



GELIMAN ARHITECTURA

Pr. nr. 08/2019

PLAN URBANISTIC ZONAL

SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTE CUPLATE IN LOCUINTE COLECTIVE SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER

Proiectant urbanism:
S.C. GELIMAN ARHITECTURA S.R.L.

Beneficiar:
S.C. ADIGAB URBAN IMOBILIARE S.R.L.

PARTE NONTEHNICA

exemplar nr.

1



MEMORIU GENERAL

CAP I. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea obiectivului de investitie: **SCHIMBARE DE DESTINATIE
DIN LOCUINTE CUPLATE IN LOCUINTE COLECTIVE SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER**

Amplasament:

strada Calea Moldovei, nr.51, mun. Bacău, jud. BACĂU.

Proiectant urbanism:

S.C. GELIMAN ARHITECTURA S.R.L.

Beneficiar:

S.C. ADIGAB URBAN IMOBILIARE S.R.L.

Proiect nr.:

08/2019

Faza de proiectare:

PLAN URBANISTIC ZONAL

Prezenta documentatie tehnica este elaborata cu respectarea **Legii nr. 50/1991**, actualizata 2016, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si a **Legii nr. 350/2001** privind Urbanismul si Amenajarea Teritoriului si in baza Certificatului de Urbanism nr. 297 din 08.05.2019 si a Avizului de Oportunitate nr. 7801 din 25.07.2019

ZONA STUDIATA

Suprafata = 40.800mp. – delimitată conform planșe

ZONA REGLEMENTATA

Suprafata = 1.924mp.

Regimul juridic

Terenul care a generat prezenta documentație este situat în Municipiul Bacău. Conform înscrierii privitoare la proprietate din Extrasul de Carte Funciara pentru informare, terenul este proprietate privată S.C. ADIGAB URBAN IMOBILIARE S.R.L. cu număr cadastral 84466.

Regimul economic

Categoria de folosință curți construcții.



Funcțiunea aprobată prin PUG/2012 este zona de locuințe individuale și funcțiuni complementare, inclusă în UTR6.

Terenul se află în zona B de impozitare.

Regimul tehnic

Conform Anexă la Certificatul de urbanism Nr. 297/08.05.2019 imobilul se află în zona III - zona cu regim de înălțime pentru construcții impus.

FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI: este locuirea, compusă din locuințe individuale existente/propuse cu regim mic de înălțime (P÷P+1/2 niveluri) cu caracter urban.

FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ale zonei sunt:

- institutii publice, servicii și activități nepoluante și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire;
- odihna și agrement (spații verzi amenajate);
- circulație pietonală și carosabilă;
- staționare autovehicule (parcaje/garaje);
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente

UTILIZARI PERMISE:

- locuințe individuale (unifamiliale) cu caracter urban obligatoriu maximum P+2 niveluri;
- investiții necesare îmbunătățirii calității locuirii și a confortului urban;
- modernizări, reparații și întreținere la clădirile existente;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și alei pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret;
- echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșă, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biserici parohiale

UTILIZARI INTERZISE:

- modificări ale spațiilor în clădirile existente care ar periclita stabilirea construcțiilor;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate;
- construcții de locuit care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- activități producătoare de noxe, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice – incendii;



- în raport cu zona funcțională: se interzic orice construcții și amenajări care nu sunt compatibile cu specificul zonei;

- sunt interzise funcțiunile industriale.

Conform regulamentului local de urbanism pentru UTR 6 s-a stabilit:

- P.O.T. maxim = 50%

- C.U.T. = 0,80/ptr P+1 sau 1,20/ptr P+2

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei program

Documentația de față a fost inițiată de S.C. ADIGAB URBAN IMOBILIARE S.R.L. ca urmare a Certificatului de nr. 297 din 08.05.2019. Pe terenul delimitat în planurile anexate, se propune stabilirea condițiilor de autorizare a două imobile de locuit în str. Calea Moldovei nr.51, Bacău, solicitare înscrisă în Anexa la C.U.:

Având în vedere tema de proiectare prezentată de beneficiar, documentația stabilește și reglementează condițiile de autorizare a două imobile edificate - autorizate cu A.C. nr. 71/30.03.2018, ca LOCUINTE CUPLATE (tip locuințe individuale) cu regim maxim de înălțime P+1+M.

