

Memoriu tehnic

1. Prezentarea investitiei propuse

Denumirea obiectivului de investitii:	PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA PERSONALA SI IMPREJMUIRE
Amplasament:	Str. CALEA BACAULUI, f.n., mun. ONESTI, jud. BACAU
Beneficiar:	BUJOR VASILE
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 documentatii îl constituie studiul conditiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafata de teren situata în Extravilanul Municipiului Onesti, în vederea introducerii acestei suprafete în intravilanul localitatii, cu scopul de a realiza pe parcela functiuni noi de LOCUIRE.

REGIMUL JURIDIC:

Imobilul, teren in suprafata de 2543mp, este situat in extravilanul municipiului Onesti, in limita teritoriului administrativ al acestuia si este proprietate privata a persoanelor fizice BUJOR VASILE casatorit cu BUJOR LIDEU conform extrasului de Carte Funciara 64967.

REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren cu categoria de folosinta "arabil".

Destinatia stabilita prin PUG: teren extravilan.

REGLEMENTARI TEHNICE (ale PUG in vigoare):

Terenul luat în studiu este pe teritoriul municipiului Onești, în partea de nord a localității și se învecineaza la est cu U.T.R. 20. Funcțiunea dominantă stabilită prin P.U.G. a zonei este exculiv REZIDENȚIALĂ cu locuinte unifamiliale de tip urban cu regim de inaltime min. P+1 si funcțiuni complementare COMERȚ, SERVICII, CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE, ACTIVITATI PRODUCTIVE NEPOLUANTE.

CIRCULATII SI ACCESE:

În prezent, accesul la zona studiata se realizeaza din DN11 si din drumul de exploatare cu care se învecineaza pe latura vistica.

VECINATATI:

Vecinatatile imediate ale amplasamentului sunt terenuri proprietate publica si privata a persoanelor fizice si juridice, dupa cum urmeaza:

Nord-Vest:

-nr. Cad. 68958 - proprietate particulara MURGOCIU PETRICA

Nord-Est:

-DN11 - avand zona de retragere 22m din axul drumului

Sud-Est:

-teren liber de constructii proprietate particulara SFIRLOG COSTICA

Sud-Vest:

-drum de exploatare

ASIGURAREA UTILITATILOR:

Apa - În zona exista retea de distributie apa la 66m spre Onesti

Energie electrica - În zona exista retele de distributie a energiei electrice la 66m spre Onesti

Telecomunicatii - În zona exista instalatii/echipamente de telecomunicatii

3. Criterii de necesitate

Proiectul are ca obiect stabilirea conditiilor de amplasare a unei zone de locuit pe terenul din partea de nord-vest a municipiului Onesti, în partea de vest a cartierului Slobozia.

Beneficiarul doreste amenajarea unei zone de locuit pentru construirea unei locuinte.

4. Corelarea cu documentatiile de urbanism elaborate

La momentul elaborarii acestui PUZ, documentatia de urbanism ce exista este Planul Urbanistic General al Municipiului Onesti, amplasamentul fiind incadrat in zona de reglementari urbanistice UTR 20 - INTRARE ONESTI DINSPRE BACAU (DN11)

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

Unitatea teritoriala este o unitate eterogena dezvoltata la intrarea in Minicipiul Onesti dinspre Bacau, pe ambele parti ala DN11.

1.2. Functiunea dominanta a zonei

Este exclusiv rezidentiala cu locuinte unifamiliale de tip urban cu un regim de înaltime min. **P+1**.

1.3.Functiuni complementare admise ale zonei

- comert
- servicii profesional- sociale și personale
- spatii verzi amenajate

2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

2.1. Utilizari permise

- comert și servicii sociale, profesionale
- activitati productive care nu necesita un volum mare de transport pentru investitori particulari
- constructii necesare functiunilor complementare locuintelor.
- amenajari spatii verzi
- accese pietonale, carosabile și parcaje

2.2. Utilizari interzise

- unitati de productie poluante care genereaza trafic intens sau riscuri tehnologice
- orice fel de constructie sau amenajare care sunt incompatibile cu functiunea zonei

3. Conditii de amplasare și conformare a constructiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii (art.17,18,23,24,ap.II, pag.15-16)

Întrucât toate aceste UTR-uri sunt dispuse la drumuri nationale și au ferma unor tentacule cu un singur front de o parte și de alta a drumului, constructiile se vor amplasa la o distanta de **18 m.** fata de axul drumului.

