



GELIMAN ARHITECTURA

Pr. nr. 08/2019

PLAN URBANISTIC ZONAL

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 general: S.C. GELIMAN ARHITECTURA S.R.L.

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

exemplar nr.



LISTA DE SEMNATURI

Proiectant urbanism:

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

arh. Alexandru Vasile Geliman





BORDEROU

PIESE SCRISE

Volumul I MEMORIU GENERAL

- 1 FOAIE DE CAPAT
- 2 LISTA DE SEMNATURI
- 3 BORDEROU
- 4 CERTIFICAT DE URBANISM - NR. 297/08.05.2019
- 5 AVIZ DE OPORTUNITATE AL ARH. SEF MUNICIPIUL BACAU - NR.
7801/25.07.2019
- 6 MEMORIU TEHNIC GENERAL

Volumul II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

- A 01** PLAN DE INCADRARE IN ZONA
sc.1:5.000
- A 02** SITUATIA EXISTENTA – extras P.U.G.
sc.1:5.000
- A 03** SITUATIA EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI
sc.1:5.000
- A 04** REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCTIONALA
sc.1:500
- A 05** REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR
sc.1:500
- A 06** REGLEMENTARI EDILITARE
sc.1:500



Volumul I

MEMORIU TEHNIC GENERAL

CUPRINS

CAP I. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2 Obiectul PUZ
- 1.3 Surse documentare

CAP II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

CAP III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG/PUZ-uri aprobate
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

CAP IV. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

- 4.1. Strategie de dezvoltare urbana
- 4.2. Prognoza de compozitie urbana: P.O.T., C.U.T. posibil - justificat
- 4.3. Consecinte economice si sociale la nivelul unitatii administrativ-teritoriale
- 4.4. Categoriile de costuri
- 4.5. Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei



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, compusa din locuinte individuale existente/propuse cu regim mic de inaltime (P÷P+1/2 niveluri) cu caracter urban.

FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ale zonei sunt:

- institutii publice, servicii si activitati nepoluante si servicii compatibile cu functiunea de locuire;
- odihna si agrement (spatii verzi amenajate);
- circulatie pietonala si carosabila;
- stationare autovehicule (parcaje/garaje);
- echipare tehnico-edilitara si constructii aferente

UTILIZARI PERMISE:

- locuinte individuale (unifamiliale) cu caracter urban obligatoriu maximum P+2 niveluri;
- investitii necesare imbunatatirii calitatii locuirii si a confortului urban;
- modernizari, reparatii si intretinere la cladirile existente;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si alei pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret;
- echipamente publice la nivel rezidential si de cartier: cresa, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biserici parohiale

UTILIZARI INTERZISE:

- modificari ale spatilor în cladirile existente care ar periclita stabilirea constructiilor;



- locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de constructibilitate;
- constructii de locuit care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra în contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- activitati producatoare de noxe, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice – incendii;
- în raport cu zona functionala: se interzic orice constructii si amenajari care nu sunt compatibile cu specificul zonei;
- sunt interzise functiunile 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 LUCRARIII

Solicitari ale temei program

Documentatia de fata a fost initiata 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 conditiilor de autorizare a doua imobile de locuit in str. Calea Moldovei nr.51, Bacau, solicitare inregistrata in Anexa la C.U.:

Având în vedere tema de proiectare prezentată de beneficiar, documentația stabilește și reglementează condițiile de autorizare a doua imobile edificate - autorizate cu A.C. nr. 71/30.03.2018, ca LOCUINTE CUPLATE (tip locuinte 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.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiată

Strategia Integrata de Dezvoltare Urbana 2014-2020 **SIDU** : str Calea Moldovei nu face parte din zonele prioritare de interventie.

Planul de Mobilitate Urbana Durabila **PMUD**: Strada Calea Moldovei are categoria II(cf. O.G. 43/1997), se afla intr-o stare buna, cu imbracaminte de asfalt si face parte din proiectele de amenajare pentru piste de biciclete.



