

PROIECT NR. 7/ 27.05.2019

**PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE BLOC LOCUINTE
COLECTIVE D+P+6E**

AMPLASAMENT: Municipiul Bacau, str. Banca Nationala, nr. 6,
Judetul Bacau

BENEFICIAR: ND ELLOQUENT DEVELOPMENT S.R.L.

Data elaborarii : Mai 2019

B O R D E R O U

PIESE SCRISE:

- Foaie de capat pag. 1,
- Borderou pag. 2,
- Lista de semnături pag. 3,
- Documente, studii, avize :
 - Certificat de urbanism,
 - Extras de Carte Funciară,
 - Acte de proprietate,
 - Documentație cadastrală,
 - Aviz de oportunitate,
 - Aviz Comisia de urbanism,
 - Avize
 - Studiu geotehnic,
 - Ridicare topografică,
 - Studiu insorire .
- Memoriu general pag. 4 - pag. 19,
- Regulament local de urbanism pag. 20 - pag. 28,

PIESE DESENATE:

- U 0 - Incadrare in teritoriu - extras din P.U.G. sc.1/ 5000,
- U 01 - Plan de incadrare in zona sc.1/ 1000,
- U 1 - Situatia existenta sc.1/ 500,
- U 2 - Reglementari urbanistice - Zonificare sc.1/ 500,
- U 3 - Reglementari - retele edilitare sc.1/ 500,
- U 4 - Proprietatea asupra terenurilor sc.1/ 500,
- U 5 - Propuneri de ilustrare urbanistica sc.1/ 500,
- U 5.1 - Propuneri de ilustrare urbanistica - volum .

Intocmit :

Arh. Munteanu Ioan ,
Arh. Terentiev Victor .

Sef proiect :

Arh. Munteanu Ioan .

LISTA DE SEMNATURI

Proiectant general: S.C. VECTORIAL CONCEPT EVOLUTION S.R.L. ,
Arh. Terentiev Victor

Sef proiect: MUNTEANU IOAN - BIROU
INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ,
Arh. Munteanu Ioan

Urbanism: Arh. Munteanu Ioan

Arh. Terentiev Victor

Edilitare: S.C. SIR PROIECT S.R.L.-D ,
Ing. Scuriu Ionel

Topografie: S.C. ,
Ing.

Geotehnica: S.C. ,
Ing.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z.**
CONSTRUIRE BLOC LOCUINTE COLECTIVE D+P+6E ;
- Amplasament: **Municipiul Bacau, str. Banca Nationala, nr. 6, judetul Bacau ;**
- Proiectant urbanism: MUNTEANU IOAN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ;
- Proiectant general: S.C. VECTORIAL CONCEPT EVOLUTION S.R.L. ;
- Beneficiar: **ND ELLOQUEMENT DEVELOPMENT S.R.L. ;**
- Data elaborarii: Mai 2019 .

1.2. Obiectul lucrarii

1.2.1. Solicitarile temei program

Prezenta documentatie a fost elaborata in scopul de a studia posibilitatea construirii in intravilanul municipiului Bacau a unui Bloc de locuinte colective cu spatii comerciale si birouri la parter, cu parcuri amenajate la demisol si pe proprietate, pe stada Banca Nationala.

Datorita conditiilor specifice de amplasament si a importantei obiectivului de investitii, reglementari cu privire la accesele auto si pietonale, retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor, conformarea arhitectural - volumetrica, modul de ocupare al terenului, designul spatiilor publice, se vor stabili prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, intocmit conform Legii nr. 350/ 2001 cu modificarile si completarile ulterioare privind amenajarea teritoriului si urbanismul si a legislatiei specifice in vigoare .

Obiectivele propuse sunt :

In baza Certificatului de urbanism nr. 305 din 10.05.2019 emise de Primaria municipiului Bacau, a temei si contractelor de proiectare incheiate cu ND ELLOQUENT DEVELOPMENT S.R.L. si Avizului de Oportunitate nr. 7802 din 25.07.2019 emis de Directia Arhitect Sef a Primeriei Municipiului Bacau, s-a intocmit prezenta documentatie de initiere a Planului Urbanistic Zonal pentru un Bloc de locuinte colective cu regim de inaltime D+P+6E .

Suprafata de teren reglementata prin P.U.Z. = 833,00 mp .

Construcțiile propuse vor respecta condițiile de construire cu privire la amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară ce se vor stabili prin prezenta documentație P.U.Z. .

Destinația spațiilor :

Se solicită aprobarea construirii unui imobil de Locuințe colective cu regim de înălțime D+P+6E, ale căror obiecte componente (construcții / cladiri) propun următoarele funcțiuni majore :

- spații locuințe colective (apartamente),
- spații comerciale .

Total apartamente imobil = 17 apartamente (etajul 1-6) și spații administrative, spații comerciale la nivelul parterului și parcare amenajată la nivelul demisolului (8 locuri)

Destinația spațiilor :

- Bloc locuințe colective D+P+6E, cu locuri de parcare la demisol
 - **demisol** → 8 locuri de parcare,
 - **parter** → spații comerciale,
 - **etaj 1-6** → 17 apartamente. .

Hmax. = + 24,00 m .

Înălțimea liberă a parterului și fiecărui nivel de locuit este conform normativelor în vigoare.

Accesul pe verticală este asigurat de :

- scări din beton armat, în două rampe și 1 lift .

Amplasamentul în discuție, la data întocmirii prezentei documentații, este liber de orice construcție .

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Terenul de amplasament este situat în intravilanul municipiului Bacău și este proprietate privată.

Folosința actuală a terenului : teren pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Funcțiunea aprobată în /2012 prin P.U.G. al municipiului Bacău : zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare, inclusă în UTR 1.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la :

- organizarea rețelei stradale,
- organizarea arhitectural - urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane,
- modul de utilizare a terenurilor,
- statutul juridic și circulația terenurilor .

Prin prezenta lucrare se intenționează a se reglementa:

- Modul de ocupare al terenului,
- Asigurarea accesului și a circulației carosabile și pietonale la nivelul cerințelor din zonă,
- Analizarea compatibilității funcțiunii propuse cu zona funcțională existentă,
- Conformarea arhitectural - volumetrică, designul spațiilor publice,
- Majorarea regimului de înălțime a construcțiilor și a înălțimii maxime măsurată la cornișă / atic , în punctul cel mai înalt,
- Completarea infrastructurii tehnico - edilitare .

Ca urmare, in aceasta zona a municipiului Bacau, este necesara **elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal** care sa stabileasca obiectivele, actiunile si prioritatile, compatibilitatea cu vecinatatile, reglementarile urbanistice necesare pentru utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor .

1.3. Surse documentare

Prezentul studiu are la baza:

1. Prevederile P.U.G. din /2012 pentru municipiul Bacau si Regulamentul local de urbanism;
2. Documentatiile topografice care au stat la baza elaborarii P.U.Z.-ului;
3. Documentatiile cadastrale privind amplasarea si delimitarea imobilului , proprietate ND ELLOQUENT DEVELOPMENT S.R.L. - carte funciara cu nr. cadastral 61928;
4. Certificatului de urbanism nr. 305 din 10.05.2019 eliberat de Primaria municipiului Bacau;
5. Actele de proprietate asupra terenului .

