

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Denumire proiect:	MODERNIZARE SI EXTINDERE ANEXA EXISTENTA, TRANSFORMARE IN SERVICE AUTO, BIROURI SI LOCUINTA DE SERVICIU
Adresă obiectiv:	Simeria, DJ 700, f.n., jud. Hunedoara
Categ.de importanta:	"D"
Faza de proiectare:	Plan urbanistic zonal (P.U.Z.)
Beneficiar si domiciliu:	BOLDIJAR REMUS Simeria, str.1Decembrie, bl.2, sc.B, et.4, ap.29, jud.Hunedoara
Proiectant:	S.C. C&M GEPROTIM S.R.L.
Sediul proiectant:	Mun. Brad, Str.Moșilor, nr.6, jud.HD
Telefon proiectant:	0723-273827, 0745-199185

Date generale, amplasament:

La cererea beneficiarului BOLDIJAR REMUS, firma noastra a luat in studiu spre a executa documentatia de proiectare specifica pentru „Modernizare si extindere anexa existenta, transformare in service auto, birouri si locuinta de serviciu” la adresa Simeria, DJ 700, f.n., jud. HD.

Regim tehnic: Folosinta actuala a terenului pe care este amplasata cladirea ce sufera modificari si care face obiectul PUZ-ului este de teren neproductiv extravilan.

Conform H.G.766/1997 categoria de importanta a constructiei este „D” - constructii de importanta redusa, clasa de importanta a constructiei IV - constructii de importanta redusa.

Regimul juridic: Terenul pe care este amplasata cladirea este proprietatea d-lui Boldijar Remus, facand parte din terenul inregistrat in C.F.nr.68249, nr.topo. 68249 in suprafata totala de 1.324,00 mp este teren neproductiv extravilan – conform PUG aprobat cu HCL 45/1999, prelungit cu HCL 169/2018.

Accesul se realizeaza din DJ 700.

Amplasamentul luat in studiu se invecineaza la:

- N – proprt.Boldijar Remus;
- E – drum-orasul Simeria;
- V – DJ 700;
- S – drum-orasul Simeria;

Propuneri-reglementari:

Scopul lucrarilor: modernizare si extindere anexa existenta, transformare in service auto, birouri si locuinta de serviciu

Modul de integrare al investitiei - Necesitatea investitiei - consta in dezvoltarea unei Zone mixte: pentru locuit, respectiv service auto, birouri:

- Oportunitatea investitiei consta in transformarea unei anexe a exploatarei agricole in service auto, extinderea acesteia in vederea realizarii unor birouri si o locuinta de serviciu intr-o zona care dezvolta un potential deosebit pentru investitii de acest gen.
- Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil. Parcela de teren pe care este amplasata constructia ce sufera modificari ofera o priveliste deosebita. In aceste conditii propunerile prezente de urbanism pot asigura o organizare optima a terenului.

Din tema de proiectare stabilita in urma discutiilor cu beneficiarul, precum si in conformitate cu planul de amplasament si delimitare al corpului de proprietate au rezultat urmatoarele :

Descrierea lucrarilor:

DATE TEHNICE, DATE GENERALE DESPRE MOBILAREA URBANISTICA:



- se vor realiza fundatii continue b.a.
- structura de rezistenta a extinderii se va realiza din zidarie bca, samburi b.a., planseu b.a. peste parter
- se va realiza acoperis tip sarpana cu elemente din lemn, ignifugate si dezinsectizate
- invelitoare din tigla metalica, burlane si jgheaburi metalice sau pvc
- se vor realiza finisarile interioare si exterioare, montare pardosea, gletuiri si finisari la pereti, etc.
- se vor executa instalatii electrice, sanitare si termice
- anexa exploatareii agricole care se va transforma in service auto are structura de rezistenta realizata din stalpi si grinzi metalice, fundatii izolate b.a., acoperis tip sarpana metalica si invelitoare tigla metalica, inchideri perimetrare panouri tip sandwich

Suprafata construita existenta transformata in service auto $A_c = 145,00$ mp
Suprafata desfasurata existenta transformata in service auto $A_d = 145,00$ mp

Suprafata construita extindere propusa $A_c = 110,00$ mp
Suprafata desfasurata extindere propusa $A_d = 220,00$ mp

Suprafata totala a terenului = 1.324,00 mp
Regimul de inaltime: P – service auto, P+M - birouri+locuinta

Echiparea edilitara :**Alimentarea cu apa potabila**

Alimentarea cu apă rece potabilă se realizeaza prin racord la rețeaua orasului Simeria.