Obiectivele documentației de urbanism de tip P.U.Z. sunt **schimbarea zonificării funcționale a terenului din locuințe individuale în locuințe colective, crearea unui spațiu comercial (cu destinația de spațiu de birouri) la parterul imobilului situat la est**, sistematizarea amplasamentului, realizarea accesului, reglementarea funcțională a terenurilor din zona studiată, modul de ocupare a terenurilor (P.O.T. și C.U.T) și asigurarea echipării edilitare.

CAP II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei

Strada Calea Moldovei face parte din trama stradala principala a orasului, cu dezvoltarea predilectă la începutul secolului XX, constituită ca o zonă de locuințe care ulterior s-a dezvoltat prin apariția unor dotări urbane.

Zona este mai puțin afectată de restructurarea din perioada comunistă, trama stradala s-a păstrat, intervențiile ulterioare constând în regularizarea și modernizarea sa.

Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității Fondul construit existent nu este valoros, fapt pentru care este în permanentă restructurare.

Folosința terenului în zona este de Curți Construcții.



Potential de dezvoltare

Zona studiată făcând parte din zona nordică a municipiului constituie o zonă de mare interes pentru construcții care să utilizeze terenul cu indici urbanistici cât mai mari, având în vedere valoarea terenului și importanța sa.

În zona există un interes pentru modernizarea și înnoirea fondului construit cu locuințe, pensiuni, instituții publice și servicii, birouri.

2.2. INCADRARE ÎN LOCALITATE

Poziția față de intravilanul localității

Zona studiată se află în intravilan, în zona nordică a municipiului.

Suprafața zonei studiate este de 40.800mp. și cuprinde terenuri din vecinătatea parcelei care a generat PUZ, semnificative pentru studiul încadrării investiției propuse de beneficiar în contextul construit existent.

Suprafața parcelei care a generat PUZ este de 1.924mp, în proprietate S.C. ADIGAB URBAN IMOBILIARE S.R.L., teren cu folosința curții construcții.

Terenul de amplasament se învecinează:

- la NORD : proprietatea S.C. AGRICOLA INTERNATIONAL S.R.L.;
- la VEST : proprietatea LAZAR LUCIAN;
- la SUD: proprietatea GALATANU NECULAI;
- la EST : proprietatea S.C. OVITAV S.R.L. și S.C. ADIGAB URBAN IMOBILIARE S.R.L.;

Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc. Zona studiată se află la distanțe relativ mici, 20-25 minute de parcurs pedestru față de zona centrală, parcul Cancicov, școli și licee. Strada s-a dezvoltat ca o stradă ce face legătura cu ieșirea din oraș către nord, și rezervată preponderent locuirii individuale. Legătura acestuia cu zona centrală se face prin strada Ștefan cel Mare.

2.4. CIRCULAȚIA

Relații în teritoriu

Zona studiată este conectată prin strada Ștefan cel Mare cu zona centrală a municipiului.

Aspecte critice privind desfasurarea circulației în cadrul zonei

Municipiul Bacău s-a dezvoltat ca așezare în coridorul natural al râului Bistrița, la vest de acesta cu o tramă strădală radial-concentrică constrânsă de această particularitate, dar și de apariția încă din 1872 a căii ferate.

Trebuie remarcată capacitatea discontinuă de circulație a rețelei (în raport cu funcționalitatea și poziția străzilor în rețea) generată atât de efectul de barieră al căii ferate, de discontinuitățile profilului transversal, de parcarile reglementate și



nereglementate din lungul strazilor, cât și de modul de amenajare a conexiunilor între pasajele rutiere și rețea și de amenajarea intersecțiilor. Astfel, rețeaua stradală deși prezintă trei inele concenrice funcționalitatea acestora nu este asigurată decât parțial.

Capacități de transport

Strada Calea Moldovei este conectată prin intermediul strazii Ștefan cel Mare de strada Mioritei și Vadu Bistritei. Pe strada Mioritei circulă autobuzele transportului public nr. 17 (F.N.C. – str. Mioritei – Gara și retur) și 22.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici funcționale ce ocupă zona studiată

Funcțiunea urbanistică principală a zonei este de locuințe individuale și funcțiuni completate.

