

Memoriu tehnic

1. Prezentarea investitiei propuse

Denumirea obiectivului de investitii:	P.U.Z. - AMENAJARE SPATIU COMERCIAL IN CADRUL SUPTULUI METALIC PANOURI FOTOVOLTAICE, AMENAJARE PARCARE AUTO SI AMPLASARE TOTEM PUBLICITATE
Amplasament:	Strada REDULUI, nr.133D, mun. Onesti, jud. BACAU
Beneficiar:	SC "BIZZCOM OUTSOURCING SPECIALISTS" SRL
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

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 din subzona mica productie pentru investitori particali (plmp) si subzona exclusiv rezidentiala cu regim de inaltime min.P+1 (pLMu) in subzona de institutii publice si servicii de interes general (ISco) cu funcțiuni noi de comert en-gros si en-detail.

Parcelele detinute de beneficiar sunt amplasate in UTR28:

-parcela cu nr.cad. 68830 este inclusa in subzona mica productie pentru investitori particali (plmp);

-parcela cu nr.cad.69449 este inclusa partial in subzona mica productie pentru investitori particali (plmp), partial in subzona exclusiv rezidentiala cu regim de inaltime min.P+1 (pLMu).

REGIMUL JURIDIC:

Amplasamentul studiat este alcatuit din doua parcele:

-Nr.Cad. 68830, are suprafata de 4644mp proprietate a persoanelor fizice Apostu Radu si Apostu Mihaela-Gabriela, ce are in scris in cartea funciara un drept de superficie in favoarea SC "BIZZCOM OUTSOURCING SPECIALISTS" SRL.

-Nr.Cad. 69449, are suprafata de 8154mp proprietate a SC "BIZZCOM OUTSOURCING SPECIALISTS" SRL.

REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala:

-Nr.Cad. 68830 - teren in scris in cartea funciara cu categoria de folosinta "arabil".

-Nr.Cad. 69449 - teren in scris in cartea funciara cu categoria de folosinta "arabil".

REGLEMENTARI TEHNICE (ale PUG in vigoare):

Parcela studiata este situata in INTRAVILAN - UTR 28, astfel:

-nr.cad. 68830 este inclusa in subzona mica productie pentru investitori particulari (pImp);

-nr.cad.69449 este inclusa partial in subzona mica productie pentru investitori particulari (pImp), partial in subzona exclusiv rezidentiala cu regim de inaltime min.P+1 (pLMu)

CIRCULATII SI ACCESE:

Amplasamentul studiat este accesibil auto si pietonal din:

- strada REDULUI , situata pe latura sudica. Strada are profil transversal a circulatiei auto de 7.5m si este compus din doua benzi asfaltate. Circulatia pietonala de desfasoara pe trotuare balastate pe ambele sensuri de circulatie.

VECINATATI:

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

Nord:

-FUNDATIA VICTORINE LE DIEU AFJ, CIF:10718084

Vest:

-nr.cad.62601, prop. part. APOATU RADU

-nr.cad.67469, prop. part.

-nr.cad.61237, drum prop. part. parcele vestice

Sud:

-strada REDULUI nr.cad.67870

Est:

-nr.cad.65661, prop. part.

-nr.cad.67625, prop. part.

ASIGURAREA UTILITATILOR:

Zona este complet echipata cu retele de utilitati iar cladirea existenta va fi racordata la ele.

3. Criterii de necesitate

Criteriul de necesitate este schimbarea de destinație cu scopul de a realiza pe parcelă funcțiuni noi comerț en-gros și en-detail în vederea dezvoltării urbanistice a unei suprafețe de teren situată în intravilanul Municipiului Onești.

4. Corelarea cu documentațiile 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 28.

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

Funcțiunea dominantă

-producție: activități economice de tip prestări servicii.

Funcțiuni complementare admise ale zonei

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

Nu se vor mai extinde obiective în cadrul incintelor fără o analiză în prealabil, în scopul eliminării amplasării dezordonate ce conduce la o desfășurare anevoioasă a activității și o incomodare între unități în cadrul platformelor.

Integrarea în 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 și zone verzi plantate de protecție.

Pentru integrarea în plastica arhitecturală a acestor unități teritoriale este necesar să 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.