Nu exista studii si proiecte elaborate anterior P.U.Z., studii de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z., sau proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei .

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Zona studiata este situata in partea centrala a municipiului Bacau intr-o zona cu potential de dezvoltare in viitor, avandu-se in vedere amplasamentul, accesul facil la drumurile locale (conform plansei - "Situatia existenta"), posibilitatea racordarii la retelele tehnico- edilitare cu costuri minime, existenta terenurilor libere de constructii .

Variatiile scenei politice si mediul socio - economic din ultimul deceniu au determinat mari modificari in evolutia mediului urban care se afla intr-o permanenta schimbare cu trend ascendent .

2.2. Potential de dezvoltare

Intentia administratiei locale de a eficientiza terenurile de pe teritoriul municipiului Bacau a devenit o binecunoscuta idee acceptata de locuitorii din oras.

De mentionat este faptul ca, zona este nepoluata chimic si/sau fonc, relativ plana, buna pentru constructii, asa cum reiese din studiul geotehnic anexat, conditii necesare si suficiente pentru infiintarea unei zone de servicii nepoluante fonc si chimic .

2.3. Incadrarea in localitate

Zona studiata in suprafata de 833,00 mp (CF cu nr.cad. 61928) este amplasata in partea de nord a intravilanului municipiului Bacau .

Dimensiunile si orientarea terenului se regasesc in Planul de situatie cu situatia existenta, ce concorda cu schita anexa din cartile funciare ale beneficiarilor cu urmatoarele vecinatati:

- la nord - drum de acces,
- la vest - strada Banca Nationala,
- la sud - teren cu nr.cad. 73151,
- la est - Colegiul National "Gheorghe Vranceanu" .

2.4. Elemente ale cadrului natural

2.4.1. Relieful

Amplasamentul blocului de locuinte colective, din strada Banca Nationala, municipiul Bacau, se afla in zona Lunca Bistritei si terasei inferioare a acesteia , unde sunt unitati cvasiorizontale apartinand Platformei Moldovenesti, in apropierea contactului cu Regiunea Subcarpatica neogena.

Amplasamentul studiat, se prezinta ca o suprafata in general cvasiorizontala cu numeroase umpluturi pe toata suprafata acestuia) realizata artificial datorita unor lucrari de remodelare a unui relief tanar, caracterizat prin neuniformitati de microrelief, generate de paleovai ale vechii albiei a Raului Bistrita.

Din punct de vedere geologic, depozitele sedimentare necoezive identificate pe amplasament sunt de varsta cuaternara - holocena, iar amplasamentul se inscrie in zona sesului de interfluviu, dezvoltat amonte de confluenta Raurilor Siret si Bistrita.

Din punct de vedere litologic, formatiunile geologice strabatute prin lucrarile de prospectiune executate in zona amplasamentului, variaza de la depozite preponderent pelitice (argile, argile nisipoase, argile marnoase) la depozite nisipoase (nisipuri, nisipuri argiloase, nisipuri maloase) si detritice grosiere catre baza (nisipuri cu pietrisuri si bolovanisuri).

2.4.2. Clima

Zona municipiului Bacau se inscrie intr-un climat continental moderat, in etajul climatic al dealurilor joase din nord - vestul Podisului Moldovenesc, cu puternice influente scandinavo – balcanice.

Temperatura medie multianuala este stabilita in jurul valorii de 9,2°C, luna cea mai calduroasa fiind iulie, cu o valoare medie multianuala de 21,2°C iar luna cea mai rece ianuarie, cu temperatura medie de -4,1°C, rezultand o amplitudine termica anuala de 25,2°C.

Valoarea medie multianuala a precipitatiilor din zona confluintei raurilor Bistrita si Siret este de cca. 542 m.m./ an, existand diferente intre sezonul cald (82,8 m.m.- luna iunie) si cel rece (24 m.m. - luna februarie).

Vanturile predominante sunt din directia nord si nord - vest, culuarul Siretului favorizeaza o dirijare mai mult nord - sud a curentilor atmosferici. In timpul iernii, viteza vantului poate depasi 70 km/ ora, viteza medie avand valori de pana la 6 m/ sec .

2.4.3. Riscuri naturale

Zona studiata nu este incadrata in zonele cu riscuri naturale si/sau disfunctionalitati privind protectia mediului.

Amplasamentul propus este ferit de pericolul inundatiilor, alunecarilor de teren si al eroziunilor.

2.4.4. Conditii geotehnice

Incadrarea geotehnica a amplasamentului studiat, a fost facuta avand drept orientare si prevederile NP 120 - 2006 care la art.1.2. defineste excavatiile adanci mai mari de 3,00 m masurate de la suprafata terenului, situate in localitati urbane.

Structura geologica studiata se incadreaza la Categoria geotehnica 2 (14 puncte) – Risc moderat, pentru care se poate aprecia ca riscurile pentru bunuri si persoane sunt neglijabile.

Nivelul acviferului freatic a fost masurat la adancimi de peste -2,10 m de la C.T.N.

Adancimea minima de inghet in zona municipiului Bacau este de -0,90 m C.T.N. in conf. cu STAS 6054/ 1977.

Nanorelieful actual al zonei asigura conditii mici de scurgere a apelor din precipitatii, conditii care se vor imbunatati prin lucrarile de sistematizare verticala ce se vor executa.

- Categoria de importanta - C ,
- Clasa de importanta - III ,
- Gradul de rezistenta la foc - II ,
- $P_{conv} = 300 \text{ Kpa}$,
- $ag = 0.35 \text{ g}$,
- $T_c = 0,7 \text{ sec}$,
- gradul VIII (opt) .

2.5. Circulatia

Accesul carosabil si cel pietonal, pot fi realizate din strada Banca Nationala, prin doua benzi de circulatie cu latime de 7,00 m si trotuar .

2.6. Ocuparea terenurilor

In prezent, suprafata totala a terenului de 833,00 mp, este libera de constructii, cu incadrarea de folosinta : teren pentru locuinte si functiuni complementare.

POT existent = 0,00 % ; CUT existent = 0,00 .

Disfunctionalitatile identificate in zona sunt:

Nr. crt.	Domeniu	Disfunctionalitati	Prioritati
1.	Cai de comunicatie	Starea strazilor. Profile necorespunzatoare. Intersectii conflictuale. Amplasamentul nu dispune de retea organizata de strazi si alei pietonale	Propunere largire strada. Modernizare profil. Nu sunt intersectii conflictuale in zona. Amenajarea circulatiei pe terenul beneficiarului.
2.	Ocuparea terenurilor	Incomodare intre functiuni. Starea fondului construit. Existenta terenurilor cu folosinta „teren arabil” in intravilanul municipiului Bacau	Nu sunt incomodari intre functiuni in zona. Investitii necesare imbunatatirii calitatii locuirii si a confortului urban.
3.	Teren in intravilan – curti- constructii	Existenta unui numar suficient de mare, de cereri de construire locuinte colective in zona studiata	Studierea limitelor fata de vecinatati
4.	Riscuri amplasament	Conditii dificile de fundare. Riscuri naturale si antropice. Surse de poluare.	Nu sunt conditii dificile de fundare. Nu sunt riscuri naturale si antropice sau surse de poluare.
5.	Rețele utilitati	Existenta retelelor edilitare apartinand distribuitorilor din municipiului Bacau. Lipsa retelelor edilitare pe amplasamentul beneficiarului .	Amplasarea investitiei este facuta cu respectarea normativelor in vigoare. Racordarea la retelelor de utilitati: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale, pe terenul beneficiarului.

