

S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L.

B-dul Unirii, nr. 13, Bacău

C.I.F. 41238582, J4/1124/2019

tel. 0741002492, catherin_arh@yahoo.com

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1. Denumire lucrare: P.U.Z. ”Construire și dotare cămin cultural în sat Colonești, comuna Colonești, Județul Bacău”

2. Amplasament: Stada Lotul Școlar nr. 1, Sat Colonești, Comuna Colonești, Județul Bacău

3. Beneficiar: COMUNA COLONEȘTI

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

5. Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal

6. Data elaborării: Octombrie 2023

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitări ale temei-program

Prezenta documentație a fost întocmită ca urmare a comenzii beneficiarului, Comuna Colonești, conform cerințelor certificatului de urbanism nr. 4 din data 18.04.2023 eliberat de Primăria Comunei Colonești și studiază o suprafață de teren de 6,23 ha (din care 6594 mp au generat prezenta documentație) , situată în intravilanul satului Colonești, comuna Colonești.

Terenul de amplasament se află în zona centrală a localității și în zona de protecție a monumentului istoric ”Școală” – cod LMI BC-II-m-B-00813.

Conform legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 47, punctul 3, elaborarea Planului Urbanistic Zonal este obligatorie în cazul

zonelor centrale ale localităților și a zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor.

În concordanță cu tema de proiectare formulată de beneficiar și respectând legislația în vigoare, prin prezenta documentație se propune studierea zonei și stabilirea condițiilor de amplasare în teren a unui cămin cultural, proiect tip , realizat de Compania Națională de Investiții, precum și ridicarea interdicției de construire pentru zona studiată.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Amplasamentul studiat se află în centrul localității Colonești, la o distanță de 25 de metri față de monumentul istoric ”Școală” care în prezent este muzeu.

Monumentul istoric ”Școală” - cod BC-II-m-B-00813 ”Smaranda Apostoleanu” datează din anul 1908 când a fost edificată prin grija Smarandei Apostoleanu, personalitate marcantă cu implicații majore în viața socială a comunității, la acea vreme.

Clădirea are o suprafață de 168 mp, pe care se desfășoară patru spații ce au avut funcțiunea de săli de clasă. Pereții construcției sunt din cărămidă, tâmplăria interioară și exterioară fiind din stejar.

În prezent, clădirea se află în stare bună iar spațiul funcționează ca muzeu.

Parcela care a generat prezenta documentație aparține domeniului public al comunei Colonești, conform H.G. nr. 1.347/2001 și H.C.L. nr. 32/2009, are o suprafață de 6594 mp, număr cadastral 60011 și categoria de folosință arabil.

Conform ”Planului urbanistic general” al comunei Colonești aprobat prin H.C.L. nr. 27 din 31.03.2017 destinația terenului este de instituții publice și servicii.

Vecinătățile proprietății sunt următoarele:

- **N - N-E** – domeniu public drum județean DJ 241, nr. cad. 61617
- **S – S-E** - teren proprietate privată
- **S- S-V** - drum de exploatare
- **N- N -V**– drum de exploatare.

Localitatea Colonești este străbătută de la nord la sud de drumul județean DJ 241 ce face legătura cu comuna Izvorul Berheciului prin localitatea Spria și cu comuna Răchitoasa în sud.

Zona studiată în cadrul prezentei documentații face parte din zona centrală a localității și cuprinde mai multe funcțiuni: zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, zonă instituții și servicii și zonă căi de comunicație rutieră, drumuri. Pentru amplasamentul pe care urmează a se construi căminul cultural prin P.U.G. Comuna Colonești s-a instituit funcțiunea de instituții și servicii și s-a propus realizarea unei grădinițe și a unui cămin cultural. În prezent terenul este liber de construcții.

În cadrul zonei studiate, zona de instituții și servicii este reprezentată de sediul primăriei, amplasamentul studiat și un dispensar veterinar.

