in intravilanul municipiului Onesti si este proprietate privata a persoanei juridice S.C. "SELECT COM" S.A. conform extrasului de Carte Funciara nr. 64471. Constructia C1 existenta pe amplasament a fost edificata in baza autorizatiei de construire nr. 148/2003 si este inregistrata in cartea funciara cu mentiunea "cu acte". De asemenea, pentru aceasta constructie a fost emisa autorizatia de construire nr. 39/02.08.2023, in scopul autorizarii lucrarilor de construire pentru "Recompartimentare spatiu comercial, montare sistem fotovoltaic". Imobilul nu este situat in zona protejata sau cu interdictii de construire.

#### **REGIMUL ECONOMIC:**

Folosinta actuala: teren curti constructii, partial ocupat de o cladire cu functiune spatiu comercial. Destinatia stabilita prin PUG/UTR-9: subzona predominant rezidentiala cu regim de inaltime mai mare de P+2 (LI)

#### **REGLEMENTARI TEHNICE (ale PUG in vigoare):**

Terenul luat in studiu este situat in intravilanul municipiului Onesti UTR-9 - subzona rezidentiala cu regim de inaltime mai mare de P+2 (LI).

#### **CIRCULATII SI ACCESE:**

In prezent, accesul la zona studiata se realizeaza pe latura vestica din bulevardul Republicii cu cate 2 benzi de circulatie pe fiecare sens si pe latura estica din strada Victor Babes pe partea opusa fiind o parcare auto publica.

#### **VECINATATI:**

Vecinatatile imediate ale amplasamentului sunt terenuri proprietate publica si privata dupa cum urmeaza:

##### **Nord:**

-nr.cad.64696, propr.part. MANICUTA MIHAELA  
-drum acces la strada Victor Babes

##### **Vest:**

-nr.cad.67045-bulevardul REPUBLICII

##### **Sud:**

-COLEGIU TEHNIC "PETRU PONI"  
-nr.cad.63964, propr.MUNICIPIUL ONESTI, concesionar S.C. "ITEON" S.R.L.

##### **Est:**

-S.C. "AYACO CONSULTING" S.R.L.

#### **ASIGURAREA UTILITATILOR:**

Cladirea existenta C1 a fost racordata la reseaua de distributie a apei potabile si canalizare, la reseaua de distributie a energiei electrice, gaz metan si telefonie. Vor fi necesare doar lucrari interioare pentru extinderea traseelor de utilitati.

### **3. Criterii de necesitate**

---

Proiectul are ca obiect stabilirea conditiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafata de teren situata în Intravilanul Municipiului Onesti, cu scopul de a extinde constructia existenta C1 si construirea unei anexe, in vederea obtinerii de spatiu pentru organizarea fluxurilor alimentare pentru un spatiu alimentatie publica (cofetarie, patiserie si produse de panificatie).

Amplasamentul este situat intr-o zona cu trafic intens, atat auto cat si pietonal, datorita amplasarii in drumul ce leaga centrul orasului de gara Onesti.

## **4. Corelarea cu documentatiile de urbanism elaborate**

---

La momentul elaborarii acestui PUZ, documentatia de urbanism ce existe este Planul Urbanistic General al Municipiului Onesti, amplasamentul fiind incadrat in zona de reglementari urbanistice UTR-9: subzona predominant rezidentiala cu regim de inaltime mai mare de P+2 (LI).

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**

#### **1. Generalități**

Cartierul este amplasat la intersecția B-dului Republicii cu Calea Mărășești.

##### **1.1.Subzone funcționale**

- -subzona predominant rezidențiala cu regim de înălțime mai mare de **P+2, (LI)**
- -subzona industrie nepoluanta ( **In** ) Fabrica de Confecții.

##### **1.2. Funcțiunea dominantă a zonei.**

Este de locuire cu locuințe colective in blocuri cu un regim de înălțime de la **P+1** la **P+4**, unele dintre ele cu spatii libere la parter. Unitatea teritoriala este o unitate închisă bine sistematizata.

##### **1.3. Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- comerț
- servicii profesional- sociale și personale
- activități productive - mici întreprinzători care nu necesita un volum mare de transport
- spatii verzi amenajate

#### **2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor**

##### **2.1. Utilizări permise**

- comerț și servicii sociale, profesionale
- completări, modernizări, reparații capitale și extinderi
- -construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor:
  - afectarea unor spatii la parterul locuințelor sau
  - amenajarea unor spatii independente pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor.
- -amenajări spatii verzi
- -accese pietonale, carosabile și parcaje

##### **2.2. Utilizări interzise**

- unități de producție poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice

- instalări de chioșcuri și garaje pe domeniul public fără un studiu în prealabil
- orice fel de construcții sau amenajări care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei

### **3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

#### **3.1. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejurimi**

Zona verde între blocuri va fi menținută și întreținută prin plantarea de flori și arbuști, amenajări de alei pietonale. De asemenea, și zone verzi de aliniament pe B-dul Republicii.

