

Memoriu tehnic

1. Prezentarea investitiei propuse

Denumirea obiectivului de investitii:	P.U.Z. - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN SPATII DE DEPOZITARE IN SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament:	Strada AVANTULUI, nr.27, mun. Onesti, jud. BACAU
Beneficiar:	CHELARU DRAGOS
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

Onestiul este un municipiu care a avut o structura economica bine dezvoltata in jurul unor ramuri industriale, in special cea petrochimica.

Zona in care este situat terenul propus spre schimbarea functiunii se afla in intravilanul municipiului Onesti si face parte din - U.T.R. nr. 26 - PLATFORMA PETROCHIMICA BORZESTI.

Obiectul prezentei documentații îl constituie studiul condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren situată în intravilanul Municipiului Onesti. Se propune schimbarea utilizării permise: producție de tip industrie petrochimică, prelucrarea petrolului, producerea energiei termice și electrice (Ip) în subzona de institutii publice și servicii de interes general (ISco) cu funcțiuni noi de comerț de tip BAZAR.

REGIMUL JURIDIC:

Amplasamentul studiat este proprietatea lui CHELARU DRAGOS conform extrasului de Carte funciara. Terenul este alcatuit dintr-o singura parcela cu nr. Cad. 65367, are suprafata de 5401mp si pe el sunt amplasate constructiile intabulate cu acte C1-C11 avand regim de inaltime Parter.

REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren inregistrat in cartea funciara cu categoria de folosinta "curti-constructii", partial ocupat de cladiri cu functiune spatii de depozitare.

Destinatia stabilita prin PUG/UTR 26: PLATFORMA PETROCHIMICA BORZESTI

REGLEMENTARI TEHNICE (ale PUG in vigoare):

Parcela studiată este situată în INTRAVILAN - UTR 26 - PLATFORMA INDUSTRIALA BORZESTI cu funcțiunea dominantă conform PUG -producție de tip industrie petrochimică, prelucrarea petrolului, producerea energiei termice și electrice.

CIRCULATII SI ACESE:

Amplasamentul studiat este accesibil auto și pietonal din:

- strada AVANTULUI - DJ116, situată pe latura vestică. Strada are profil transversal a circulației auto de 8.0m și este compus din două benzi asfaltate. Circulația pietonală de desfasoara pe trotuare balastate pe ambele sensuri de circulație.

- extinderea cu nr.cad.67140 a strazii AVANTULUI situată pe latura sudică. Strada are profil transversal a circulației auto de 3.0m. Circulația pietonală de desfasoara pe trotuare balastate pe ambele sensuri de circulație;

- strada CRISOM cu nr.cad.67182, situată pe latura estică.

VECINATATI:

Vecinatati imediate ale amplasamentului sunt terenuri proprietate publica a municipiului ONESTI, dupa cum urmeaza:

Nord:

-UAT ONESTI - teren liber

Vest:

-strada AVANTULUI - DJ116

Sud:

-extinderea cu nr.cad.67140 a strazii AVANTULUI

Est:

-strada CRISOM cu nr.cad.67182

ASIGURAREA UTILITATILOR:

Zona este complet echipata cu retele de utilitati iar cladireile existente vor fi racordate la ele.

3. Criterii de necesitate

Criteriul de necesitate este schimbarea de destinatie cu scopul de a realiza pe parcelă funcțiuni noi de comerț de tip BAZAR în vederea dezvoltării urbanistice a unei suprafețe de teren situată în intravilanul Municipiului Onesti.

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 26 - PLATFORMA INDUSTRIALA BORZESTI.

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 următoarele:

Funcțiunea dominantă a zonei

-producție de tip industrie petrochimică, prelucrarea petrolului, producerea energiei termice și electrice (Ip)

Funcțiuni complementare admise în zona

- construcții destinate depozitării, ambalării
- cai de comunicație rutiere, feroviare și construcții aferente
- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare de deservire
- servicii compatibile
- zona verde amenajări
- perdele de protecție

Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

Utilizări permise

- cele cu caracter de producție pe profil
- amenajări specifice unităților industriale din platforma
- orice fel de construcții și amenajări care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice
- perdele de protecție
- zona verde amenajată

Utilizări permise cu condiții

Construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă prin P.U.G.

Pentru dezvoltarea unităților economice în limitele actuale ale incintelor se vor obține avize de la Agenția de Protecție și Supraveghere a Mediului și Poliția Sanitară.

Utilizări interzise:

-construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă prin P.U.G.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Toate unitățile economice din aceste U.T.R. -uri să se dezvolte în limitele actuale ale incintelor.