Utilități existente:

Zona este complet echipată cu utilități.

Reglementări urbanistice propuse:

Având în vedere suprafața terenului și dorințele beneficiarului, se propune schimbarea din subzona mică producție pentru investitori particulari (plmp) și subzona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime min.P+1 (pLMu) în subzona de instituții publice și servicii de interes general (ISco) cu funcțiuni noi de comerț en-gros și en-detail:

PARCELE STUDIU		
	mp	%
nr.cad.68830	4644	36.29
nr.cad.69449	8154	63.71
Suprafața totală teren	12798	100

BILANT TERITORIAL	mp	%	mp	%
	EXISTENT		PROPUȘ	

SUBZONA MICA PRODUCTIE PENTRU INVESTITORI PARTICULARI (plmp)	5516	43.10	0	0
SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU REGIM DE INALTIME MIN. P+1 (pLMu)	7282	56.90	0	0
ZONA SERVICII (ISco)	0	0	1279 8	100

Din care:

Teren neamenajat	11007	86.01		
Constructii existente	1791	13.99	1791	13.99
Drum acces si parcare			7696	60.13
Zona verde amenajata			3311	25.87

FUNCTIUNI REGLEMENTATE

-subzona de institutii publice si servicii de interes general (ISco) va cuprinde obiective de tipul spatii comerciale cu funcțiuni noi de comert en-gros si en-detail.

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE				
REGIMUL DE INALTIME			PARTER INALT; P+1	
INALTIMEA CORNISA	MAXIMA	LA	12m	
INALTIMEA STREASINA	MAXIMA	LA	3m	
AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE			PRINCIPALA	
			Minim 20 metri fata de calea de circulatie: Strada Redului	
			LATERALE	
			Minim 2 metri fata de limita de proprietate	
Exceptie de la regimul de aliniere si regimul de inaltime fac constructiile existente care se pastreaza.				

	POSTERIOR
	Minim 5 metri fata de limita de proprietate
ACCESE	Accesul pietonal si auto la amplasament se realizeaza din Strada Redului situata la Sud
PROCENT OCUPARE (P.O.T.)	MAXIM A TERENULUI 35%
COEFICIENT UTILIZARE (C.U.T.)	MAXIM A TERENULUI 0.7

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 la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp.

CIRCULATIA:

Amplasamentul studiat este accesibil auto si pietonal din strada REDULUI situata pe latura sudica.

Accesul in interiorul amplasamentului se va face printr-un drum de acces cu 2 benzi de circulatie auto cu latimea minima de 3.50m cu trotuare pe ambete parti avand latimea minima de 1.30m.

Asigurarea de spatii verzi:

Pentru constructiile comerciale, conform HG 525/1996, vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2-5% din suprafata totala a terenului.

5. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA

Amplasamentul cuprins in perimetrul reglementat este situat in intravilanul municipiului Onesti UTR 28.

Prin prezentul proiect se doreste reglementarea din punct de vedere urbanistic al terenului studiat in vederea reconversiei functionale a terenului din subzona mica productie pentru investitori particaliari (plmp) si subzona exclusiv rezidentiala cu regim de

inaltime min.P+1 (pLMu) in subzona de institutii publice si servicii de interes general (ISco) cu funcțiuni noi de comert en-gros si en-detail.

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

Prin crearea unor funcțiuni noi de comert comert en-gros si en-detail, se va imbunatati aspectul zonei redanduse in folosinta un teren neutilizat, fiind benefic pentru intrega 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 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

S.C. "RadNic Pro Design" S.R.L.
Onești, B-dul Republicii, nr. 20
Tel: 0743.121.899

Proiect nr: **U-321305/2025**

Denumire obiectiv investiții: **P.U.Z. - AMENAJARE SPATIU COMERCIAL IN CADRUL
SUPPORTULUI METALIC PANOURI FOTOVOLTAICE,
AMENAJARE PARCARE AUTO SI AMPLASARE TOTEM
PUBLICITATE**
Strada REDULUI, nr.133D, mun.Onesti, jud.Bacau

Beneficiar: **SC "BIZZCOM OUTSOURCING SPECIALISTS" SRL**

Faza **Memoriu pentru AVIZ DE OPORTUNITATE**

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.

sef proiect

arh. Hoblea Alin