

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ EUGENIA BEURAN**

Număr de înregistrare la O.A.R. 34/1.07.2002

Cod de identificare fiscală 19756197

Telefon: 0745665010; email: eugeniabeuran@gmail.com

## **MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV**

### **1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

Denumire proiect:	MODIFICARE LIMITĂ INTRAVILAN, CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI Faza P.U.Z. – Studiu de oportunitate
Amplasament:	strada George Enescu nr. 11A, municipiul Onești, județul Bacău
Beneficiari:	RĂILEANU CORNEL ȘI RĂILEANU ANDREEA
Proiectant urbanism:	Birou Individual de Arhitectură Eugenia Beuran
Coordonator urbanism:	c. arh. Eugenia Beuran

### **2. PREZENTAREA AMPLASAMENTULUI**

Beneficiarii studiului sunt proprietarii imobilului cu numărul cadastral 62561, cu suprafața de 2 036 m<sup>2</sup>, situat în municipiul Onești, în cadrul UTR 18 - localitatea componentă Borzești. Acest teren are categoria de folosință arabil și este compus din următoarele suprafețe:

- teren cu suprafața de 274 m<sup>2</sup>, situat în intravilan, din care 22 m<sup>2</sup> în zona căilor de circulație și 252 m<sup>2</sup> în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural,
- teren cu suprafața de 1 762 m<sup>2</sup>, situat în extravilanul municipiului.

Deoarece terenul situat în intravilan este de mici dimensiuni, suprafața fiind insuficientă pentru dezvoltarea unei gospodării individuale, beneficiarii au decis să inițieze un plan urbanistic zonal prin care să reglementeze imobilul aflat în proprietatea lor în vederea extinderii suprafeței intravilane.

Terenul este situat în principalul trup de intravilan al municipiului Onești, la limita sudică a acestuia, în localitatea componentă Borzești, și se află la aproximativ 5 km față de zona centrală a localității.

Zona în care se află amplasamentul studiat are destinația „zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural”.

Terenul care face obiectul studiului are acces din strada George Enescu, stradă de categoria a IV-a.



Fotografia 1 – Strada George Enescu

În dreapta imaginii se află terenul care face obiectul studiului (NC 62561)

În vecinătatea terenului propus a fi reglementat se află o linie electrică aeriană cu capacitatea de 20 kV. Terenul se află la o distanță de peste 500 m față de Biserica „Adormirea Maicii Domnului” din Borzești, clădire înscrisă în Lista monumentelor istorice sub codul BC-II-m-A-00797, și la 230 m față de cimitirul nou din zonă, aflându-se în afara zonelor de protecție generate de cele două obiective.

Cele mai apropiate clădiri sunt locuințele situate la nord-vest și sud-est de terenul propus a fi reglementat. Distanța dintre aceste clădiri și limita de proprietate a terenului deținut de beneficiari este de 17,5 m și 18 m.

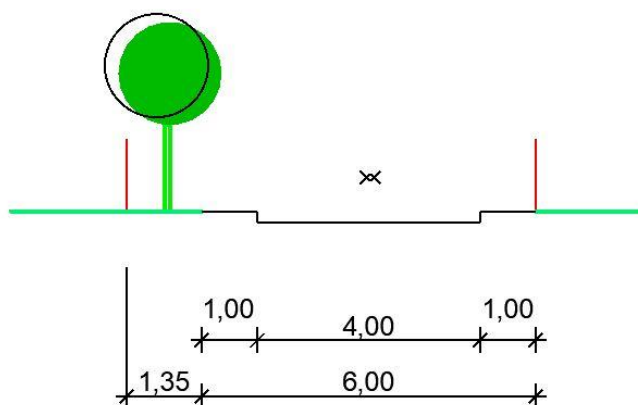
Conform Certificatului de urbanism nr. 84 din 20.04.2022 eliberat de Primăria

municipiului Onești, în zona studiată există rețele de alimentare cu apă, energie electrică și canalizare. În urma vizitei la amplasament s-a constatat că există racord la rețeaua de alimentare cu apă, iar pe strada George Enescu există rețele de alimentare cu energie electrică și de canalizare.