2.7. Echipare edilitara

In zona studiata **exista retele tehnico - edilitare de: apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii si energie termica.**

Urmare a dezvoltarii zonei studiate care include amplasamentul in cauza, se va dezvolta si echiparea tehnico - edilitara intr-o etapa viitoare.

2.8. Probleme de mediu

Pe terenul studiat nu exista valori de patrimoniu ce necesita protectie, nu exista cai de comunicatie sau echipari edilitare care sa prezinte riscuri pentru zona, nu exista riscuri naturale.

Zona nu are potential balnear sau turistic.

Zona studiata nu este afectata de poluare, in zona neexistand surse si agenti economici poluatori.

2.9. Optiuni ale populatiei

Urmare a consultarii „actorilor” reprezentativi in transformarea si evolutia municipiului Bacau, resedinta de judet, care se afla in faza de dezvoltare socio - economica, se evidentiaza concluziile:

Din punct de vedere urbanistic s-au stabilit ca prioritati:

- Imbunatatirea aspectului arhitectural a zonei, consolidarea si dezvoltarea functiunilor complementare zonei ;
- Asigurarea spatiilor libere de folosinta comuna - locuri de joaca, spatii verzi plantate si amenajate de folosinta generala, alei pietonale;
- Completarea retelei edilitare, carosabile si pietonale.

Prin Regulamentul local de urbanism s-au prevazut si reguli de amplasare in teren si retrageri minime regulamentare, care vor fi particularizate prin prezenta lucrare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Datorita conditiilor specifice de amplasament si a importantei obiectivului de investitii, reglementari cu privire la accesele auto si pietonale, retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor, conformarea arhitectural - volumetrica, modul de ocupare al terenului, designul spatiilor publice, se vor stabili prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Aspectul exterior al constructiilor nu va deprecia aspectul general al zonei.

Conform Legii nr. 350/ 2001 cu modificarile si completarile ulterioare privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art. 47, alin. 3, lit. g, este obligatoriu a se intocmi un Plan Urbanistic Zonal, prin care, se propune ca, terenul beneficiarilor sa-si schimbe regimul economic / reconversie functionala, astfel :

- din „zona pentru locuinte individuale si functiuni complementare” in „zona pentru locuinte colective si functiuni complementare” cu regim de inaltime D + P + 6E.

Relatia cadru construit - cadru natural se defineste prin urmatoarele:

Investitia se integreaza perfect in cadrul natural, respectand posibila dezvoltare urbanistica a teritoriului.

Viitoarea investitie este pozitionata pe un teren cu un mare potential din toate punctele de vedere, acest potential trebuie sa fie valorificat, luand in considerare limitele si factorul asezari umane .

Zona studiata a fost conceputa astfel incat sa se alinieze cerintelor actuale din mediul urban.

Se va pune accent pe integrarea urbanistica corecta a investitiei:

- compunerea functiunilor in volume unitare, in vederea obtinerii unui grad de ocupare a terenului cat mai redus;
- accesele in incinta nu influenteaza fluxul auto si pietonal existent in zona;
- posibilitatea viabilizarii sistematice a proprietatii studiate a generat o solutie unitara pentru rezolvarea retelelor tehnico - edilitare;
- asigurarea unei gestionari functionale si sistematizari verticale a terenului beneficiarilor .

Ridicarea topografica realizata confirma conditiile beneficiarului:

- terenul este liber de constructii ,
- teren relativ plan cu o denivelari nesemnificative pentru dezvoltarea investitiei,
- solutia nu afecteaza in nici un fel limitele terenului studiat si vecinatatile .

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform informatiilor din Certificatului de urbanism, 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.

Functiuni complementare admise :

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

Utilizari permise :

- locuinte individuale (unifamiliale) cu caracter urban obligatoriu max. 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, gradinita, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biserici parohiale .

Amplasarea investitiei propuse pe terenul studiat este un raspuns firesc de dezvoltare economica a municipiului Bacau.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiata este stabila si nu exista pericol de alunecari. Cadrul natural in zona nu prezinta oportunitati spectaculoase, caz in care se recomanda plantari de arbori si arbusti si dezvoltarea de spatii verzi .

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul carosabil si cel pietonal, pot fi realizate din strada Banca Nationala, ce are doua benzi de circulatie, cu latime de ~7,20 m .

La proiectarea imobilului de locuinte colective cu spatii comerciale la parter s-au prevazut :

- rampa acces pentru carucioarele persoanelor cu handicap locomotor;
- parcaje exterioare pe terenul aferent constructiei;
- accese carosabile separate pentru : locatari si de serviciu,

Accesele in incinta nu vor influenta fluxul auto si pietonal existent in zona .

Conform Regulamentului Local de Urbanism a P.U.G. al municipiului Bacau si H.C.L. nr. 385/ 29.12.2016 , conf. H.G. 525/ 1996 republicata, anexa 5 , s-au calculat locurile de parcare, rezultand :

Total locuri parcare auto asigurate = 22 :

- **22** locuri parcare locatari (**8** locuri demisol cladire + **14** exterior incinta) .

Necesar locuri de parcare auto locatari = 22 din care :

- 4 locuri de parcare pentru spatiile comerciale de la nivelul parterului,

- 18 locuri de parcare pentru cele 17 apartamente amenajate la nivelurile 1- 6 .

Accesul carosabil este rezolvat prin doua benzi de circulatie, cu latime de 7,00 m si 5,00 m .

Accesele pietonale sunt astfel conformate incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare .

Structura rutiera propusa va fi una de tip rigid alcatuita dintr-un strat de beton de ciment rutier pe fundatie din materiale granulare respectiv balast, piatra sparta, sau balast stabilizat cu ciment in grosimi corespunzatoare care vor reiesi din calculele de dimensionare a sistemului rutier la traficul actual de calcul si la cel de perspectiva.

Caracteristicile acceselor carosabile trebuie sa permita satisfacerea regulilor minimale privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de salvare .

3.5. Zonificare functionala - Bilant teritorial, indici urbanistici, reglementari pentru parcele studiate

Se prevede zonificarea terenului liber de orice constructii prin realizarea unei trame stradale care sa respecte legislatia si normativele in vigoare, rezultand o zona cu functiunea **LCp** - zona de locuinte colective propusa, cu regim de inaltime D+P+6E .

Fata de bilantul functiunilor existente, repartitia diverselor zone in cadrul bilantului teritorial s-a modificat prin propunerile facute in plansa „Reglementari urbanistice”.