Apa calda este asigurata de un boiler electric.

Canalizarea menajera

Canalizarea menajera se realizeaza prin racord la rețeaua orasului Simeria.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică se face prin racord la rețeaua existenta in zona.

Alimentarea cu caldura

Se asigura cu centrala electrica.

Telecomunicatii Se vor utiliza retelele de telefonie mobila.

Racordarea la utilitati (daca este cazul) se va face pe cheltuiala beneficiarului conf.Prevederilor HG525/1996, art.13, alin.2, conf.Art.91 din Legea 18/1991.

Toate acestea se vor detalia in fazele de proiectare specifice.

Indicatori urbanistici:

Bilant teritorial existent:

<u>TERITORIUL AFERENT</u>	<u>m²</u>	<u>EXISTENT %</u>
TOTAL GENERAL	1.324,00	100 %
CONSTRUCTIE EXISTENTA	145,00	10,95
PLATFORMA BETONATA PIETONALA, CAROSABILA	294,50	22,24
TEREN NEPRODUCTIV	884,50	66,81
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI		10,95 %
COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI		0,1

Bilant teritorial propus:

<u>TERITORIUL AFERENT</u>	<u>m²</u>	<u>PROPUS %</u>
TOTAL GENERAL	1.324,00	100 %
CONSTRUCTIE EXISTENTA	145,00	10,95
CONSTRUCTIE PROPUSA	110,00	8,31
PLATFORMA BETONATA PIETONALA, CAROSABILA	380,00	28,70
ZONA VERDE	689,00	52,04
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI		19,26 %
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI		0,3

Categoriile de costuri suportate de investitor:

costuri legate de investitia in sine costuri atribuite proiectelor de specialitate, avize, autorizatii, acorduri, etc.
Nu exista costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale.

**Metodele de informare ale publicului cu privire la aprobarea PUZ-ului:**

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării PUZ se face cu respectarea prevederilor Ordinului nr.2.701/30 decembrie 2010. Informarea se va face de către beneficiar împreună cu proiectantul și administrația publică locală – Primăria orașului Simeria.

Informarea și consultarea publicului se fac obligatoriu în următoarele etape din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului:

- a) etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare;
- b) etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare;
- c) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- d) elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de

transparență decizională.

Pentru toate documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului prevăzute de lege, pentru care se aplică prezenta metodologie, **procesul de informare și consultare a publicului se finalizează cu raportul informării și consultării publicului, raport ce se supune atenției autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea planului, împreună cu documentația completă.**

Raportul informării și consultării publicului fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general.

În baza raportului informării și consultării publicului, consiliul județean/consiliul local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

În exercitarea controlului de legalitate referitor la hotărârile consiliului județean/consiliului local privind aprobarea documentațiilor de urbanism, prefectul are obligația să verifice respectarea prevederilor prezentei metodologii, iar în cazul nerespectării să le atace în fața instanței de contencios administrativ în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Implicarea publicului în etapa pregătitoare

În situația PUZ inițiate de autoritățile administrației publice, tema, obiectivele și cerințele PUZ vor fi elaborate cu sprijinul unui grup cu rol consultativ, format din reprezentanți ai compartimentului de specialitate, Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, ai autorității competente cu protecția mediului, comisiei de urbanism din cadrul consiliului local și ai altor instituții/organisme interesate de la nivel central, județean sau local, precum și persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului, astfel încât să se asigure identificarea prealabilă a tuturor nevoilor la care PUZ trebuie să răspundă.