### 3. PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

Beneficiarii doresc extinderea intravilanului aprobat prin Planul Urbanistic General al municipiului Onești în vederea construirii unei locuințe individuale și a unei anexe gospodărești cu destinația magazie pe terenul cu numărul cadastral 62561. În acest scop se propune introducerea în intravilan a terenului cu suprafața de 839 m<sup>2</sup> și schimbarea destinației din „zonă terenuri agricole în extravilan” în „zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare”.

Accesul pe amplasament este asigurat din strada George Enescu. Strada este balastată și are o lățime variabilă, în zona amplasamentului având lățimea de 7,35 m. În condițiile actuale se poate asigura un profil transversal de 6 m cu o bandă de circulație de 4 m lățime, cu trotuare pe ambele laturi și cu platforme de încrucișare conform prevederilor referitoare la străzile de deservire locală ale Ordinului nr. 49/1998 emis de Ministerul Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din localitățile urbane. Se propune ca strada să fie modernizată prin grija Primăriei municipiului Onești, fiind o cale de circulație publică, situată în intravilan.



Profil transversal stradă de categoria a IV-a conform Ordinului nr. 49/1998  
adaptat la lățimea actuală a zonei de circulație (7,35 m)

Pentru locuința individuală se propune asigurarea a două locuri de parcare pe

amplasament.

Terenul este împrejmuit cu gard, care a fost retras față de limita estică conform pieselor desenate, astfel încât să fie posibilă circulația pe strada George Enescu. Se propune ca în perspectivă acest teren neîmprejmuit să treacă din proprietatea beneficiarilor în domeniul public al municipiului Onești în vederea modernizării străzii, astfel urmând să rezulte un nou aliniament.

Zona edificabilă se propune a fi amplasată la o distanță de 2 m față de limita nordică a proprietății, la 46,77 m față de limita vestică, 3,50 m față de limita sudică și la 3,58 m față de viitorul aliniament. Clădirile vor putea fi amplasate numai în interiorul zonei edificabile, cu respectarea indicatorilor urbanistici propuși și a retragerilor față de limitele de proprietate prevăzute în Codul Civil. Clădirile propuse nu vor afecta însorirea locuințelor existente în zonă.

În urma edificării locuinței, care va ocupa maxim 35% din suprafața terenului intravilan, va rezulta o suprafață de spațiu verde de aproximativ 50% din suprafața lotului, adică aproximativ 556,5 m<sup>2</sup>. Această suprafață satisface necesarul de spații verzi impus de H.G. nr. 525/1995 Regulamentul general de urbanism, care prevede spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m<sup>2</sup>/locuitor.

Accesul la rețelele tehnico-edilitare se va rezolva prin racordarea la rețelele existente în zona amplasamentului: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare. Deoarece în prezent nu există posibilitatea de racordare la rețeaua de alimentare cu gaze naturale, se propune instalarea unei centrale termice individuale care va utiliza drept combustibil peleți/lemn și a unui puffer cu capacitatea de 1000 litri. Beneficiarul intenționează să racordeze locuința propusă la rețeaua de alimentare cu gaze naturale, atunci când aceasta va fi extinsă până în zona amplasamentului studiat. Apele pluviale colectate pe amplasament vor fi direcționate în incintă către suprafața de teren liberă de construcții. Beneficiarii vor opta pentru racordarea la rețeaua de telefonie fixă sau se vor abona la una dintre rețelele de telefonie mobilă care operează în zonă.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, în incintă, și evacuate periodic în baza unui contract cu o firmă de salubritate.