In prezent, suprafata totala a terenului reglementat de 833,00 mp, este liber de constructii, cu incadrarea de folosinta : zona pentru locuinte si functiuni complementare .

Terenul apartine ND ELLOQUENT DEVELOPMENT S.R.L. - carte funciara cu nr.cad. 61928.

- Procentul de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare a terenului existent P.O.T. = 0,00 , C.U.T. = 0,00 .

- Regim de inaltime - maxim admis P + 2 - conform P.U.G. .

- Arie construita propusa maxima → **Ac = 416,50 mp** ,

- Arie desfasurata propusa maxima → **Adc = 3332,00 mp** ,

Regim de inaltime propus prin P.U.Z. → D + P + 6E ,
Hmax. propus → + 24,00 m ,

P.O.T. maxim propus → 50% ,

C.U.T. maxim propus → 4,00 .

Pozitia cladirilor in teren, conform plansei U2 - Reglementari urbanistice , respecta conditiile de construire cu privire la amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara .

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	% (din total)	S (mp)	% (din total)
1.	Zona aferenta constructiilor	0,00	0,00	416,50	50,00
2.	Zona circulatie carosabila, parcaje auto, pietonala	0,00	0,00	333,20	40,00
3.	Zona aferenta spatii verzi	0,00	0,00	83,30	10,00
TOTAL SUPRAFATA AMPLASAMENT		833,00	100,00	833,00	100,00
	Suprafata de teren cedata pentru largire drum	0,00	0,00	50,00	6,00

BILANT TERITORIAL - UTR LCp		
	EXISTENT (mp)	PROPUS (mp)
Suprafata teren in proprietate privata	833,00	833,00
1. Suprafata construita (Ac)	0,00	416,00
Suprafata desfasurata (Ad)	0,00	3332,00
2. POT max. (%)	0,00	50%
CUT max.	0,00	4,00
Regim inaltime	-	D+P+6E

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

In zona studiata **exista retele de : apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii si energie termica .**

Racordarera la utilitati se va face pe cheltuiala beneficiarului conform Prevederilor H.G. 525/ 1996, art. 13, alin. 2 si conf. art. 91 din legea 18/ 1991.

3.6.1. Necesarul de apa potabila va fi asigurat prin racordarea la reseaua de apa existenta pe strada Banca Nationala. Bransamentul se va realiza printr-o conducta de polietilena de inalta densitate.

Apa livrata de reseaua publica corespunde cerintelor de potabilitate conf. STAS 1342 si Normelor OMS. Contorizarea consumului de apa rece se va realiza printr-un contor montat in caminul de bransament prevazut la limita de proprietate.

Rețelele de alimentare cu apa se vor poza sub adâncimea de îngheț ($h = 0,90$ m).

Conform Normativului P118-2/ 2013 s-a prevazut retea de hidranti interiori si retea de hidranti exteriori.

3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere se va realiza prin racord la reseaua de canalizare existenta pe strada Banca Nationala. Colectarea apelor uzate se va realiza cu camine de vizitare din beton si colectoare de canalizare din tuburi de PVC multistrat .

Retelele de canalizare menajera se vor realiza din materiale performante, fiabile, cu etansare uscata, garnituri de cauciuc si montate pe un pat de nisip.

3.6.3. Pentru alimentarea cu gaze naturale se propune extinderea retelei de gaze naturale existenta pe strada Banca nationala.

Racordarea receptorilor se va realiza printr-un bransament, prin intermediul unui post de reglare-masurare proiectat, amplasat la limita de proprietate, si a unei instalatii de utilizare gaze naturale presiune joasa proiectate.

Confortul termic si producerea apei calde de consum vor fi asigurate de centrale termice cu functionare pe gaze naturale, cu evacuarea fortata a gazelor de ardere, in paralel cu o instalatie cu panouri solare. Puterea centralelor termice este estimata, in functie de obiect, in intervalul 500 - 800 kW.

Amplasamentul centralelor termice se gaseste intr-un spatiul tehnic pozat la parterul fiecarui obiect in parte. Instalatiile de producere apa calda menajera se vor monta la parterul fiecarui obiect, respectiv boilerul bivalent de producere a apei calde, vasul de expansiune si grupul de pompare panouri solare.

Agenți termici produși / propuși :

- apă caldă încălzire 75° C/ 60° C; circuit corpuri statice (radiatoare tip panou otel, etc);
- apă caldă menajeră 50° C.

3.6.4. Instalatie cu panouri solare - prin colectori solari cu tuburi vidate.

Conformarea acoperisului- terasa al imobilului de locuinte colective permite montarea de panouri solare, ale caror tuburi se vor orienta in mod optim spre soare, in felul acesta fiind maximizata utilizarea energiei solare.

3.6.5. Instalatie de climatizare

Pentru asigurarea conditiilor de microclimat in spatiile propuse, pentru fiecare apartament/spatiu comercial s-a prevazut o instalatie de climatizare, prin prevederea de unitati interioare carcasate de racire, racordate la unitati exterioare. Agentul de racire utilizat in circuitul de racire este ecologic.

Unitatile terminale folosesc evaporarea freonului pentru preluarea caldurii degajate la interior si conducerea acesteia catre unitatile exterioare care o elimina in atmosfera.

Unitatile interioare pot fi de diverse tipuri si dimensiuni. Pentru situatia de fata pentru a diminua investitia si pentru a reduce masurile suplimentare de mascare a unitatilor si a conductelor de distributie se propune utilizarea unitatilor interioare de perete.

Unitatile sunt prevăzute cu filtre sita lavabile tratate impotriva mucegaiurilor si bacteriilor, realizand astfel o filtrare foarte buna a aerului interior, curatarea lor fiind extrem de usoara.

3.6.6. Alimentarea cu energie se va realiza de la reseaua electrica existenta in zona , conform avizului de racordare ce se va obtine de catre beneficiar de la furnizorul de servicii din zona.

Alimentarea cu energie electrica, se va face conform proiectelor avizate.

3.7. Protectia mediului

Deseurile de orice natura generate din perioada de organizare de santier, cat si in exploatare , vor fi gestionate de la producere pana la eliminare/ valorificare selectiv prin societati abilitate in baza contractelor incheiate.

In faza de executie :

- **Deseuri materiale de constructie** - se vor sorta, depune selectiv pe categorii de deșeu si se vor transporta si preda la societati autorizate in colectare / valorificare deseuri reciclabile .

Pământul rezultat de la sapatura fundatiilor nu se va transporta, ci se va face depozit de pamant vegetal, ce va fi folosit pentru completari in zonele de spatii verzi / sistematizare verticala .

Identificarea tipurilor de deseuri conform H.G. 856/ 2002, cu mentiunea ca, aceste deseuri vor fi in cantitati relativ mici si vor fi refolosite in executie :

- 17.01.01 - beton
- 17.02.01 - lemn
- 17.04.05 - fier - otel .

In faza de functionare :

- **Deseuri menajere si ambalaje** - se vor sorta, depune selectiv in containere metalice tip Europubele (amplasate pe platformele gospodaresti amenajate din incinta proprietatii) si se vor preda serviciului de salubritate conform contract incheiat.