Accesul la amplasament se realizează pe latura de nord-est, direct din drumul județean DJ 241, drum cu două benzi de circulație, cu o parte carosabilă cu îmbrăcăminte asfaltică, de minim 6,00 m, prevăzut pe partea dreaptă cu rigolă pentru preluarea apelor pluviale.

Trama stradală aferentă zonei de studiu este alcătuită din drumuri locale cu îmbrăcăminte asfaltică și balastate, cu profile neconforme.

Pe amplasament nu există probleme speciale legate de protecția mediului sau riscuri naturale. Conform studiului geotehnic realizat pentru amplasament rezultă că terenul are stabilitatea asigurată, prin configurația sa nu favorizează apariția proceselor geomorfologice active sau degradarea terenului. Zona studiată nu este una inundabilă în condiții normale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Strategia de dezvoltare locală a comunei Colonești prevede ca investiții prioritare o serie de lucrări pe diferite domenii și anume, pentru domeniul ”cultură și culte” sunt propuse următoarele:

- Întreținere/modernizare și reabilitare a Monumentelor istorice

- Finalizare investiție: Construire și dotare cămin cultural în sat Colonești, comuna Colonești, județul Bacău
- Construire cămin cultural nou – în satele Călini, Satu Nou, Spria
- Dotare cămin cultural cu instrumente muzicale și costume populare
- Construirea de capele mortuare pe lângă fiecare biserică în satele Colonești, Călini, Satu Nou, comuna Colonești – conform legislației în vigoare
- Construire casă praznicală în sat Colonești, sat Călini, sat Satu Nou, comuna Colonești
- Reabilitarea bisericilor din comuna Colonești
- Înființare ”Muzeul satului” al comunei Colonești
- Realizarea monografiei comunei Colonești .

Planul urbanistic general al comunei Colonești prevede pentru zona centrală următoarele:

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Zona are o funcțiune complexă de interes public. Este o zonă mixtă cu funcțiune de interes general, cu dotări publice în coabitare cu funcțiunea de locuire.

Funcțiuni complementare ale zonei centrale:

- Instituții și servicii publice (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț, sport, turism);
- Spații verzi amenajate;
- Accese pietonale, carosabile, parcaje;
- Mici activități economice cu caracter nepoluant care nu necesită transport mare de marfă sau materii prime și nu prezintă pericol de explozie.

Utilizare funcțională

Utilizări permise

- Orice obiectiv de interes public cu funcțiune administrativă, cultură, comercială, de cult, învățământ, financiar-bancară, locuințe cu finisaje pretențioase, de cea mai bună calitate care să confere centrului civic o ținută deosebită;

- Amenajări de zone verzi publice, accese pietonale, carosabile și parcaje sau garaje sub sau supraterane.

Interdicții temporare

În zona centrală a localității Colonești nu va fi permisă amplasarea niciunei construcții până la întocmirea și aprobarea unui P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) a zonei centrale în vederea stabilirii regullor de construire specifice. După aprobarea P.U.Z. se va ridica interdicția temporară de construire.

Indicatori urbanistici

P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) maxim = 40%

C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenurilor) = 0,75 – 1,5.

Obiectivele Planului Urbanistic Zonal constau în: ridicarea interdicției temporare de construire instituită prin P.U.G. asupra zonei studiate, aprofundarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice ce rezultă în urma amplasării pe terenul ce a generat P.U.Z. a unui cămin cultural, sistematizarea amplasamentului studiat în vederea realizării obiectivului mai sus menționat, realizarea accesurilor (carosabil și pietonal) la amplasament, realizarea de parcări aferente, regimul de construire, 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.

Amplasarea noului obiectiv în parcela care a generat P.U.Z. 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. Pe latura de nord-est a parcelei existente, edificabilul maxim va fi la o distanță de minim 5,00 metri față de limita cadastrală, iar față de celelalte laturi ale parcelei edificabilul va păstra o distanță de 10,00 metri față de limitele cadastrale.

Accesul la amplasament se va realiza pe latura de nord-est, în partea de sud-est a amplasamentului, direct din drumul județean DJ 241 prin intermediul unei

căi de acces cu lățime de 6,00 metri prevăzută pe partea dreaptă, dinspre clădirea propusă, cu un trotuar cu lățime de 1,50 metri. Această cale de acces va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor pe două laturi ale clădirii.