Planul General de Urbanism **PUG** si tendintele de construire : zona studiata face parte din zonele cu potential de restructurare, dezvoltare, indesire,

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Pentru intocmirea prezentei documentatii a fost obtinut Certificatul de Urbanism nr. 297 din 08.05.2019 emis de Primaria municipiului Bacau.

Avizul de oportunitate nr. 7801/25.07.2019 emis de Primaria municipiului Bacau.

Studiul geotehnic preliminar elaborat de ing. Anghel Stelian - S.C. FRONTAL DI SISTEMS S.R.L.

Legislatie aplicabila :

Codul civil;

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare

Hotararea Guvernului nr. 525/1996 republicata în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Legea nr. 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor

Legea nr. 18/1991 cu modificarile si completarile ulterioare, a fondului funciar;

Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare;

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;

Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare;

Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;

Legea nr. 107/1996 a apelor;

Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentatiilor de urbanism si de amenajarea teritoriului.

CAP II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Strada Calea Moldovei face parte din trama stradala principala a orasului, cu dezvoltarea predilecta la inceputul secolului XX, constituita ca o zona de locuinte care ulterior s-a dezvoltat prin aparitia unor dotari urbane.

Zona este mai putin afectata de restructurarea din perioada comunista, trama stradala s-a pastrat, interventiile ulterioare constand in regularizarea si modernizarea sa.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii Fondul construit existent nu este valoros, fapt pentru care este in permanenta restructurare.

Folosinta terenului in zona este de Curti Constructii.



Potential de dezvoltare

Zona studiata facand parte din zona nordica a municipiului constituie o zona de mare interes pentru constructii care sa utilizeze terenul cu indici urbanistici cat mai mari, avand in vedere valoarea terenului si importanta sa.

In zona exista un interes pentru modernizarea si innoirea fondului construit cu locuinte, pensiuni, institutii publice si servicii, birouri.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Pozitia fata de intravilanul localitatii

Zona studiata se afla în intravilan, în zona nordica a municipiului.

Suprafata zonei studiate este de 40.800mp. si cuprinde terenuri din vecinatatea parcelei care a generat PUZ , semnificative pentru studiul incadrării investitiei propuse de beneficiar in contextul construit existent.

Suprafata parcelei care a generat PUZ este de 1.924mp, in proprietate S.C. ADIGAB URBAN IMOBILIARE S.R.L., teren cu folosinta curti constructii.

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

Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc. Zona studiata se afla la distante relativ mici, 20-25 minute de parcurs pedestru fata de zona centrala, parcul Cancicov, scoli si licee. Strada s-a dezvoltat ca o strada ce face legatura cu iesirea din oras catre nord, si rezervata preponderent locuirii individuale. Legatura acesteia cu zona centrala se face prin strada Stefan cel Mare.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful

Aspectul regiunii este deluros, zona studiata este o suprafata plana.

Clima este temperat continentală,

- ZONA CLIMATICA III
T. EXT. IARNA = -18° C,
adancimea de inghet = 1,00m
- ZONA II DURATA MEDIE DE STRALUCIRE A SOARELUI IN SEZONUL CALD T. DE CALCUL VARA = 25° C,



- Zona B incarcările date de vant
viteza vantului = 4,5 m/s
- Zona C potentialul vantului
3000 ore/an cu viteza vantului > 4m/s
- Zona C incarcari de zapada
- Cantitatea medie teoretica anuala a precipitatiilor atmosferice este de 585mm.

Riscuri naturale

Zona este ferita de pericolul inundatiilor, acumularilor de ape pluviale sau alunecari de teren.

2.4. CIRCULATIA

Relatii in teritoriu

Zona studiata este conectata prin strada Ștefan cel Mare cu zona centrala a municipiului.

Aspecte critice privind desfasurarea circulatiei in cadrul zonei

Municipiul Bacau s-a dezvoltat ca asezare în coridorul natural al râului Bistrita, la vest de acesta cu o trama stradala radial-concentrica constrânsa de aceasta particularitate, dar si de aparitia înca din 1872 a caii ferate.