Identificarea tipurilor de deseuri conform H.G. 856/ 2002 :

- 15.01.01 - ambalaje
- 20.02.01 - deseuri biodegradabile
- 20.02.03 - alte deseuri nebiodegradabile .

Salubritatea zonei intra in sarcina beneficiarului, motiv pentru care beneficiarul va respecta contractul incheiat cu firma de salubritate din localitate .

La finalizarea lucrarilor de constructii incinta obiectivului va fi curatita si igienizata, deseurile generate fiind ridicate de pe amplasament .

Efecte potientiale ale activitatii de pe amplasamentul analizat

De mentionat este faptul ca functiunea propusa nu prezinta surse de poluare pentru mediul inconjurator (subsol, sol, apa, aer), astfel incat nu sunt necesare masuri de supraveghere a calitatii factorilor de mediu si monitorizare a activitatilor destinate protectiei mediului.

De asemenea, nu se gospodaresc substante toxice sau periculoase, pentru a fi necesare masuri de asigurare a conditiilor de protectie a factorilor de mediu si a sanatatii populatiei.

1. Efecte potientiale asupra aerului:

Sursa de poluare pentru aer, pe perioada executiei din lucrarile de executie – praful si gazele emise de mijloacele de transport – in cantitati foarte mici

In incinta, pe perioada executiei, caile de transport vor fi balastate, existand posibilitatea redusa a producerii prafului.

Ca masura suplimentara, pe perioada executiei, se vor lua masuri de stropire impotriva prafului.

Pe perioada exploatarii (dupa darea in folosinta a intregului ansamblu de locuinte colective, „concentratiile maxime de poluanti de la centralele termice, evacuati in atmosfera, nu vor depasi valorile limita preventive de emisie stabilite prin Ordinul nr. 462/ 1993 actualizat, emis de Ministerul Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului”

Pentru a asigura un aspect ingrijit al amplasamentului si pentru a preveni propagarea zgomotului, se recomanda de asemenea intretinerea spatiilor verzi si plantarea perimetrala a unor arbori si arbusti cu inaltime/ etaje diferite de crestere pentru a asigura un efect de bariera.

2. Efecte potientiale asupra apei

Nu sunt surse de poluare privind alimentarea cu apa a viitorului imobil de locuinte colective, deoarece alimentarea cu apa existenta a sistemului, se face in sistem inchis, prin racordul la reseaua stradala existenta in zona.

Concentratiile maxime de poluanti evacuate prin apele uzate menajere si pluviale rezultate de pe amplasament se vor incadra in prevederile NTPA 001/ 2005.

Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor meteorice de pe acoperisuri, copertine si de pe terenurile amenajate, sa se faca catre un sistem intern de canalizare – fara sa afecteze proprietatile invecinate.

3. Efecte potentiale asupra solului

Nu se impun lucrari , implicit dotari pentru protectia solului si a subsolului.

Solul nu este si nici nu va fi infestat, din punct de vedere al mediului.

Din punct de vedere al apei uzate menajere si pluviala, lucrarile de etanseizare a canalizarii asigura protectia mediului.

Masuri de reducere a eventualelor degradari ale solului:

- Modernizarea gestiunii deseurilor (dotarea cu numarul de recipieti necesari, concomitent cu selectarea acestora, cat si ridicarea lor ritmica).
- Rezolvarea corecta a imprejmuirilor astfel incat sa se evite scurgerea pamantului pe trotuare si pe carosabil.

Pentru protectia proprietatilor limitrofe si crearea unui ambient peisagistic atractiv, sunt prevazute plantatii de arbusti si zone verzi, incadrate in masurile de protectie ecologice a mediului.

4. Zgomot si vibratii

Terenul de amplasament (zona de amplasament) , se bucura de faptul ca nivelul de zgomot este redus .

In incinta amplasamentului, s-a impus reducerea vitezei autovehiculelor la 5km/ora.

Nu se vor depasi limitele admisibile ale nivelului de zgomot :

- locuinte, spatii comerciale - 45dB(A) interior/exterior
- sala de sport, servicii - 45dB(A) exterior ; 85dB(A) interior,
- spatii administrative, anexe - 45dB(A) interior
- centrale termice de scara - 85dB(A) interior .

Realizarea acestei investitii, nu presupune reabilitare ecologica, iar pentru diminuarea eventualei poluari, s-au prevazut perdele verzi de protectie din arbori / arbusti rezistenti la poluare, la limita de proprietate , astfel :

- spatii verzi , cu functiune recreativa ;
- perdele de protectie - arbori / arbusti rezistenti la poluare la limitele de proprietate;
- perdele de protectie / ecrane de vegetatie - copaci, cu rol fonoabsorbant in zona de vest a amplasamentului (spre calea ferata). Tot in aceasta zona, se vor monta si panouri fonoabsorbante.
- perdele de vegetatie in zona de amplasare a pubelelor de gunoi / platforme gospodaresti , cu rol de mascare a acestora,
- spatii verzi cu rol de tampon verde (perdea verde) pe latimi diferite: min. 2,00 m pana la 3,60 m , in functie de obiect, in dreptul centralelor termice (zona vitrata) cu rol de paravan .

Distante asigurate intre cladirea propusa si cele existente :

- nord - locuinta individuala existenta P → aproximativ 10,77m ; sala de sport existenta P+1E → aproximativ 7,00 m ;
- sud- est - locuinta individuala existenta P → aproximativ 10,00m ;
- sud - cladire de sanatate existenta → aproximativ 8,29m ;
- sud- vest - bloc existent D+P+3E → aproximativ 22,25m ;
- vest - locuinta individuala existenta P → aproximativ 18,42m ;
- nord-vest - locuinta individuala existenta P → aproximativ 23,48m .

Amplasamentul nu se afla situat in reseaua nationala de arii protejate. Investitia nu prezinta risc pentru sanatatea umana sau mediu.

Ca urmare, rezulta ca, implementarea proiectului nu are impact semnificativ asupra mediului , in conditiile respectarii conditiilor impuse .

3.8. Obiective de utilitate publica

3.8.1. Enunțarea obiectivelor de utilitate publică

În zona studiată există următoarele obiective de utilitate publică:

- circulații/ căi de comunicație:
 - strada Banca Nationala - obiectiv de interes municipal,
- echipări ale teritoriului:
 - rețeaua de apă potabilă - obiectiv de interes municipal,
 - rețeaua de canalizare - obiectiv de interes municipal,
 - rețeaua electrică de medie tensiune - obiectiv de interes municipal,
 - rețeaua de telecomunicații (telefonie și internet/ cablu Tv) - obiectiv de interes municipal,
 - rețeaua de gaz metan de medie presiune - obiectiv de interes municipal,
 - lucrările de bransare la rețelele edilitare se vor realiza de către beneficiar .

3.8.2. Tipuri de proprietate în zonă

Amplasamentul studiat în suprafață totală de **833,0 mp** este în proprietatea ND ELLOQUENT DEVELOPMENT S.R.L. .

