

titlu proiect	ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE LIMITA INTRAVILAN: IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE ACCES, CONSTRUIRE LOCUINTA, CONSTRUIRE GARAJ, SI ANEXE GOSPODARESTI, BRANSAMENT LA UTILITATI.
număr/data	24/2023
etapa	AVIZ OPORTUNITATE
adresa	Jud. Bacau, mun. Onesti, str. Calea Bacaului, nr. 201, NC 62482, CF 62482
beneficiar	LUNGANU STEFAN
proiectant	SC BCREW 37 SRL Iasi, arhitect Sopron Tedy Sorin și arhitect Aurel Bogdan

## memoriu tehnic explicativ

### 1. Date de identificare a obiectivului de investiții:

proiect:ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE LIMITA INTRAVILAN: IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE ACCES, CONSTRUIRE LOCUINTA, CONSTRUIRE GARAJ SI ANEXE GOSPODARESTI, BRANSAMENT LA UTILITATI

amplasament: jud. Bacau, mun. Onesti, str. Calea Bacaului, nr. 201, NC 62482, CF 62482

beneficiar: LUNGANU STEFAN

faza de proiectare: Punct de vedere al C.T.A.T.U. - CJ Bacau privind oportunitatea initierii PUZ

nr. proiect: 24/2023

### 2. Caracteristicile tehnice specifice ale investiției

Imobilul, teren in suprafata de 14345 mp, identificat prin NC 62482, CF 62482 este situat partial in intravilan si partial in extravilan mun. Onesti, in teritoriului administrativ al acestuia si este proprietate privata a persoanei fizice Lunganu Stefan, conf. Extras Carte Funciara - emis de OCPI Bacau.

			EXISTENT
Suprafata totala teren	14345 mp	INTRAVILAN	%
Teren in suprafata real masurata de 14345 mp din acte 14300, situat in intravilan si extravilan mun Onesti		1645 mp	11,46
		EXTRAVILAN	%
		12700 MP	88,54

Terenul in studiu se afla situat partial intravilanul mun. Onesti, in partea nordica si conf. PUG face parte din U.T.R. 20 - LMu - Subzona exclusiv rezidentiala cu locuinte unifamiliale de tip urban cu un regim de inaltime P+1.

Terenul studiat are forma relativ dreptunghiulara (trapezoidala) are accesul auto si pietonal asigurat din drumul national DN 11/drum europea E574 situat in nord-estul sitului.

În conformitate cu tema propusa se doreste reglementarea din punct de vedere urbanistic a suprafetelor de teren detinute de beneficiar - prin modificarea limitei intravilanul - pentru procesul ulterior de proiectare.

Intentia beneficiarului este de a edifica o constructie cu functiunea de locuinta individuala, garaj si anexe gospodaresti precum amenajare acces si bransament la utilitati.

In ciuda faptului ca beneficiarul detine in intravilan o suprafata de aprox. 1645 mp - acesta nu reusesti sa realizeze inventitia datorita conditionarilor din teren.

1. Pe suprafata terenul studiat s-a identificat o traversare a unei linii de transport energetic - LEA 110 kV - conf. Legislatiei in vigoare - este obligatorie delimitarea unui zone de protectie si de siguranta a capacitatii energetice - conf. Ordin 4/2008 - Norma Tehnica - art. 18 - printr-un culuar cu latimea de 37 de m (18.5 m din ax LEA).

2. In conf. cu prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism - "Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii" - fata de drumurile publice - impune in U.T.R. 14 si 20 pentru str. Calea Bacaului (fosta str. Zemes) o retragere a constructiilor la o distanta de 22m fata de axul strazii.

Tinand cont de aceste constrangeri - suprafata terenului aflata in intravilan (suprafata edificabila aproxim. 285mp) nu este suficienta pentru a se realiza investitiile propuse de beneficiar.

Pentru a putea realiza aceste investitii beneficiarul doreste modificarea intravilanului - prin introducerea in intravilan a unei suprafete de aprox. 2350 mp din terenul arabil aflat in extravilan.

Zona este partial echipata edilitar - retele de electricitate.

Alimentarea cu apa se va realiza prin branșarea instalației imobilului propus la un put forat.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin bransarea instalatiei imobilului propus la rețeaua electrica din zona amplasamentului.

Apele uzate menajere rezultate sunt dirijate prin intermediul conductelor si caminelor de canalizare menajera la un bazin vidanjabil.

Alimentarea cu energie termică a clădirilor se va realiza individual cu centrale individuale pe combustibil gazos sau electric.