Nu se vor autoriza construcții cu caracter productiv decât în limitele acestor unități teritoriale. Nu se va extinde zona de producție în detrimentul zonelor verzi plantate pentru protecție reglementate prin P.U.G. și Regulament. Se impune amenajarea unei plantații cu scop de protecție între zona industrială (UTR 26) și tabăra construcției rafinării (UTR 21) și în UTR 28 la Str. A. I. Cuza

Intre UTR 46 și UTR 21, Complexul Sportiv al SC"CAROM"SA, constituie o zona de protecție .

Nu se vor mai extinde obiective in cadrul incintelor fără o analiza in prealabil, in scopul eliminării amplasării dezordonate ce conduce la o desfășurare anevoioasa a activității și o incomodare intre unitari in cadrul platformelor.

Integrarea in zona a construcțiilor noi se face cu respectarea și corelarea cu procentul de ocupare a terenului, amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația lor având în vedere și documentațiile întocmite ca urmare a H.G. 834/1991.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.

Pentru toate construcțiile se vor asigura accese carosabile și pietonale, accese pentru intervenții în caz de incendiu dimensionate conform normelor. Vor fi prevăzute parcaje.

Pentru integrarea în plastica arhitecturala a acestor unități teritoriale este necesar sa existe o preocupare în renovarea și modernizarea fondului construit, studierea fațadelor pentru găsirea unei plastici arhitecturale adecvate. Aceasta în special pentru unitățile teritoriale care se interferează cu zona de locuit.

Utilitati existente:

Zona este complet echipata cu utilitati.

Reglementari urbanistice propuse:

Avand in vedere suprafata terenului si dorintele beneficiarului, se propune schimbarea utilizarii permise: productie de tip industrie petrochimica, prelucrarea petrolului, producerea energiei termice si electrice (Ip) in subzona de institutii publice si servicii de interes general (ISco) cu funcțiuni noi de comert de tip BAZAR:

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	Mp	%	Mp	%
Suprafata totala teren	5401	100%	5401	100%
Suprafata intravilan	5401	100%	5401	100%
Din care:				
Suprafata construita	364	7%	364	7%
Suprafata alei pietonale			516	54%
Suprafata carosabil si parcare			1111	
Teren neamenajat	5037	93%	-	-
Teren pavat dale beton pentru comert			3017	32%
Suprafata spatii plantate	-	-	393	7%

FUNCTIUNI REGLEMENTATE

-subzona de institutii publice si servicii de interes general (ISco) va cuprinde obiective de tipul spatii comerciale si alimentatie publica.

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 si regimul de inaltime fac constructiile existente care se pastreaza.	PRINCIPALA Minim 8.5 metri fata de calea de circulatie: Strada Avantului DJ119
	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 Avantului DJ119 situat la Vest
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	30%
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	0.60

Asigurarea utilitatilor

Cladirile existente vor fi racordate la reseaua de distributie a apei potabile si canalizare, la reseaua de distributie a energiei electrice, gaz metan si telefonie, fiind necesare doar lucrari interioare pentru racordul si contorizarea utilitatilor.

Asigurarea locurilor de parcare:

Asigurarea locurilor de parcare se va realiza in incinta studiata, conform HG 525/1996, minim cate un loc de parcare pentru fiecare constructie cu suprafata desfasurata pana in 400mp.

CIRCULATIA:

Amplasamentul studiat este accesibil auto si pietonal din strada AVANTULUI - DJ116 situat pe latura vestica, extinderea cu nr.cad.67140 a strazii AVANTULUI situata pe latura sudica si strada CRISOM cu nr.cad.67182 situata pe latura estica.

Accesul in interiorul amplasamentului se va face printr-o banda de circulatie auto cu latimea minima de 4.00m cu trotuare pe ambete parti avand latimea minima de 1.30m.

Asigurarea de spatii verzi:

Suprafata de spatii verzi amenajate/plantate va fi de minim 7%.

5. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA

Amplasamentul cuprins in perimetrul reglementat este situat in intravilanul municipiului Onesti UTR 2UTR 26 - PLATFORMA INDUSTRIALA BORZESTI.

Prin prezentul proiect se doreste reglementarea din punct de vedere urbanistic al terenului studiat in vederea reconversiei functionale a terenului cu functiunea dominanta productie de tip industrie petrochimica, prelucrarea petrolului, producerea energiei termice si electrice (Ip) in subzona de institutii publice si servicii de interes general (ISco) cu functiuni noi de comert de tip BAZAR.

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

Prin crearea unor functiuni noi de comert de tip BAZAR, se va imbunatati aspectul zonei redanduse in folosinta un teren neutilizat, fiind benefic pentru intreaga zona si localitate. Se va imbunatati aspectul exterior al cladirilor, se va reorganiza si reamenaja curtea, astfel va creste calitatea fondului construit, zona se va dezvolta si se vor crea noi locuri de munca.

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

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 studiilordefundamentare, a avizelor cerute prin acesta, se va elibera documentatia finala faza PUZ.