Se va studia agrementarea zonei prin amplasarea de mobilier stradal (bănci, panouri afișaj pentru popularizare).

Indici de control: **POT - 18% CUT - 0,85**

#### **Utilități existente:**

Zona este complet echipată cu rețele de utilități.

#### **Reglementări urbanistice propuse:**

Având în vedere suprafața terenului și dorințele beneficiarului, se propune schimbarea destinației suprafeței de intravilan de 953mp din subzona predominant rezidențială cu regim de înălțime mai mare de P+2 (LI) în subzona servicii comerț (ISco) alimentare publică (cofetarie, patiserie, magazin panificație):

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	Mp	%	Mp	%
Suprafața totală teren	953	100%	953	100%
Subzona rezidențială (LI)	953	100%		
Subzona servicii (ISco)			953	100%
Din care:				
Suprafața construită	272	28.54%	360	37.78%
Suprafața alei	49	5.14%	307	32.21%
Suprafața carosabil			215	22.56%
Teren neamenajat	632	66.32%	-	-
Suprafața spații plantate	-	-	71	7.45%

#### **FUNCTIUNI REGLEMENTATE**

- subzona servicii comerț (ISco) va cuprinde obiective de tipul spațiu alimentare publică (cofetarie, patiserie și panificație).
- se modifică P.O.T de la 18% la 50%

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE	
REGIMUL DE INALTIME	Parter
INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA	7m
INALTIMEA MAXIMA LA STREASINA	5m
AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE  Exceptie de la regimul de aliniere fac constructiile existente care se pastreaza.	PRINCIPALA Minim 0 metri fata de calea de circulatie: bdul REPUBLICII
	LATERALE Minim 2 metri fata de limita de proprietate pentru fatade cu ferestre si min 1m pentru fatade fara ferestre
	POSTERIOR Minim 5 metri fata de limita de proprietate
ACCESE	Accesul pietonal si auto la amplasament se realizeaza din bulevardul Republicii situata la Vest si drumul de acces la strada Victor Babes, situat la nord-est
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	50%
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	0.5

### Asigurarea utilitatilor

Cladirea existenta C1 este racordata la reseaua de distributie a apei potabile si canalizare, la reseaua de distributie a energiei electrice, gaz metan si telefonie. Vor fi necesare doar lucrari pentru extinderea traseelor de utilitati.

### Asigurarea locurilor de parcare:

Va fi prevazut, conform HG 525/1996, cate 1 loc de parcare la 5-10 locuri la masa (in cazul nostru 4 locuri de parcare) cat si 1 loc de parcare pentru masina de aprovizionare.

#### **CIRCULATIA:**

Amplasamentul studiat este accesibil auto si pietonal pe latura vestica din bulevardul Republicii cu cate 2 benzi de circulatie pe fiecare sens si pe latura estica din strada Victor Babes pe partea opusa fiind o parcare auto publica.

#### **Asigurarea de spatii verzi:**

Suprafata de spatii verzi amenajate/plantate in interiorul parcelei va fi de 71mp(7.5%). Conform HG 525/1996 zona verde este de minim 2-5% din suprafata totala a terenului.

## **5. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA**

---

Amplasamentul studiat este situat in INTRAVILAN - UTR-9 CARTIER PAJURA si se invecineaza la est cu bulevardul REPUBLICII si UTR-8 CARTIER BUCIUM iar la sud cu UTR-24 COMPLEX SCOLAR COLEGIU TEHNIC "PETRU PONI", .

Prin prezentul proiect se doreste reglementarea din punct de vedere urbanistic al terenului studiat in vederea maririi indicatorilor POT la 50% si modificarii din subzona predominant rezidentiala cu regim de inaltime mai mare de P+2 (LI) in subzona servicii comert (ISco) ce va cuprinde obiective de tipul spatiu alimentatie publica (cofetarie, patiserie si panificatie).

Investitia este benefica si se integreaza in zona avand flux marit de persoane-clienti datorita amplasarii langa drumul ce leaga centrul orasului de gara Onesti.

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

---

Amplasamentul studiat este situat in INTRAVILAN - UTR 9, zona fiind complet echipata cu retele de utilitati.

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 comerciale si aducerea standardului urbanistic al zonei la calitatea anilor 2024 in sistem european, creandu-se si noi locuri de munca.

## **7. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE 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.