Pentru toată zona studiată se reglementează conform O.G/ 43/1997 privind regimul drumurilor, ca distanța dintre împrejururile proprietăților cu deschidere la drumul județean să fie de 24,00 metri și această distanță să reprezinte și regimul de aliniere propus.

Conform Anexei nr. 4 a Regulamentului General de Urbanism, pentru centrele și complexele culturale va fi prevăzut , un loc de parcare la 10 - 20 de locuri în sală. Căminul cultural este proiectat pentru o capacitate maximă de 400 de locuri în sălile prevăzute. Se propune amenajarea unui număr de 34 de locuri de parcare dintre care unul pentru persoane cu dezabilități locomotorii.

Accesul pietonal se va face pe latura de nord-est prin intermediul unei circulații generoase, cu lățimea minimă de 4,50 metri. Circulația pietonală va fi asigurată prin intermediul trotuarelor propuse atât în incintă cât și pe partea stângă a drumului județean.

Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism prevede ca pentru toate categoriile de construcții culturale să fie prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului. La aceste spații se adaugă, conform anexei nr. 2 a aceluiași regulament o suprafață de 0,6 m²/loc, în afara spațiului destinat circulației publice.

Pentru amplasamentul studiat se vor realiza spații verzi plantate și amenajate în procent de 20% din suprafața totală a terenului.

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 clădiri și suprafața terenului considerat și, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) ce exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

Valorile acestor indici sunt:

$$P.O.T.max. \text{ propus} = 40\%$$

C.U.T.max. propus = 1,5

**BILANT TERITORIAL
AMPLASAMNET CAMIN CULTURAL S = 6594 mp**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	S mp	% din total	S mp	% din total
Zona institutii publice si servicii	6594	100	6594	100
- constructii	-	-	2637,6	40
- spații verzi amenajate	-	-	3118,8	20
- circulatii pietonale, carosabile si parcar	-	-	2637,6	40
TOTAL	6594	100	6594	100

Înălțimea maximă a clădirii va fi de 20,00 m în punctul cel mai înalt, iar regimul maxim de înălțime va fi P+3.

În zona studiată există rețea de alimentare cu energie electrică, telefonie precum și o rețea de alimentare cu apă.

Alimentarea cu apă a căminului cultural se va realiza prin racordarea la rețeaua stradală ce se află în partea de nord-est a amplasamentului. Se vor prevedea hidranți exteriori.

Obiectivul propus se va racorda la rețelele de electricitate și telefonie existente în vecinătatea amplasamentului.

Colectarea apei menajere se va face într-un bazin etanș vidanjabil. Apele pluviale de pe platforma carosabilului și parcuri vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și stocate parțial în rezervoarele pentru incendiu și deversate gravitațional pe teren.

Încălzirea spațiilor rezultate și prepararea apei calde menajere se va realiza prin intermediul unei centrale termice pe combustibil solid.

Primăria comunei Colonești are prevăzute ca investiții prioritare realizarea de rețele de canalizare, alimentare cu apă și gaze naturale la nivelul fiecărei localități componente ale comunei.

Deșeurile rezultate în urma activităților ce se vor desfășura în clădirea propusă, se vor depozita pe amplasament și vor fi preluate, în baza unui contract cu o firmă de salubritate și transportate la groapa de gunoi.

Amplasarea în zona studiată a obiectivului mai sus menționat răspunde prevederilor strategiei de dezvoltare a comunei având consecințe economice și sociale pozitive prin creșterea valorii terenului și implicit a întregii zone.

Investiția ce urmează a se realiza va fi susținută din fonduri atrase și va fi realizată de Compania Națională de Investiții. Valoarea investiției se va ridica la cca. 3.000.000 de euro. Amenajările exterioare vor fi suportate ca și costuri de către primăria Colonești.

Întocmit ,

Arh. Catrinel Lefter