Terenuri proprietate publică din zona limitrofă amplasamentului:

- la N: domeniul public, drum de acces,
- la E: nu este cazul,
- la S: nu este cazul,
- la V: domeniul public, strada Banca Nationala .

Terenuri proprietate privată din zona limitrofă amplasamentului:

- la N: peste drumul de acces, cu terenuri aparținând persoanelor fizice/ juridice,
- la E: cu terenuri aparținând persoanelor juridice, Colegiul National "Gheorghe Vranceanu",
- la S: cu terenuri aparținând persoanelor fizice/ juridice, nr.cad. 73151,
- la V: peste strada Banca Nationala, cu terenuri aparținând persoanelor fizice/ juridice .

3.8.3. Circulația terenurilor între deținători

Prin acest P.U.Z. nu se propun schimburi de terenuri între deținători .

3.8.4. Dotari de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor

- **Pentru locuintele colective se vor asigura :**

- rampa acces pentru persoane cu handicap locomotor sau platforma mecanica, parcaje si / sau garaje in interiorul amplasamentului ;
- accese carosabile pentru locatari ;
- accese pietonale ;
- alei carosabile ;
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;
- accese la garaje si parcaje ;
- spatii verzi si plantate.

- **Pentru spatiile comerciale si birouri se vor asigura :**

- rampa acces pentru persoane cu handicap locomotor sau platforma mecanica ;
- accese carosabile separate pentru clienti si personal aprovizionare daca este cazul ;
- accese carosabile pentru personal, public, locatari si de serviciu ;
- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului ;
- spatii verzi si plantate.

Numarul de locuri de parcare se vor asigura conf. prevederilor R.L.U. a P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 84/ 13.04.2012 modificata prin H.C.L. nr. 385/ 29.12.2016 , conf. H.G. 525/ 1996 .

- **Racordarea / bransarea obiectivelor de investitii la retelele de utilitati se va face prin grija beneficiarului de catre administratoriile retelelor edilitare, cu respectarea mediului ambient si in concordanta cu prevederile P.U.G. al municipiului Bacau.**

- in incinta se vor asigura : - spatii libere de folosinta comuna (locuri de joaca, spatii verzi plantate si amenajate de folosinta generala, alei pietonale)in proportie min. de 10 % din Adc la nivel de parcele, dar nu mai putin de 2,00 mp/ locuitor, conf. Prevederilor art. 10.2 alin.(2) din R.L.U. aferent P.U.G. si prevederilor pct. 6.8 din Anexa nr.6 la R.G.U. aprobat prin H.G. nr. 525/1996 republicata, actualizata. Spatiile libere de folosinta comuna nu pot include in acest sens gradinile de folosinta privata aferente apartamentelor, accesese carosabila, parcajele la sol sau platforma de depozitare a deseurilor gospodaresti.

Se vor asigura accesese auto si pietonale de la drumurile publice la parcele.

Parcela studiata va ramane proprietate privata a acelorasi persoane fizice/ juridice.

Prezentul P.U.Z. nu reglementeaza obiective de utilitate publica, sau modificari asupra terenurilor proprietate publica de interes local din zona studiata.

5. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Suprafata de teren reglemntata prin P.U.Z. = 833,00 mp .

Categoria functionala existenta in U.T.R. 1 : zona locuinte individuale si functiuni complementare, iar terenul beneficiarilor (parcela studiata) este libera de orice fel de constructie.

Categoria functionala propusa pe terenul beneficiarilor : **locuinte colective.**

Avand in vedere ca :

- propunerea prezentului P.U.Z., pentru parcela studiata, se incadreaza in reglementarile U.T.R. 1 ale zonei si in celelalte reglementari ale P.U.G. din /2012,

- exista legislatie care permite realizarea investitiilor pentru construire locuinte colective, servicii si alte activitati nepoluante, inclusiv servicii compatibile cu functiunea de locuire .

Se concluzioneaza ca propunerea din prezentul P.U.Z. pentru :

CONSTRUIRE BLOC LOCUINTE COLECTIVE D+P+6E cu functiuni complementare la nivelul parterului (spatii comerciale, birouri, sedii de firme, sala de forta, clinica, spatii de educatii - gradinita, functiuni anexe existente intr-o zona de locuit),

pentru amplasamentul din stada Banca Nationala, nr. 6, Municipiul Bacau, este indicata si deci potrivita pentru parcela studiata .

Masuri in continuare

Aplicand recomandarile P.U.G. din /2012 pentru municipiul Bacau , la **zona LI - zona de locuinte individuale existenta cu regim de inaltime P, P+1÷2**, prin prezentul P.U.Z., se propune a se face completari la fondul construit existent cu **LCp - zona de locuinte colective propusa, cu regim de inaltime D+P+6E si functiuni complementare**, prin care se recomanda investitii necesare imbunatatirii calitatii locuirii si a confortului urban .

Obligatii ale initiatorilor P.U.Z. ce deriva din procedurile de informare si consultare a publicului

Informarea si consultarea publicului in etapa aprobarii P.U.Z. se face cu respectarea prevederilor Legii nr.52/ 2003 privind transparenta decizionala in administratia publica si a Legii nr.544/ 2001 privind liberul acces la informatii de interes public.

Implicarea si consultarea publicului se va face in patru etape astfel :

- Etapa I - etapa pregatitoare - anuntarea intentiei de elaborare P.U.Z. si R.L.U. aferent ;
- Etapa II - etapa elaborarii propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare P.U.Z. si R.L.U. aferent ;
- Etapa III - etapa elaborarii propunerilor finale si aprobarii, care contine toate observatiile avizatorilor si care se supune procedurii de transparenta decizionala P.U.Z. si R.L.U. aferent ;
- Etapa IV - etapa monitorizarii implementarii P.U.Z. si R.L.U. aferent .

Intocmit :

Arh. Munteanu Ioan ,
Arh. Terentiev Victor .

Sef proiect :

Arh. Munteanu Ioan .

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism reprezinta documentatia cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul administrativ al municipiului Bacau, atat în intravilan cit si în extravilan.

Regulamentul Local de Urbanism este parte componenta a Planului de Amenajare a Teritoriului Judetean Bacau, care explicita si detaliaza sub forma unor prescriptii (permisiuni si restrictii) prevederile cu caracter de reglementare ale acestor documentatii.

Normele cuprinse în prezentul Regulamentul Local de Urbanism sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe intreg teritoriul administrativ al unitatii ce face obiectul Planului Urbanistic General - Municipiului Bacau.

Odata aprobat, impreuna cu Planul Urbanistic General, Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism stabileste, in aplicarea legii, reglementari referitoare la utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor pe teritoriul localitatii, explicitand prevederile documentatiei de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor:

- Amplasarea de constructii cu functiunea de locuire si functiuni conexe;
- Imbunatatirea nivelului de echipare tehnico-edilitara prin extinderea retelelor existente in zona si crearea de noi trasee pentru utilitatile care nu exista in zona;
- Infiintarea de noi cai de comunicatii;
- Autorizarea lucrarilor de constructie si amenajari sa se faca conform P.U.Z. si R.L.U. .

