

Memoriu tehnic

1. Prezentarea investitiei propuse

Denumirea obiectivului de investitii:	PUZ - ETAJARE IMOBIL EXISTENT
Amplasament:	Str. CASINULUI, nr. 2, mun. ONESTI, jud. BACAU
Beneficiar:	ZAMA AURELIA
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. Situatiia 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 etaja constructia existenta C1 in vederea obtinerii de spatiu pentru realizarea unui birou administrativ si a unei locuinte de servicii.

Amplasamentul este situat in zona Pietei Onesti, avand flux marit de persoane-clienti datorita amplasarii langa drumul de acces pietonal ce leaga Cartierul Mal de Piata.

REGIMUL JURIDIC:

Imobilul, teren in suprafata de 120mp (masurata), impreuna cu constructia C1-spatiu comercial, este situat in intravilanul municipiului Onesti si este proprietate privata a persoanelor fizice ZAMA IOAN si ZAMA AURELIA conform extrasului de Carte Funciara nr.

68057. Constructia C1, cu functiune spatiu comercial, este inscrisa in cartea funciara cu mentiunea "cu acte". Imobilul nu este situat in zona protejata sau cu interdictii de construire.

REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren cu categoria de folosinta curti constructii, ocupat aproximativ in intregime de o cladire cu functiune spatiu comercial.

REGLEMENTARI TEHNICE (ale PUG in vigoare):

Terenul luat în studiu este situat in intravilanul municipiului Onești, în partea de centru a localității și se află amplasat în U.T.R. 1 - subzona piața agroalimentară (**ISco**) si se invecineaza la vest cu subzona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri (LI), la sud cu subzona piața agroalimentară (**ISco**) iar la est cu zone verzi amenajate.

CIRCULATII SI ACCESE:

In prezent, accesul la zona studiata se realizeaza pe latura vistica dintr-o artera a strazii CASINULUI, drum cu o latime de 5.50m, pe partea opusa fiind o parcare auto publica.

VECINATATI:

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

Nord:

-domeniu public

Vest:

-strada CASINULUI

Sud:

-domeniu public

Est:

-domeniu public

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 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 etaja constructia existenta C1 in vederea obtinerii de spatiu pentru realizarea unui birou administrativ si a unei locuinte de servicii.

Beneficiarul dorește etajarea constructiei in vederea modernizarii si extinderii pe verticala a imobilului aflat in proprietatea lui.

Amplasamentul este situat in zona Pietei Onesti, avand flux marit de persoane-clienti datorita amplasarii langa drumul de acces pietonal ce leaga Carierul Mal de zona verde de pe malul raului Casin si Piata Agroalimentara 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 1 - subzona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri (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

Unitatea teritoriala este cuprinsa în cea mai mare parte între Bulevardul Oituz și Bulevardul Republicii care constituie și axul localității. În partea estica se limitează parțial cu albia râului Cașin iar în cea vestica cu incinta parcului.

Zona centrala este cuprinsa între Str. Grigore Moisil și Str. Poștei și înconjurat de **U.T.R.** predominant rezidențiale 2,3,5,6,7 și 17A. Este o unitate teritoriala de referința mixta având o funcțiune complexa de interes general cu obiective publice în coabitare cu funcția de locuire. Locuințele sunt reprezentate de blocuri cu un regim de înălțime de la **P+ 3 la P+8**.

Obiectivele de interes public sunt reprezentate de instituții administrative, financiar-bancare, de cultura, de învățământ, turistice, comerț, sedii de instituții publice.

1.1. Subzone funcționale

- subzona rezidențiala cu clădiri mai mult de 3 niveluri (**LI**)
- subzona de instituții publice și servicii de interes general (**IS**)
- administrative (**ISa**)
- financiar- bancare (**ISfb**)
- culturale (**ISc**)
- comerciale (**ISco**)
- alimentație publica (**ISap**)
- unități publice speciale (**ISp**)
(sedii societăți comerciale)
- piața agroalimentară (**ISco**)

2. Utilizare funcționala a terenurilor din cadrul zonei

2.1. Utilizări permise:

- obiective de interes public pentru care s-au rezervat amplasamente.
- locuințe colective cu un înalt grad de calitate în ceea, ce privește expresivitatea arhitecturala finisaje pentru construcțiile realizate vor fi de cea mai buna calitate care sa confere centrului civic o ținută deosebită.

- zone verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, parcaje

2.2. Utilizări permise cu condiții:

Orice construcție sau amenajare cu utilizare permisa cu condiția existenței unui P.U.D.

2.3. Utilizări interzise:

- -locuințe individuale numai în subzona **LMu**
- -unități poluante, care generează trafic intens sau cu riscuri tehnologice.
- -unități industriale
- -instalarea de chioșcuri și garaje pe domeniul public fără un studiu de specialitate.

2.4. Interdicții temporare

Terenul rezervat sediului Primăriei și Banca de Dezvoltare subzonele(**plSa + plSfb**) este sub interdicție temporara de construire pana la realizarea dotărilor respective.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și conformare a construcțiilor (art.17,18,23,24,cap.I,pag. 8,9)

Aceasta unitate teritoriala este o unitate închisă cu minime disponibilități de teren. Zona este puternic construita.