Trebuie remarcata capacitatea discontinua de circulatie a rețelei (în raport cu functionalitatea si pozitia strazilor în retea) generata atât de efectul de bariera al caii ferate, de discontinuitatile profilului transversal, de parcarile reglementate si nereglementate din lungul strazilor, cât si de modul de amenajare a conexiunilor între pasajele rutiere si retea si de amenajarea intersectiilor. Astfel, reteaua stradala desi prezinta trei inele concentrice functionalitatea acestora nu este asigurata decât partial.

Capacitati de transport

Strada Calea Moldovei este conectata prin intermediul strazii Stefan cel Mare de strada Mioritei si Vadu Bistritei. Pe strada Mioritei circula autobuzele transportului public nr. 17(F.N.C. – str. Mioritei – Gara si retur) si 22.

Greutati in fluenta circulatiei

Din PMUD privind analiza fluxurilor de vehicule si gradul de saturatie actual, cauzele ce determina congestie in trafic sunt date de capacitate diminuata de circulatie la nivelul rețelei, generata de ocuparea pe ambele sensuri cu parcari prin diminuarea latimii caii de rulare a autovehiculelor.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici functionale ce ocupa zona studiata

Funcțiunea urbanistica principala a zonei este de locuinte individuale si functiuni completetare.



In apropierea de zona studiata:

dotari de interes local:

- Biserica Vestea Buna,
- Gradinita si sediul AGRICOLA INTERNATIONAL:
- Piata de Gross
- Oficiul Postal nr. 11

Relationari intre functiuni

In zona studiata str. Calea Moldovei constituie o separare intre functiunile urbanistice cf. PUG/2012, respectiv functiuni administrative, de birouri, urmate doar de locuinte individuale.

Investitia studiata va avea aceeasi volumetrie ca si cele de pe parcelele adiacente (locuinte individuale), va detine toate dotarile necesare cf normelor specifice si nu le va afecta din acest punct de vedere

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit in zona urbanistica de Institutii publice si 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 in zona studiata este neomogen si in schimbare.

De-a lungul strazii Calea Moldovei, majoritatea locuintelor au fost edificate la mijlocul sec XX, sunt intr-o stare buna si au structura durabila (zidarie de caramida, plansee din beton, sarpante din lemn). Gradinita AGRICOLA este un imobil edificat in urma cu aproximativ 30 de ani si Imobilul de locuit situat la sud este singurul imobil edificat in urma 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 caii 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. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiul topografic avizat OCPI

Studiu Geotehnic

Concluzii și recomandari.

1. Stabilitatea generala și locala a amplasamentului este asigurata.
2. Terenul de fundare al amplasamentului se încadreaza în categoria „terenuri bune” conform normelor Indicativ NP-074/2014 tabelul A1-1.
3. Pe baza criteriilor precizate în normele mentionate, punctajul pentru categoria geotehnica este de douasprezece puncte și ca urmare, amplasamentul constructiei se înscrie în „Categoria geotehnic 2” cu risc geotehnic moderat.
4. Stratul natural bun de fundare este constituit din praf nisipos-argilos cafeniu umed, cu plasticitate mijlocie.
5. Având în vedere îndeplinirea conditiilor prevazute de STAS 3300/2-85 atât pentru structura constructiei cât și pentru terenul de fundare, dimensionarea se va face pe baza presiunii conventionale de calcul; conform normelor Indicativ NP-112/2014 anexa D, presiunea conventionala de baza este de 225 KPa, urmând ca aceasta sa fie corectata în functie de dimensionarea infrastructurii, pentru adâncimea de fundare fata de pardoseala subsolului.



6. Apa subterana are nivel constant la adâncimea de 4,50 m și nu influențează executia și exploatarea construcției.

7. Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului este de 0,90 m iar conform normelor Indicativ NP-112/2014 anexa C adâncimea minimă de fundare în funcție de natura terenului, adâncimea de îngheț și nivelul apei subterane, este de 1,00 m.