Baza legala a elaborarii :

- Legea privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor nr. 50/ 1991, republicata si modificata;
- Ordonanta nr. 43/ 1997, republicata, privind regimul drumurilor aprobata prin L 82/ 1998;
- Legea nr. 18/ 1991, republicata privind fondul funciar;
- Legea nr. 10/ 1995 - privind calitatea in constructii;
- O.U.G. nr.195/ 2005 - privind protectia mediului;
- Legea nr. 213/ 1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia .

Domeniul de aplicare al regulamentului de urbanism

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe functiunea aprobata in 2012 prin P.U.G. al municipiului Bacau : zona locuinte individuale si functiuni complementare, inclusa in UTR 1 in limita administrativa a intravilanului municipiului Bacau .

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in documentatia de urbanism face parte dintr-o unitate de referinta - U.T.R.1, cu prescriptia specifica stabilita prin PUG /2012 pentru municipiul Bacau.

Prevederile P.U.G./2012 aprobat, inclusiv prescriptiile Regulamentului aferent au fost preluate si detaliate in cadrul prezentei documentatii in functie de situatie si complexitate.

In procesul de aplicare a prevederilor din documentatiile de urbanism, serviciile tehnice ale administratiei publice locale desfasoara urmatoarea procedura:

Obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism si a Autorizatiei de construire precum si alte cereri ale colectivitatii (succesiune, partaj, instrainare,etc.) ce se incadreaza intr-una din unitatile teritoriale de referinta (U.T.R.)

Din fisa UTR, din RLU aferent PUG/2012 in care se incadreaza obiectul cererii, se extrag prescriptiile specifice (permisiuni, conditionari, restrictii, indici maxim P.O.T. sau C.U.T ,regim de aliniere si inaltime).

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR - PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea zonarii functionale conditiilor impuse de legea 50/ 1991 (republicata 1997) "terenurile destinate pentru constructii evidentiatae în intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizatia de construire". Conform legii, suprafetele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica de catre autoritatile locale la OCPI Bacau.

In conformitate cu prevederile Ordinului 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind Mediul de viata al populatiei, terenurile din zonele de locuit destinate amplasarii si dezvoltarii localitatii trebuie sa dispuna de posibilitati de alimentare cu apa, de indepartare si neutralizare a apelor uzate si reziduurilor, precum si de dezvoltarea normala a zonei verzi, de recreere si odihna.

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai acut problema imbunatatirii serviciului de salubritate. Platformele organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiiului menajer se vor amenaja la distante de minim 5 m de ferestrele cladirilor.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

Autorizarea executarii constructiei va tine seama de zonele de servitute unde este cazul, si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, termica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cai de comunicatii, si a altor lucrari de infrastructura conf art. 11 din RGU.

Cladirea cu sau fara subsol va tine seama de avizul geotehnic la stabilirea conditiilor de fundare si gradul seismic normat (Normativ P100-1 /2013).

Cladirea propusa, va fi acoperita cu sarpanta sau terasa.

Securitatea la incendii: Amplasarea imobilului de locuinte colective va respecta limitele stabilite de codul civil, în limitele unor compartimente de incendiu specifice, cu arii maxime admise în functie de destinatie, gradul de rezistenta la foc, riscul de incendiu și numarul de niveluri cel mai .

Amplasarea imobilului de locuinte colective va tine seama sa nu se permita propagarea incendiilor o perioada de timp normata sau, în cazul prabusirii, sa nu afecteze obiectele invecinate.

2.3. Obiective de utilitate publica aflate in zona

Conform Certificatului de urbanism nr. 305 din 10.05.2019 emis de Primaria municipiului Bacau, avem informatia ca in zona de amplasament reglementata – 833.00mp, folosinta actuala a terenului : teren pentru locuinte si functiuni complementare.

2.4. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 7 - Orientarea fata de punctele cardinale - se vor respecta prevederile art. 17 si Anexa nr. 3 din R.G.U.afereant P.U.G./ 2012 si prezentul Regulament PUZ.

Art.8 - Amplasarea cladirilor fata de drumurile publice – se va respecta distanta de 4,00 m fata de strada Banca Nationala.

Art. 9 - Amplasarea fata de caile ferate din administrarea S.N.C.F.R. - se vor respecta prevederile art. 20 din R.G.U. afereant P.U.G./ 2012 si CAP.II pct. 6.3. din R.L.U./ afereant P.U.G./ 2012.

Art.10 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament - se va respecta distanta de 4,00 m fata de strada Banca Nationala.

Distanta minima fata de aliniamentul principal este de 4,00 m.

Art.11 - Amplasarea cladirii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

Se va respecta limita laterala de 0,00 m fata de teren nr. cad. 73151 conform declaratiei notariale nr. 711 din 30 mai 2019 si distanta minim 2,00 m fata de drum - cale de acces, conform plansei U2 de Reglementari Urbanistice afereante acestei documentatii .

Posterior se va respecta distanta de minim 22,00 m conform plansei U2 de Reglementari Urbanistice afereante acestei documentatii.

Art.12 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela

Pe amplasamentul studiat se propune o singura constructie.

Dimensiunile si orientarea terenului se regasesc in Planul de situatie cu situatia existenta, ce concorda cu schita anexa din cartile funciare ale beneficiarilor cu urmatoarele vecinatati:

- la nord - drum de acces,

- la vest - strada Banca Nationala,
- la sud - teren cu nr.cad. 73151,
- la est - Colegiul National "Gheorghe Vranceanu" .

Distante asigurate intre cladirile existente si zona construabila propusa :

- nord - 10,77 m la marginea cladirii locuinta individuala cu regim de inaltime Parter din frontul de la strada Banca Nationala conform plansei U2 de Reglementari Urbanistice.
- nord - 7,00 m fata de sala de sport regim de inaltime P+1E si nr. cad. 68870.
- est - 7,00 m fata de sala de sport regim de inaltime P+1E si nr. cad. 68870.
- est - 10,35 m fata de imobil locuinta individuala si nr. cad. 72555.
- sud - 8,29 m fata de cladire de sanatate cu regim de inaltime P+3E .
- vest - 20,42 m fata de imobil locuinta individuala .

2.5. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

Art.13 - Accese carosabile - se vor respecta prevederile art. 25 si Anexa nr. 4 din R.G.U. si CAP. II pct. 7.1. din Regulamentul aferent P.U.G./ 2012.

Pentru locuinte colective cu acces si lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de interventie;
- accese la garaje si parcaje.
- se vor asigura accese pentru interventii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu .

Art. 14 - Accese pietonale - se vor respecta prevederile art. 26 din R.G.U., Cap. II pct. 7.2 din Regulamentul aferent P.U.G./ 2012, precum si cu respectarea legislatiei în vigoare referitoare la modul de acces (direct sau prin servitute), la dimensiunile trotuarelor si la diversificarea functionala a spatiilor pietonale (Codul Civil art 616 - 619, Legea nr.82/1998 si Ordinul M.T. nr. 49/ 1998).

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap, sau care folosesc mijloace specifice de deplasare în conformitate cu CPH-193.

Actiunea de revitalizare a zonei de locuinte va urmari crearea unui sistem coerent de circulatie pietonala, agrementata cu mobilier urban si spatii verzi.