#### **4. INDICATORII URBANISTICI PROPUȘI**

La stabilirea indicatorilor urbanistici propuși s-a ținut cont de reglementările actuale ale Planului Urbanistic General al municipiului Onești, urmărindu-se menținerea

acestora cu scopul de a încadra locuința propusă într-o zonă cu caracteristici similare.

Valorile indicatorilor urbanistici propuși pentru amplasamentul studiat (zona pentru locuințe și funcțiuni complementare) sunt prezentate în tabelul următor, în paralel cu valorile aprobate prin Planul Urbanistic General al municipiului Onești pentru zona locuințelor și a funcțiunilor complementare acestora:

<b>Indicatori urbanistici</b>	<b>Valori reglementate prin PUG aprobat</b>	<b>Valori propuse pe terenul NC 62561</b>
Regimul de înălțime maxim admis	P - P+1	P+1
Înălțimea maximă admisă a clădirii	-	10 m
Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) maxim admis	35%	35%
Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis	0,7	0,7

Luând în considerare solicitarea beneficiarilor, pe lotul aflat în proprietatea lor se vor atinge valori ale indicatorilor urbanistici care se încadrează în limitele maxime propuse.

Având în vedere distanța dintre clădirile propuse și locuințele existente în vecinătate, precum și poziționarea clădirilor propuse față de locuințele existente, obiectivele propuse nu vor crea probleme de însorire pentru vecinătăți, putând fi asigurate condițiile impuse de Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014.

## **5. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN ZONĂ**

Terenul care face obiectul prezentei documentații este situat parțial în intravilanul municipiului Onești, în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare. Localitatea componentă Borzești din care face parte reprezintă o zonă de locuit cu locuințe individuale având un regim de înălțime redus (parter și P+1), situat la distanță de căile de circulație intens circulate (drum național, drum județean) și de obiectivele industriale posibil generatoare de poluare.

În interiorul zonei pentru locuințe, la 130 m față de terenul propus a fi reglementat, se află un spațiu verde public amenajat cu un loc de joacă.

Locuința solicitată se va integra în zonă fără a ridica probleme de compatibilitate funcțională deoarece terenurile imediat învecinate au funcțiune similară.



Fotografia 2 – Spațiu verde cu loc de joacă situat la 130m față de amplasament

## **6. CONSECINȚELE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.**

Ca urmare a elaborării și aprobării documentației P.U.Z. zona destinată locuirii din municipiul Onești va fi extinsă cu 839 m<sup>2</sup>, reprezentând suprafața propusă a fi introdusă în intravilan din terenul cu numărul cadastral 62561.

În vederea asigurării unui intravilan compact se propune ca, în perspectivă, să fie introdusă în intravilan, în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, suprafața de teren de 181 m<sup>2</sup> adiacentă terenului reglementat și aflată în proprietatea doamnei Chelmus Elena. Terenul la care se face referire a fost evidențiat în planșa U2.

Locuința va avea o volumetrie adaptată funcțiunii, zonei climatice și specificului local și va contribui, prin aceasta, la întregirea imaginii zonei de locuit din localitatea componentă Borzești.

## **7. CATEGORIILE DE COSTURI**

Toate categoriile de costuri pe care le implică construirea locuinței individuale și a anexei gospodărești pe terenul propus a fi reglementat (obținerea avizelor și a autorizației de construire, edificarea clădirilor, executarea racordurilor la rețelele de utilități, amenajarea accesului și a terenului liber de construcții) vor fi suportate de beneficiari.

Se propune ca Primăria municipiului Onești să finanțeze amenajarea străzii George Enescu conform prevederilor privind străzile de deservire locală ale Ordinului nr. 49/1998 emis de Ministerul Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din localitățile urbane. În prezent strada George Enescu nu este amenajată corespunzător, având o lățime variabilă, fără delimitarea circulațiilor pietonale față de cea carosabilă. În vederea asigurării unui profil constant al străzii se propune preluarea în domeniul public al UAT Onești a suprafeței deținute de beneficiari și situată în exteriorul împrejuririi existente.