În apropierea de zona studiată:

dotări de interes local:

- Biserica Vestea Bună,
- = Grădinița și sediul AGRICOLA INTERNATIONAL;
- Piața de Gross
- Oficiul Postal nr. 11

Relații între funcțiuni

În zona studiată str. Calea Moldovei constituie o separare între funcțiunile urbanistice cf. PUG/2012, respectiv funcțiuni administrative, de birouri, urmate doar de locuințe individuale.

Investiția studiată va avea aceeași volumetrie ca și cele de pe parcelele adiacente (locuințe individuale), va deține toate dotările necesare cf. normelor specifice și nu le va afecta din acest punct de vedere.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit în zona urbanistică de Instituții publice și servicii cf. C.U. nr. 297/2019 este mare:

P.O.T. maxim = 50%

C.U.T. maxim = 0,80/1,20

Fondul construit

Fondul construit în zona studiată este neomogen și în schimbare.

De-a lungul strazii Calea Moldovei, majoritatea locuințelor au fost edificate la mijlocul secolului XX, sunt într-o stare bună și au structură durabilă (zidărie de cărămidă, planșee din beton, sarpante din lemn). Grădinița AGRICOLA este un imobil edificat în urmă cu aproximativ 30 de ani și imobilul de locuit situat la sud este singurul imobil edificat în urmă cu aproximativ 20 ani.



Asigurarea cu servicii a zonei este buna, dotarile urbane cele mai apropiate se gasesc pe str. Stefan cel Mare.

Asigurarea cu spatii verzi

Strada Calea Moldovei are vegetatie de aliniament dar si vegetatie bogata in interiorul parcelelor.

Riscuri naturale in zona – nu exista

Principalele disfunctionalitati:

- congestii in trafic datorita ocuparii pe ambele sensuri cu parcare, diminuarea cãii de rulare a autovehiculelor;
- constructii grupate preponderent la strada;
- cabluri aeriene ale firmelor de tv care viciaza imaginea urbana parcare autovehiculelor in lungul strazii.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

In toata zona studiata exista utilitatile:

- energie electrica;
- apa si canalizare;
- gaze naturale;
- telecomunicatii;
- energie termica.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform PMUD, in hartile acustice pentru surse de zgomot din trafic rutier si trafic feroviar, nivelul de zgomot este nu este depasit in Strada Calea Moldovei.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Proprietatea ce a generat PUZ este privata, investitia ce se propune este o schimbare de destinatie locuinta individuala in locuinta colectiva.

Potrivit legii propunerea de urbanizare va fi supusa consultarii populatiei in cadrul procedurilor de informare a populatiei ce vor fi organizate de primaria municipiului.

CAP III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Imobilul propus nu va altera cadrul natural; toate zonele verzi de incinta din parcele zonei sunt amenajari ce nu vor fi in nici un fel afectate.

Nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim intre suprafetele construite si dotarea cu zone verzi, in concordanta cu reglementarile in vigoare si in spiritul imbunatatirii factorilor de mediu si a calitatii vietii, prin cresterea suprafetelor de spatii verzi amenajate.



Obiectele de arhitectura se vor integra in contextul construit. Plastica arhitecturala va avea o exprimare moderna, contemporana, tinand cont de specificul local si urmarindu-se integrarea noii arhitecturi in contextul existent.

3.2. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Strada Calea Moldovei se afla intr-o stare buna. Pentru a nu ingreuna traficul trebuie descurajata parcare neorganizata de-a lungul strazii.

Imobilele va beneficia de un parking la sol, pentru autoturismele utilizatorilor.

Accesul in parking se face prin intermediul unei bretele de acces din strada Calea Moldovei.

3.3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI

ZONA STUDIATA

Zonificarea in zona studiata ;

Locuinte individuale si functiuni complementare

Unitati agricole

Institutii publice si servicii

Cai de comunicatie si amenajari aferente

ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ

Locuinte colective

Propunerile temei program necesita modificarea zonei functionale (locuinte individuale) stabilite prin PUG 2012, utilizarile necesare putandu-se inscrie in functiunea dominanta a zonei si a functiunilor complementare.

Obiectivele noi solicitate prin tema program

Beneficiarul investitiei este proprietarul unei parcele de teren, pe care la momentul studiului PUZ exista edificate doua imobile pentru care solicita o schimbare de destinatie.