În funcție de impactul estimat al PUZ, (suprafața studiată, modificări propuse, specificul investiției ce a generat elaborarea documentației) pentru argumentarea unor obiective ale planului sau pentru identificarea și evaluarea unor posibile opinii și interese divergente, în vederea determinării oportunității planului în interes public, administrația publică inițiatoare poate aduce la cunoștința publicului intenția de elaborare a PUZ și obiectivele acestuia prin anunțuri pe pagina proprie de internet, anunțuri către proprietarii din zonă, afișări ale anunțului în zona de studiu preconizată, întâlniri cu locuitorii din zonă etc.

Documentația necesară atribuirii serviciilor de elaborare a PUZ trebuie să includă și obligațiile elaboratorului ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului.

Afișarea în vederea informării populației se face pe panouri conforme cu modelele prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta metodologie.

În cazul în care inițiatorul planului este un investitor privat, persoană fizică sau juridică, obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului se vor transmite inițiatorului prin certificatul de urbanism și avizul prealabil de inițiere.

În funcție de impactul estimat al PUZ, autoritățile administrației publice locale responsabile cu emiterea certificatului de urbanism și a avizului de inițiere, pentru identificarea oportunității planului în interes public, pot organiza dezbateri publice referitoare la intenția de elaborare.

Procedurile, modalitățile și tehnicile specifice de informare și consultare a publicului se stabilesc pe baza regulamentului local referitor la implicarea publicului, adoptat și în concordanță cu cerințele ce derivă din obiectivele principale propuse, complexitatea și impactul estimat al PUZ.

Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor

Pe parcursul elaborării propunerilor este recomandată consultarea publicului asupra evoluției acestora, astfel încât să fie argumentate beneficiile aduse în interes public și să fie preîntâmpinate eventuale dezacorduri sau contestări.

Informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile de PUZ se fac înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare, astfel:



a) autoritățile administrației publice locale informează publicul prin cel puțin următoarele activități:

1. publică pe propria pagină de internet anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații la sediul autorității publice competente pentru aprobarea PUZ în termen de maximum 25 de zile calendaristice de la data anunțului, precum și obiectivele, data, locul de desfășurare, ora de începere și durata estimată pentru fiecare metodă de consultare;

2. identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;

3. pune la dispoziția publicului spre consultare documentele aferente propunerilor PUZ, inclusiv materiale explicative scrise și desenate, într-un limbaj nontehnic, precum și documentele ce au stat la baza primei variante a propunerilor, după caz: certificatul de urbanism, avizul prealabil de oportunitate;

4. afișează anunțul la sediul propriu și în alte locuri special amenajate, pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice amplasate în cel puțin 3 locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate;

5. investitorul privat inițiator al PUZ afișează anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;

b) autoritățile administrației publice responsabile cu aprobarea planului au următoarele obligații:

1. informează publicul cu privire la rezultatele informării și consultării, cel puțin prin publicarea pe propria pagină de internet și la sediul propriu a observațiilor și sugestiilor publicului și a răspunsului la acestea, în termen de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare a publicului;

2. informează în scris proprietarii ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ și care au trimis opinii, cu privire la observațiile primite și răspunsul argumentat la acestea.

În funcție de complexitatea sau impactul estimat al propunerilor PUZ, autoritățile administrației publice responsabile cu aprobarea acestuia:

a) informează publicul prin expoziții în zonă, emisiuni TV, broșuri, anunțuri în școli etc.;

b) consultă publicul prin: dezbateri publice, interviuri de grup, grupuri consultative pe domenii sau pe anumite categorii de public etc.;

c) organizează ateliere de lucru, audieri publice, întâlniri etc., pentru identificarea și punerea în comun a cunoștințelor și competențelor sau identificarea intereselor mutuale etc.

În vederea aprobării PUZ în scopul fundamentării deciziei consiliului local, structura de specialitate asigură elaborarea raportului consultării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile date și argumentarea lor. În vederea fundamentării tehnice a deciziei, autoritățile administrației publice locale pot solicita opinia unor experți atestați sau a unor asociații profesionale din domeniu.

Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării PUZ se face cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ

Planșa de reglementări urbanistice și regulamentul local reprezintă informații de interes public și vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor, conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Intocmit:
arh.Cring Cornel