8. Seismic, amplasamentul se găsește în zona cu gradul VIII (opt) de seismicitate conform SR 11.100/1-93 iar conform Normativ P100-1-2013 valoarea accelerației terenului este $a_g = 0,35$ g iar perioada de colț $T_c = 0,7$ sec.

3.2. PREVEDERI ALE PUG/PUZ-URI APROBATE

Conform Anexa la Certificatul de urbanism Nr. 297 din 08.05.2019:

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, compusa din locuinte individuale existente/propuse cu regim mic de inaltime (P÷P+1/2 niveluri) cu caracter urban.

FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ale zonei sunt:

- Institutii publice, servicii si activitati nepoluante si servicii compatibile cu functiunea de locuire;
- Odihna si agrement (spatii verzi amenajate);
- Circulatie pietonala si carosabila;
- Stationare autovehicule (parcaje/garaje);
- Echipare tehnico-edilitara si constructii aferente



UTILIZARI PERMISE:

- locuinte individuale (unifamiliale) cu caracter urban obligatoriu maximum P+2 niveluri;
- investitii necesare imbunatatirii calitatii locuirii si a confortului urban;
- modernizari, reparatii si intretinere la cladirile existente;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si alei pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret;
- echipamente publice la nivel rezidential si de cartier: cresa, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biserici parohiale

UTILIZARI INTERZISE:

- modificari ale spatilor în cladirile existente care ar periclita stabilirea constructiilor;
- locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de constructibilitate;
- constructii de locuit care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra în contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- activitati producatoare de noxe, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice – incendii;
- în raport cu zona functionala: se interzic orice constructii si amenajari care nu sunt compatibile cu specificul zonei;
- sunt interzise functiunile industriale.

3.3. 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.

In concluzie, nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim între 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.



3.4. 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.

3.5. 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.

Criterii compozitionale

Forma si spatiul propus urmeaza ierarhia inerenta a functiunilor ce le acomodeaza, a scopurilor urmarite, a semnificatiei dorite si a contextului in care se afla.



Principiul compozitional al noului edificiu a fost acela de a coexista cu fondul construit existent printr-un volum paralelipipedic. Zona studiata este mobilata cu cladiri de inaltime diferite, unde fondul construit este in continua transformare. Imobilul propus continua volumetric locuinta vecina de la sud si se inscrie in linia volumelor construite de-a lungul strazii.

Criterii functionale

Asigurarea suprafetelor maxime construite, respectand procentul de ocupare al zonificarii functionale propuse.

Regimul de inaltime

Regimul de inaltime: P + 1+M.

Modul de utilizare al terenului

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

Se propun urmatorii coeficienti:

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

Regimul de construire

Terenul edificabil este marcat in plansa U2-REGLEMENTARI URBANISTICE.

Se propun urmatoarele distante minime fata de vecinatati:

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

Parcare

Au fost prevazute 25 locuri de parcare in interiorul parcelei studiate intr-un spatiu special amenajat in acest sens.

Plantatii

Zona verde propusa a fi amenajata va fi in interiorul parcelei si va fi plantata cu gazon decorativ, cu catina rosie (tamarix) si plante floricole cu frunze decorative, etc.

BILANTUL TERITORIAL PENTRU 1.924MP.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA	SUPRAFATA MP	% DIN TOTAL
CONSTRUCTII maxim	770	40
CIRCULATII SI AMENAJARI	730	38
SPATII PLANTATE LA SOL	424	22
TOTAL	1.924	100



BILANT TERITORIAL IN ZONA STUDIATA

ZONIFICAREA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZONA INSTITUTII PUBLICE	4.355	10,67	4.355	10,67
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	14.800	36,27	12.876	31,56
ZONA LOCUINTE COLECTIVE	-	-	1.924	4,71
ZONA UNITATI AGRICOLE	18.876	46,26	18.876	46,26
ZONA CIRCULATII	2.769	6,80	2.769	6,80
TOTAL	40.800	100%	40.800	100%

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Imobilul va fi racordat la utilitatile edilitare din zona. Scurgerea apelor pluviale va fi rezolvata in sistemul de canalizare existent in zona.