Se solicita:

Schimbare de destinatie din locuinte cuplate in locuinte colective.

Functionalitatea, amplasare si conformarea constructiilor

Funciunea pentru imobil este de locuinte colective, in concordanta cu functiunile perimetrare lotului care a generat PUZ.

Amplasarea este in parcela detinuta de beneficiar (1.924mp) cu distante minime fata de terenul detinut la nord de S.C. AGRICOLA INTERNATIONAL S.R.L.

Imobilul are structura de cadre de beton armat cu inchideri de zidarie si finisaje de calitate. Inchiderea la partea superioara va fi in sistem sarpana din lemn de rasinoase in 4 ape.

Accese

Accesul in imobil, atat carosabil cat si pietonal, se realizeaza direct din strada Calea Moldovei pe latura sudica.

Principiul compozitional al noului edificiu a fost acela de a coexista cu fondul construit existent printr-un volum paralelipedic.



Zona studiată este mobilată cu clădiri de înălțimi diferite, unde fondul construit este în continuă transformare. Imobilul propus continuă volumetric locuința vecină de la sud și se înscrie în linia volumelor construite de-a lungul străzii.

Criterii funcționale

Asigurarea suprafețelor maxime construite, respectând procentul de ocupare al zonificării funcționale propuse.

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime: P+1+M.

Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valorile maxime pentru procentul de ocupare al terenului, și coeficientul de utilizare a terenului.

Se propun următorii coeficienți:

P.O.T.max = 40,00 % C.U.T. max = 1,00

Regimul de construire

Terenul edificabil este marcat în planșa U2-REGLEMENTARI URBANISTICE.

Se propun următoarele distanțe minime față de vecinătăți:

- Nord: 0,90m.;
- Vest: 4,65m.;
- Sud: 6,45m.;

Parcare

Au fost prevăzute 25 locuri de parcare în interiorul parcelei studiate într-un spațiu special amenajat în acest sens.

Plantatii

Zona verde propusă a fi amenajată va fi în interiorul parcelei și va fi plantată cu gazon decorativ, cu catina roșie (tamarix) și plante floricole cu frunze decorative, etc.

3.4. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Imobilul va fi racordat la utilitățile edilitare din zonă. Scurgerea apelor pluviale va fi rezolvată în sistemul de canalizare existent în zonă.

Amplasamentul va fi racordat la rețelele de utilități, alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale.

Modul de asigurare și distribuție al apei potabile

Reteaua publică de apă existentă în zonă este evidențiată în avizul emis de SC Compania Regională de Apă Bacău SA. Se va solicita la furnizor aviz de racordare, cu măsurarea consumului de apă rece printr-un contor având clasa de precizie C sau R160, montat în cămin la limita de proprietate.

Modul de asigurare al energiei termice și al apei calde de consum

Prepararea apei calde menajere se va realiza prin intermediul unor centrale termice individuale.

Colectarea și îndepărtarea apelor uzate

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare sunt evacuate către rețeaua existentă în zonă, evidențiată în avizul emis de SC Compania Regională de Apă Bacău SA.



Apele meteorice care provin din ploi sau din topirea zapezilor de pe acoperisul cladirilor vor fi evacuate în aceeași rețea de canalizare unitară. Acoperisul clădirii va fi prevăzut cu pante de curgere către receptorii de apă meteorică.

Se va solicita la furnizorul CRAB SA aviz de racordare la această rețea.

Toate apele deversate în rețeaua publică de canalizare vor respecta impunerile prevăzute în Normativul privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare NTPA 002/2002, modificat.

Alimentarea cu energie electrică

Rețelele existente în zona sunt evidențiate în avizului de amplasament emis de furnizorul DELGAZ GRID SA.

Instalațiile la care se poate racorda obiectivul, în funcție de puterea dorită, sunt :

- rețele electrice de joasă tensiune - 20m; rețele electrice de medie tensiune - 100m;
- rețele electrice de înaltă tensiune - nu este cazul.

Alimentarea cu gaze naturale

Se va solicita la furnizorul DELGAZ GRID SA acord de acces pentru racordarea la rețeaua publică de presiune redusă. La limita de proprietate se va monta un post de reglare/măsurare a consumului de gaze naturale.

Intocmit,

arh. Alexandru Vasile Geliman