Amplasarea constructiilor st va face numai in conditiile Normativului departamental nr. 3915/1394 și aprobarea ROMGAZ MEDIAȘ (Sucursala D.G.N. Bacau).Astfel, constructiile se vor amplasa la **3 m.** distanta fata de conducta de gaze de medie presiune. Se va respecta Normativul de proiectare a rețelilor de distributie a energiei electrice PE 132.

Se va respecta distanta de **5,5 m. - 7,0 m.** intre constructie și LEA 20 Kv.

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

Pentru aceste UTR-uri dispuse la drumuri nationale se va studia rezolvarea acceselor carosabile pentru deservirea locuintelor printr-un carosabil paralel cu drumul national in scopul evitarii accesului carosabil pentru fiecare locuinta din DN.

Se va avea in vedere și reglementarile impuse prezentate in cap. II, la zona functionala respectiva (pag.17).

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

Echiparea edilitara este ansamblul format din constructii, instalatii și amenajari care asigura in teritoriul localitatii functionarea permanenta a tuturor constructiilor și amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie.

In conformitate cu competentele legale, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate sa asigure corelarea dezvoltarii localitatii cu programe de dezvoltare a echiparii edilitare conditionate cu posibilitatile financiare de executare a acestora.

Extinderea rețelilor edilitare existente sau a capacitatii acestora care nu poate fi finantata din bugetele locale se va putea realiza prin finantarea totala sau partiala a acestor lucrari de catre investitorii interesati.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și constructiilor (art.15,30,31,32,cap.II,pag.17-18)

a) Caracteristici ale parcelelor

- sa aiba o suprafata minima de **250 mp.** in cazul existentei rețelilor de alimentare cu apa și canalizare in zona și **750 m.** când lipsesc fiind necesare amenajari locale. In cadrul acestor UTR-uri s-au realizat parcele și cu suprafete mai mari de **300 m.** având in vedere proprietatea privata a terenului parcelat.

- sa aiba o latime minima la strada de **9 m.** in cazul locuintelor cuplate și minim **12 m.** in cazul locuintelor izolate.

b) Înălțimea construcțiilor

Restricțiile din regulament stabilesc limita minima. In baza analizei situatiilor distincte și corelarea cu alti parametrii cum ar fi:

- -respectarea regulilor de compozitie arhitectural- urbanistica a zonei
- -punerea in valoare a mediului natural

In cazul UTR-urilor sus mentionate locuintele individuale sau cuplate au un regim de înaltime minim **S+P+1**

c) Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine cu aspectul constructiilor din zona și nu depreciaza aspectul general al zonei.

Aspectul exterior al constructiilor, cu toate elementele sale definitorii apartine spatiului public și de aceea examinarea caracteristicilor proiectului in vederea identificarii modului in care acesta urmeaza a se înscrie in specificul zonei va urmari respectarea principiilor de estetica arhitecturala precum și traditiile locale.

Realizarea unei plastici arhitecturale se impune cu atât mai mult cu cat localitatea este municipiu și unitatile teritoriale sunt organizate de-a lungul unor drumuri nationale la intrare in Municipiul Onești.

Se impun materiale de constructii durabile și cu aspect agreabil:

- -pentru structura- zidarie portanta din caramida din b.c.a., planșee din lemn sau beton armat dupa caz, structura din beton armat la locuintele cu **P+2** nivele cu sau fara retrageri gabaritice, cu sau fara spatii libere la parter. Acoperirea se face cu șarpanta și învelitoare de tigla sau tabla.
- -pentru finisaje - tencuieli drișcuite sau strop in praf de piatra, mozaic spalat la strazile principale, sau in culori de apa la locuintele din adâncimea ansamblului.

Parapetii de balcoane sau logii și paziile se pot confectiona din scândura prelucrta astfel sa reziste intemperiilor.