Amplasamentul va fi racordat la retelele de utilitati, alimentare cu apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale.

Modul de asigurare si distributie al apei potabile

Reteaua publica de apa existenta in zona este evidentiata in avizul emis de SC Compania Regionala de Apa Bacau SA. Se va solicita la furnizor aviz de racordare, cu masurarea consumului de apa rece printr-un contor avand clasa de precizie C sau R160, montat in camin la limita de proprietate.

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

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

Colectarea si îndepartarea apelor uzate

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare sunt evacuate catre reseaua existenta în zona, evidentiata în avizul emis de SC Compania Regionala de Apa Bacau SA.

Apele meteorice care provin din ploii sau din topirea zapezilor de pe acoperisul cladirilor vor fi evacuate în aceeasi retea de canalizare unitara. Acoperisul cladirii va fi prevazut cu pante de curgere catre receptorii de apa meteorica.

Apele pluviale cazute pe suprafetele betonate din jurul cladirii vor fi colectate prin rigole carosabile cu gratar de fonta si, in zonele in care nu sunt montate rigole, dirijate prin pante adecvate în spatiul verde.

Apele pluviale sunt considerate conventional curate si se descarca direct, fara preepurare, într-un camin de vizitare comun cu conducta de evacuare a apelor uzate menajere, care se vor evacua în reseaua stradala de canalizare.

Reteaua de canalizare pluviala din incinta va fi separata de reseaua de canalizare a apelor uzate menajere din incinta, pana la ultimul camin de vizitare, pozitionat inaintea caminului de racord de pe reseaua stradala.

Se va solicita la furnizorul CRAB SA aviz de racordare la aceasta retea.



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.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Protecția calității apelor

Rețeaua de alimentare cu apă, canalizare se vor racorda la rețele publice.

Se interzice deversarea de către constructori, în apele de suprafață a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.).

Protecția solului și subsolului

Lucrările de construcție și organizare de șantier se vor executa cu afectarea unei suprafețe minime de teren.

Se interzice deversarea pe sol a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.).

Constructorul va deține și utiliza rezervoare/recipienți etanși pentru depozitarea temporară a materialelor și substanțelor periculoase.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

În timpul execuției lucrărilor, constructorul va soluționa reclamațiile și sesizările aparute din propria vină și datorită nerespectării legislației și reglementărilor de mediu mai sus amintite.

Constructorul va avea în vedere ca execuția lucrărilor să nu creeze blocaje ale căilor de acces particulare sau ale căilor rutiere învecinate amplasamentului lucrării.

La terminarea lucrărilor, suprafețele de teren ocupate temporar vor fi redată prin refacerea acestora în circuitul funcțional inițial. Constructorul are obligația de a preda amplasamentul către beneficiar, liber de reclamații sau sesizări.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase Nu este cazul.

Gospodărirea deșeurilor

Constructorul asigură:

colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construcții;



depozitarea temporara corespunzatoare a fiecarui tip de deseuri rezultat (depozitare in recipiente etansi, cutii metalice/PVC, butoai metalice/PVC etc.);

efectuarea transportului deseurilor in conditii de siguranta la agentii economici specializati in valorificarea deseurilor.

Tipurile de deseuri care pot rezulta din executia lucrarilor de constructii sunt mentionate in tabelul de mai jos.

Denumire deseuri	Cod deseuri	Eliminarea/Valorificarea deseurilor
Vopsele si lacuri intarite	03.01.99	Eliminare la groapa de gunoi a orasului
Ambalaje de hartie si carton	15.01.01	Valorificare prin unitati de tip REMAT
Ambalaje de materiale plastice	15.01.02	Valorificare prin unitati de tip REMAT
Materiale ceramice	17.01.03	Eliminare la groapa de gunoi a orasului
Materiale plastice	17.02.03	Valorificare prin unitati de tip REMAT
Fier, fonta, otel	17.04.05	Valorificare prin unitati de tip REMAT
Cabluri, altele decat cele de la 17.04.10	17.04.11	Valorificare prin unitati de tip REMAT
Deseuri textile	20.01.11	Eliminare la groapa de gunoi a orasului
Pamant si pietre	17.05.04	Eliminare la groapa de gunoi a orasului

Deseurile si materialele valorificabile/refolosibile, specificate in tabelul de mai sus, se vor preda unitatilor de tip REMAT, pentru evitarea degradarii mediului.