Autorizarea construcțiilor pentru care s-au rezervat terenuri prin PUG se va face numai în urma unor documentații de urbanism aprobate (PUD)sediul Primărie și Banca de Dezvoltare.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunea zonei. Construcțiile vor fi amplasate la aliniamentul clădirilor existente și numai în situații speciale, când este vorba de amplasarea unor dotări publice, retragerea fata de aliniament se face din rațiuni funcționale sau estetice conform unui studiu.

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

Pentru eliminarea traficului greu din zona centrala se propune preluarea acestuia prin Str. Libertății, M Bravu, Cuza Vodă cu rol de ocolitoare a orașului pe relația Brașov- Adjud și prin Str. Zemeș pe relația Bacău- Brașov cu intersectarea lui DN 12A.

Se vor autoriza numai construcții care au acces la drumurile publice și li se asigura accesese pietonale prin alei, trotuare.

Parcajele vor fi asigurate în afara drumurilor publice pentru a nu afecta buna desfășurare a circulației în condiții optime de capacitate, fluenta și siguranța

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

Asigurarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente.

În acest sens se vor face studii de specialitate pentru a stabili daca capacitățile existente pot satisface necesarul pentru fiecare obiectiv propus.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor (art.30,31,32,34,35,cap.II, pag.17,18,19)

Regimul minim de înălțime reglementat este de **P+3**.

Se vor autoriza numai construcții cu un grad înalt de calitate privind expresivitatea arhitectonica, echilibrul compozițional, finisaje. Materialele care vor fi folosite vor fi materiale durabile pentru structura (beton armat, metal, cărămidă, b.c.a.) și materiale cu înalt grad de finisare pentru plastica arhitecturala (metal, sticla, marmura, țiglă glazurată, lemn). Se va studia posibilitatea amplasării unor standuri comerciale, reclame și mobilier urban (bănci, cabine telefonice, panouri afișaj) printr-un proiect de specialitate. Se vor organiza platforme gospodărești cu dotările corespunzătoare.

Procentul de ocupare a terenului POT 17,00% min. iar CUT, coeficient de utilizare a terenului 0,82.

Utilitati existente:

Zona este complet echipata cu retele de utilitati.

Reglementari urbanistice propuse:

Avand in vedere suprafata terenului si dorintele beneficiarului, se propune pe parcela studiata incadrata in subzona comerciala (ISco) modificarea P.O.T. la 100% si C.U.T. la 3.00:

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	Mp	%	Mp	%
Suprafata totala teren	120	100%	120	100%
Suprafata intravilan	120	100%	120	100%
Din care:				
Suprafata construita	117	97.50%	117	97.50%
Suprafata alei	3	2.50%	3	2.50%
Teren neamenajat			-	-
Suprafata spatii plantate	-	-	0	2.50%

FUNCTIUNI REGLEMENTATE

- subzona rezidentiala va cuprinde obiective de tipul locuinte individuale.

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE	
REGIMUL DE INALTIME	P+1E
INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA	10m
INALTIMEA MAXIMA LA STREASINA	7m
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:strada CASINULUI
	LATERALE Minim 0 metri fata de limita de proprietate
	POSTERIOR Minim 0 metri fata de limita de proprietate
ACCESE	Accesul pietonal si auto la amplasament se realizeaza din strada CASINULUI situata la Vest
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	100%
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	3.00

Asigurarea utilitatilor

Cladirea existenta C1 este racordata la rețeaua de distribuție a apei potabile și canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice, gaz metan și telefonie. Vor fi necesare doar lucrări interioare pentru extinderea traseelor de utilități.

Asigurarea locurilor de parcare:

Vor fi folosite locurile de din parcare publică, conform HG 525/1996, un loc de parcare pentru clienți la 200mp (în cazul nostru 189.90mp propus) suprafața desfășurată a construcției.

CIRCULATIA:

Amplasamentul studiat este accesibil auto și pietonal din Strada CASINULUI situată

pe latura vistica.

Asigurarea de spatii verzi:

Suprafata de spatii verzi amenajate/plantate in interiorul parcelei nu exista dar cladirea este amplasata adiacent zonei verzi de pe malul raului CASIN. 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 1 si se invecineaza la est cu zona verde de pe malul raului Casin iar la vest cu Piata agroalimentara Onesti.

Prin prezentul proiect se doreste reglementarea din punct de vedere urbanistic al terenului studiat in vederea maririi indicatorilor POT la 100% si CUT la 3.00.

Investitia este benefica si se integreaza in zona datorita amplasarii langa drumul de acces pietonal ce leaga Carierul Mal de zona verde de pe malul raului Casin si Piata Agroalimentara Onesti.

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

Amplasamentul studiat este situat in INTRAVILAN - UTR 1, 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 2023 in sistem european, creandu-se si noi locuri de muncă.

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

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

După emiterea avizului de oportunitate, în baza certificatului de urbanism și studiilor de fundamentare, a avizelor cerute prin acesta, se va elibera documentația finală faza PUZ.