## 2. INDICATORI PROPUȘI

			EXISTENT
Suprafata totala teren	14345 mp	<b>INTRAVILAN</b>	%
Teren in suprafata real masurata de 14345 mp din acte 14300, situat in intravilan si extravilan mun Onesti		1645 mp	11,46
		<b>EXTRAVILAN</b>	%
		12700 MP	88,54
			PROPUȘ
Suprafata totala teren	14345 mp	<b>INTRAVILAN</b>	%
Teren in suprafata real masurata de 14345 mp din acte 14300, situat in intravilan si extravilan mun Onesti		1645 mp (existent)	27,85
		2351.47 (propus in intravilan)	
		TOTAL - 3996.47 mp	
		<b>EXTRAVILAN</b>	%
		10348.53 MP	72,15

Se propune extinderea U.T.R. 20 avand urmatoorii indicatori propusi:  
**U.T.R. 20 - LMu - Subzona exclusiv rezidentiala cu locuinte unifamiliale de tip urban cu un regim de inaltime P+1.**

**POT = 35%;**

**CUT = 1.05;**

**Regimul de inaltime = S+P+1E;**

**Inaltimea maxima admisa = 6.00m la cornisa/streașină (măsurăți de la CTN); (indicatirii sunt preluati conf. U.T.R. 20 - LMu - Subzona exclusiv rezidentiala cu locuinte unifamiliale de tip urban cu un regim de inaltime P+1. - si nu se propune schimbarea acestora)**

**Retragerea de la aliniament principal este propusa a fi de:**

- minim 22.00 m de la axul drumului national DN 11/ drum european E574 pe latura de nord - est - conf. Regulamentul local de urbanism - "Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii" - fata de drumurile publice - impune in U.T.R. 14 si 20 pentru str. Calea Bacaului (fosta str. Zemes) o retragere a constructiilor la o distanta de 22m fata de axul strazii.

Se propun deasemeni urmatoarele **distante minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare** ale parcelelor:

- minim 5.00 m spre limita de intravilan nou propusa din sud - vest (posterior); - canal CD 1075

- 1/2 h constructie (masurata de la C.T.N. pana la cornisa/streasina) dar nu mai putin de 3,00 m spre limita de proprietate din sud (lateral

- 1/2 h constructie (masurata de la C.T.N. pana la cornisa/streasina) dar nu mai putin de 3,00 m spre limita de proprietate din nord (lateral) - spre CF 83988

### **3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITEI IN ZONA**

Realizarea investitiei presupune accentuarea importantei zonei in spiritul dezvoltarii acestei functiuni - de **zona rezidentiala cu locuinte unifamiliale de tip urban** - in cadrul mun. Onesti .

- Zona din imediata vecinatate a amplasamentului studiat este incadrata conform documentatiilor de urbanism (PUG) in:

- **U.T.R. 20 - LMu - Subzona exclusiv rezidentiala cu locuinte unifamiliale de tip urban cu un regim de inaltime P+1.**

- **POT = 35%;**

- **CUT = 1.05;**

- **Regimul de inaltime = S+P+1E;**

- **Inaltimea maxima admisa = 9.00m la cornisa/streașină (măsurăți de la CTN);**

Existenta constrangerilor prezentate mai sus (transportul de energie electrica LEA 110kV si conditionarile din PUG pentru Calea Bacaului) a limitat dezvoltarea constructiilor de tip locuinta, oferind astfel oportunitatea fructificarii terenurilor in scopuri agricole.

- Integrarea in zona a investitiei se realizeaza prin:
- analiza atenta si conformarea la cote inalte calitativ a spatiilor urbane create, atat a celor publice cat si a celor private;
- rezolvarea unitara a intregii zone studiate si articularea corecta la zonele inconjuratoare;
- tratarea cu cea mai mare atentie si rezolvarea corecta a circulatiei auto si pietonale in zona - conf. avizelor autoritatilor responsabile
- abordarea atenta a zonelor verzi, a zonelor plantate.

#### 4. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL TERENULUI STUDIAT

Prin obiectul de investitie se va obtine atat o valorificare la nivel economic, cat si una la nivel social - prin reglementarile propuse obtinandu-se organizarea controlata a zonei aflate in dezvoltare, innoirea si adaptarea fondului de locuinte la cerintele social-economice actuale.

#### 5. CATEGORII DE COSTURI

##### 5.1. Costuri ce vor fi suportate de investitori privati

Branșarea instalației imobilului propus la rețeaua de utilități existente în zona amplasamentului, se va realiza prin grija beneficiarilor și de comun acord cu furnizorii de utilități respectivi. De asemenea întreținerea căilor de acces se va realiza prin grija beneficiarilor.

Costurile de implementare ale investiției vor fi suportate în întregime de beneficiari.

##### 5.2. Costuri ce vor fi suportate de autoritățile publice

Iluminatul public, siguranța și protecția cetățenilor rezidenți, precum și dezapezirea pe timp de iarnă și curățenia publică, vor fi în grija autorităților publice locale.

Amplasamentul și condițiile urbanistice descrise mai sus sunt ilustrate prin planșele:

- U0.1 - Plan de încadrare în teritoriu - conf. PUG. Onesti -;
- U0.2 - Plan de încadrare în teritoriu - Google Maps, ANCPPI -;
- U1 - Analiza situație existente - 1/2000
- U1.1 - Analiza situație existente - detaliu - 1/500
- U2 - Reglementări urbanistice - 1/500;
- U2.1 - Reglementări urbanistice - zonificare - 1/500;
- U3 - Reglementări tehnice edilitare - 1/500; (se va actualiza în funcție de răspunsurile avizatorilor)
- U5.1 - Propuneri de mobilare urbană - 1/500