

PROIECT NR.7/2025

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1. Denumire lucrare: P.U.Z. – Construire două locuințe individuale și împrejmuire teren

2. Amplasament: Extravilan municipiului Onești, județul Bacău

3. Beneficiar: Enache Cornelia

4. Proiectant general: S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L. Bacău

5. Faza de proiectare: Studiu de oportunitate

6. Data elaborării: Iulie 2025

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei-program

Prezenta documentație a fost elaborată ca urmare a comenzii beneficiarei Enache Cornelia, conform cerinței certificatului de urbanism nr. 250 din data 18.10.2024 eliberat de Primăria Municipiului Onești și studiază suprafața de 2,92 ha, din care 3524 pm proprietate a beneficiarei, în raport cu vecinătățile acesteia.

În concordanță cu tema de proiectare formulată de beneficiară și respectând legislația în vigoare, prin prezenta documentație se stabilesc și reglementează introducerea în intravilan a terenului propriate și condițiile de amplasare și conformare a două construcții cu funcțiunea de locuințe individuale.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în aprofundarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice ce rezultă în urma amplasării în zona studiată a obiectivelor propuse, sistematizarea amplasamentului studiat în vederea realizării obiectivelor mai sus menționate, realizarea accesului la amplasament,

realizarea de parcări aferente, regimul de construire, schimbarea destinației terenului proprietate din zonă teren arabil în extravilan în zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare în intravilan, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul municipiului Onești, în partea de nord a acestuia, la o distanță de aproximativ 243 m față de limita intravilanului existent în partea de est a amplasamentului și la o distanță de aproximativ 65 m față de limita intravilanului municipiului Onești, în partea de sud a amplasamentului.

Pe terenurile din extravilan, în condițiile Legii și ale art. 90-103 din Legea Fondului funciar nr. 18/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, se pot executa lucrări pentru rețele magistrale, căi de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții/amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală (inundații, alunecări de teren, eroziunea solului), anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, precum construcții și amenajări speciale.

Pentru introducerea în intravilan a suprafeței proprietate și crearea unei zone de locuințe este necesară întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal.

Terenul cu număr cadastral 67728, în suprafață de 3524 mp are categorie de folosință arabil și următoarele vecinătăți :

- la Nord : proprietate privată , nr. cadastral 63230;
- la Est : domeniu public, drum de exploatare necadastrat;
- la Sud : proprietate privată , nr. cadastral 66640;
- la Vest : domeniu public, drum comunal DC 153.

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este cea de teren agricol în extravilan ce se învecinează cu funcțiunea de locuințe – reprezentată de locuințe individuale cu regim de înălțime maxim P+1 - pe terenurile ce sunt în intravilan. Tot în zona studiată se identifică și funcțiunea de căi de comunicație rutieră.

Datorită proximității intravilanului existent, a existenței căilor de circulație precum și a utilităților, în zona studiată se înregistrează numeroase cereri pentru construirea de locuințe.

În prezent amplasamentul este liber de construcții iar accesul se realizează pe latura de est a proprietății din drumul de exploatare necadastrat și pe latura de vest din drumul comunal DC 153, strada Caraculului.

Ca disfuncționalități menționăm profilul neconform al drumului de exploatare, lipsa reglementărilor privind regim de construire, regim de aliniere, regim de înălțime pentru amplasamentul proprietate precum și faptul că echiparea edilitară este incompletă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Investițiile propuse a se realiza pe amplasament sunt două clădiri cu funcțiune de locuințe precum și împrejmuirea terenului.

Prin documentația P.U.Z. se reglementează introducerea în intravilan a suprafeței de 3524 mp proprietate a beneficiarei și instituirea asupra acesteia a funcțiunii de locuințe individuale precum și parcelarea în două loturi a terenului.

În urma operațiunii de parcelare vor rezulta două loturi cu suprafețele de 1500 mp și 2024 mp.

Parcelarea a fost realizată cu respectarea art. 30 H.G. Nr. 525/1996*) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism privind parcelarea. Astfel parcelele propuse vor respecta simultan următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Pentru zona de locuințe individuale Planul Urbanistic General al Municipiului Onești prevede următoarele:

Funcțiunile complementare admise:

- comerț;
- servicii profesional-sociale și personale ;
- spații verzi amenajate.

Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Utilizări permise:

- comerț și servicii sociale, profesionale;
- activități productive care nu necesită un volum mare de transport pentru investitori particulari;
- construcții necesare funcțiunilor complementare locuințelor;
- amenajări spații verzi;
- accese pietonale, carosabile și parcaje.

Utilizări interzise:

- unități de producție poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
- orice fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei.

Indici și indicatori urbanistici:

- Procent maxim de ocupare a terenului P.O.T. maxim = 35%
- Coeficient de utilizare a terenului

C.U.T. = 1,05.

Amplasarea construcțiilor se va face în terenul edificabil marcat conform planșei de "Reglementări urbanistice – zonificare".

Terenul edificabil este perimetrul maxim în care se pot amplasa construcțiile, ocuparea lui făcându-se cu respectarea P.O.T. și C.U.T. și a Codului Civil.

Pentru ambele loturi rezultate, edificabilul maxim va păstra o distanță de 3,00 m față de limitele de proprietate din nord și sud . Lotul numărul 1 va păstra o distanță de min. 7,50 m față de limita de proprietate din est, iar lotul numărul 2 o distanță de min. 6,00 m. Față de limitele posterioare edificabilul se va retrage cu 5,00 m.

Pentru imobilele ce urmează a se construi se propune un regim maxim de înălțime de P+1 cu o înălțime maximă de 9,00 m.

Accesul carosabil pentru lotul cu numărul 1 se va realiza din drumul de exploatare existent ce se învecinează cu proprietatea pe latura de est a acesteia. Se propune modernizarea acestui drum astfel încât acesta să respecte prevederile Ord. 43/1997 privind regimul drumurilor și anume să ajungă la un profil transversal de 11,00 m.

În vederea modernizării drumului de exploatare mai sus menționat se va rezerva o suprafeță de teren din lotul nr. 1 și anume 46,00 mp.

Al doilea lot va avea accesul direct din strada Calea Caraculăului, pe latura de vest a proprietății.

Circulația pietonală la nivelul loturilor create se va desfășura pe trotuarele propuse perimetral construcțiilor propuse și prin intermediul aleilor ce se vor realiza în incinta parcelelor nou create.

Autoturismele se vor parca în incinte.

Pentru determinarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valorile privind procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) ce exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădirii și suprafața terenului considerat și, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) ce exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirii și suprafața terenului considerat.

Valorile acestor indici sunt:

Indici urbanistici propuși prin proiect:

P.O.T. = 35,00%

C.U.T. = 0,70

H max. = 9,00 m, regim de înălțime P+1.

Pe loturile rezultate în urma parcelării vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor .

Împrejmuirea terenurilor se va face pe limitele de proprietate . Pentru lotul nr. 1 împrejmuirea pe latura de est se va face la o distanță de 2,50 m față de limita de proprietate . Lotul cu nr. 2 va fi împrejmuit pe latura de vest la o distanță ce variază între 0,80 m și 1,67 m cu respectarea distanței de 10,00 m față de axul drumului comunal.

Deșeurile menajere rezultate din activitatea ce se va desfășura în construcțiile propuse vor fi colectate pe amplasamente și transportate la depozitul de deșeuri de către o societate specializată .

Amplasamentul beneficiază de posibilitatea de racordare la toate tipurile de rețele publice de utilități aflate în zona amplasamentului. Extinderile de rețea vor fi suportate de beneficiară.

Alimentarea cu apă a locuințelor se va face din rețeaua publică existentă în zona amplasamentului.

Evacuarea apei uzate de la locuințe, se va realiza în rețeaua centralizată de canalizare a orașului, prin intermediul unui cămin de racord.

Pentru asigurarea cu energie electrică, obiectivele se vor racorda la rețeaua existentă în zonă, acest racord făcându-se subteran.

Pentru prepararea apei calde menajere și încălzirea spațiilor se vor folosi centrale termice pe gaze, precum și surse de energie verde.

Amplasarea în zona studiată a obiectivelor menționate are o consecință economică pozitivă prin valorificarea potențialului deținut de proprietate. Din punct de vedere social o consecință pozitivă este una de ordin estetic ce survine în urma realizării de construcții moderne ce vin să completeze zona de locuințe ce se dezvoltă în această parte a municipiului.

Valoarea investițiilor propuse se va ridica la cca. 250.000 de euro și va fi finanțată în procent de 100% din surse proprii.