Este interzisa arderea/neutralizarea si abandonarea deseurilor in instalatii, respectiv locuri neautorizate acestui scop.

In exploatare colectarea deseurilor menajere se va face selectiv, in recipiente speciale, astfel in coltul nord-estic al terenului de amplasament se va rezerva o suprafata pentru amplasarea unei **platforme edilitare** care va respecta distanta de minimum 10m. fata de ferestrele blocului de locuinte propus (cf. Ordinului M.S. nr. 119/2014) cu posibilitatea de acces a personalului firmelor de salubritate.

Protectia calitatii aerului

Utilajele si mijloacele de transport folosite la executarea lucrarilor trebuie sa corespunda din punct de vedere tehnic, pentru a evita poluarea mediului cu noxe rezultate din combustie.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Masinele si utilajele folosite la executarea lucrarilor trebuie sa corespunda cerintelor tehnice de nivel acustic.

Situatiile speciale, incidentele tehnice si accidentele de mediu care pot determina impact semnificativ asupra mediului inconjurator, periclitand calitatea acestuia, vor fi comunicate, in timp util, la beneficiar.



Avand in vedere aspectele de mediu care pot apare cu ocazia executarii si exploatarii lucrarilor proiectate, nu se impune monitorizarea factorilor de mediu.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Nu se propune realizarea unor obiective de utilitate publica in zona studiata. Pentru realizarea investitiei nu este necesara schimbarea regimului juridic al proprietatilor. Terenul care au generat PUZ-ul este proprietatea S.C. ADIGAB URBAN IMOBILIARE S.R.L., dobandite conform actelor anexate.

CAP IV. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

4.1. STRATEGIA DE DEZVOLTARA URBANA

In SIDU 2014-2020, aprobat prin HCL 320/2017, zona studiata nu face parte din proiectele prioritare.

4.2. PROGNOZA DE COMPOZITIE URBANA: POT/CUT POSIBIL - JUSTIFICAT

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

Indicii urbanistici nu au fost depasiti, valorile propuse fiind chiar mai mici iar inaltimea maxima a locuintei este mai mica decat cea prevazuta in Certificatul de Urbanism.

4.3. CATEGORII DE COSTURI

Valoarea maxima de investitie a locuintei individuale

Adc maxim = 1.924 mp

Cost/mp = 300 €/mp

$V_i = 1.924\text{mp} \times 300 \text{ €/mp} = 577.200 \text{ €}$

Lucrari tehnico-edilitare

$V_{i \text{ LUCRARI EDILITARE}} = V_i \times 1\% = 577.200 \times 0.01 = 5.772 \text{ €}$

TOTAL = 582.972 €

4.4. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII ADMINISTRATIV-TERITORIALE

Pentru zona respectiva administratia poate beneficia de o suma mai mare colectata din impozitul pe cladiri prin marirea ariei desfasurat construite a constructiilor.

4.5. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI SOLUTIEI

Beneficiarul doreste sa construiasca utilizand indicii urbanistici egali cu cei ai zonei avand in vedere importanta zonei si valoarea terenului.

Volumul propus urmeaza trendul actual al construirii de a completa latura de vest a a strazii Calea Moldovei, cu cladiri moderne si cu inaltimea apropiata cu a celor din jur.

Noua cladire va ameliora foarte mult aspectul zonei, toate fatadele fiind tratate cu aceeasi importanta.

Intocmit,

arh. Alexandru Vasile Geliman



DATE IDENTIFICARE VECINI

Terenul de amplasament proprietate S.C. ADIGAB URBAN IMOBILIARE S.R.L. se învecinează astfel:

- 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. si S.C. ADIGAB URBAN IMOBILIARE S.R.L.;