Indici de control: **POT - 10- 12% CUT - 0,25**

Utilitati existente:

În zona exista retea de distributie a apei, a energiei electrice si telecomunicatii.

Reglementari urbanistice propuse:

Avand in vedere suprafata terenului si dorintele beneficiarului, se propune introducerea in intravilan a suprafetei de 2543mp:

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	Mp	%	Mp	%
Suprafata totala teren	2543	100%	2543	100%
Suprafata intravilan	-	0%	2543	100%
Din care:				
Suprafata construita	0	0%	160	6%
Suprafata alei, carosabil			268	11%
Teren neamenajat	2543	100%	-	-
Suprafata spatii plantate	-	-	2115	83%

FUNCTIUNI REGLEMENTATE

- subzona rezidentiala va cuprinde obiective de tipul locuinte individuale.

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 fac constructiile existente care se pastreaza.	PRINCIPALA Minim 22 metri fata de axul DN11
	LATERALE Minim 2 metri fata de limita de proprietate de la nord; Minim 4 metri fata de limita de proprietate de la sud;
	POSTERIOR Minim 10 metri fata de limita de proprietate
ACCESE	Accesul pietonal si auto la amplasament se realizeaza din DN11 - CALEA BACAULUI situata 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

Locuinta propusa va fi racordata la reseaua de distributie a apei potabil, a energiei electrice si telefonie. Apele menajere vor fi dirijate catre bazinul etans vidanajabil propus. Incalzirea se va realiza cu o centrala termica pe lemne cu gazeificare.

Asigurarea locurilor de parcare:

Asigurarea locurilor de parcare se va realiza in incinta studiata, conform HG 525/1996, doua locuri de parcare pentru locuinta individuala.

CIRCULATIA:

Amplasamentul studiat este accesibil auto si pietonal din DN11 - CALEA BACAULUI situat pe latura vestica. Accesul in interiorul amplasamentului se va face printr-o banda de circulatie auto cu latimea minima de 3.50m si un trotuar cu latimea minima de 1.00m.

Asigurarea de spatii verzi:

Suprafata de spatii verzi amenajate/plantate va fi de minim 20%.

5. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA

Amplasamentul studiat este situat in EXTRAVILAN si se invecineaza la vest cu - UTR 20.

Prin prezentul proiect se doreste reglementarea din punct de vedere urbanistic al terenului studiat in vederea introducerii in intravilan a suprafetei de 2543mp și schimbarea functiunii din teren arabil -extravilan în subzonă rezidențială cu clădiri de tip semiurban LMSu.

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

Amplasamentul este alipit de **UTR-20** care dispune de utilitati urbane: retea de distributie a apei potabile, retele de distributie a energiei electrice si cablu.

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 locative si aducerea standardului urbanistic al zonei la calitatea anilor 2024 in sistem european, creandu-se si noi locuri de muncă.

7. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE 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

Autoritatile administratiei publice centrale și locale au responsabilitatea organizarii, desfașurarii și finantarii procesului de participare a publicului în cadrul activitatilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Art. 59

Informarea publicului este activitatea prin care autoritatile administratiei publice fac publice:

- a) obiectivele dezvoltarii economico-sociale privind amenajarea teritoriului și dezvoltarea urbanistica a localitatilor;
- b) continutul strategiilor de dezvoltare teritoriala și a documentatiilor de urbanism care urmeaza a fi supuse aprobarii, precum și al documentatiilor aprobate, potrivit legii;
- c) rezultatele consultarii publicului;
- d) deciziile adoptate;
- e) modul de implementare a deciziilor.

Art. 60

Consultarea publicului este procesul prin care autoritatile administratiei publice centrale și locale colecteaza și iau în considerare optiunile și opiniile publicului privind obiectivele dezvoltarii economico-sociale privind amenajarea teritoriului și dezvoltarea urbanistica a localitatilor, prevederile strategiilor de dezvoltare teritoriala și ale programelor de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistica a localitatilor.

CONCLUZII

Dupa emiterea avizului de oportunitate, in baza certificatului de urbanism si studiilor de fundamentare, a avizelor cerute prin acesta, se va elibera documentatia finala faza PUZ.