Se interzice amenajarea de spatii comerciale cu caracter provizoriu (tarabe, tonete, chioscuri, etc.) care pot incomoda circulatia pietonala si afecta peisajul urban.

Autorizarea constructiei de locuinte este permisa numai daca se asigura accese pietonale si daca este posibila crearea servitutii de trecere pentru locuintele care nu au iesire la calea publica (conform legii).

2.6. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Art.15 - Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente - se vor respecta prevederile art. 27 din R.G.U., CAP. II pct. 8.1. din Regulamentul aferent P.U.G./ 2012 si a recomandarilor din avizele de specialitate.

Art. 16 - Realizarea de retele tehnico- edilitare - se vor respecta prevederile art. 28 din R.G.U., CAP. II pct. 8.2 din Regulamentul aferent P.U.G./ 2012 si se vor extinde conform propunerilor din prezentul P.U.Z. .

Racordurile la retelele edilitare publice se realizeaza de catre investitori sau beneficiari.

2.7. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului pentru constructii, aspectul exterior al constructiei

Art. 17 - Parcelare / reparcelare - nu este cazul.

Art. 18 - Inaltimea constructiilor - se vor respecta prevederile art. 31 din R.G.U. aferent P.U.G./ 2012 si prezentul Regulament P.U.Z. .

Inaltimea constructiei prin P.U.Z. este 24,00 m.

Autorizarea executarii constructiei se face cu respectarea inaltimii aprobate prin P.U.Z. .

Regimul de inaltime maxim admis prin P.U.Z. este de 8 niveluri supraterane D+P+6E (semnificatiile prescurtarilor: D - demisol, P - parter, E - etaj).

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai inalt, nu va depasi 24,00 m.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai inalt, nu va depasi 24,00 m.

Art. 19 - Aspectul exterior al constructiilor - se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U. si prezentul Regulament P.U.Z. .

Arhitectura cladirilor va fi de caracter estetic. Materialele folosite vor fi de buna calitate, în acord cu programul si arhitectura cladirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se totodata unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice.

Art. 20 - Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului - P.O.T. - se vor respecta prevederile art.15 si Anexa nr. 2 din R.G.U. precum si prezentul Regulament.

P.O.T. = 50% ,
C.U.T. = 4,00 ,

- Arie construita propusa maxima → **Ac = 416,50 mp** ,
- Arie desfasurata propusa maxima → **Adc = 3332,00 mp** ,

2.8. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi

Art. 21 - Parcaje

Conform Regulamentului Local de Urbanism aplicat in P.U.G. / 2012 pentru municipiul Bacau, H.C.L. nr. 385/ 29.12.2016 si H.G. 525/ 1996 republicata, s-au calculat locurile de parcare , rezultand :

Total locuri parcare auto asigurate = 22 :

- **22** locuri parcare (**8** locuri demisol cladire + **14** exterior incinta) .

Necesar locuri de parcare auto = 22 din care :

- 4 locuride parcare pentru spatiile comerciale de la nivelul parterului ,

- 18 locuri de parcare pentru cele 17 apartamente amenajate la nivelurile 1-6 .

Conform Ordinului 119/ 2014, Cap.1, art.4, pct.C, s-a asigurat distanta min. 5,00 m fata de ferestrele camerelor de locuit de la etajul 1.

Art. 22 - Spatii verzi si plantate - se vor respecta prevederile art. 34 si Anexa 6 din R.G.U. la P.U.G./ 2012 si prezentul Regulament la P.U.G./ 2012.

Se vor asigura spatii libere de folosinta comuna (locuri de joaca, spatii verzi plantate si amenajate de folosinta generala, alei pietonale) în proportie minima de 10% din suprafata parcelei. Spatiile libere de folosinta comuna nu pot include în acest sens gradinile de folosinta privata aferente apartamentelor, accesese carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deseurilor gospodaresti.

Pentru fiecare arbore matur taiat în conditiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiasi parcele, minimum trei arbori.

Pe zona studiata se vor asigura zone verzi in procent de 10,00% .

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Funciunea aprobata in /2012 prin P.U.G. al municipiului Bacau : zona locuinte individuale si functiuni complementare, inclusa in UTR 1.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la :

- organizarea retelei stradale,
- organizarea arhitectural - urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane,
- modul de utilizare a terenului,
- dezvoltarea infrastructurii edilitare,
- statutul juridic si circulatia terenurilor .

Prin prezentul PUZ se intentioneaza:

Schimbarea regimului economic: folosinta terenului proprietate a beneficiarului se schimba din teren „curti constructii - UTR 1 ” in teren „zona locuinte colective cu spatii complementare (spatii comerciale, birouri, sedii de firme , sala de forta, clinica, spatii de educatii - gradinita, functiuni anexe existente intr-o zona de locuite colective)

- Modul de ocupare al terenului;
- Asigurarea accesului si a circulatiei carosabile si pietonale la nivelul cerintelor din zona;
- Analizarea compatibilitatii functiunii propuse cu zona functionala existenta;
- Organizarea urbanistica a zonei, prin stabilirea amplasamentelor noilor constructii prevazute a se realiza in zona si incadrarea lor intr-o solutie de ansamblu;

- Conformarea arhitectural - volumetrica, designul spatiilor publice;
- Majorarea regimului de inaltime a constructiilor si a inaltimii maxime masurata la cornisa / atic, in punctul cel mai inalt;
- Completarea infrastucturii tehnico- edilitare .

Tipurile de subzone functionale care se intalnesc în cadrul parcelei reglementate (apartinatoare UTR 1) :

- **LCp** - zona de locuinte colective, cu regim de inaltime D+P+6E si functiuni complementare (comert, birouri, parking , spatii anexe centrelor de cartier si adiacente functiunii de locuinte colective);
- **P** - zona de spatii verzi amenajate cu functiune recreativa;
- **CC** - zona pentru cai de comunicatii, s-au prevazut :
 - rampe acces pentru carucioarele persoanelor cu handicap locomotor;
 - parcaje clasice si/sau tip Parklift la demisol cu locuinte la etaje;
 - parcaje exterioare in incinta Ansamblului (interiorul amplasamentului);
 - accese carosabile pentru : locatari si spatii comerciale ;
- **TE** - echipare edilitara - racordare la retelele existente in zona amplasamentului : energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii, apa, canalizare, energie termica.
Racordarera la utilitati se va face pe cheltuiala beneficiarului conform prevederilor H.G. 525/ 1996, art. 13, alin. 2 si conform Art. 91 din Legea 18/ 1991.

Aplicand recomandarile P.U.G./ 2012 pentru municipiul Bacau , la zona de locuinte individuale existenta si colective mici se propun a se face completari la fondul construit existent cu **LCp - zona de locuinte colective propusa, cu regim de inaltime D+P+6E si functiuni complementare.**

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile Regulamentului aferent P.U.Z., s-au stabilit limitele terenului, functiunea dominanta si limitele cadastrale ale terenului.

Zona de studiu a prezentului P.U.Z. este situata in intravilanul municipiul Bacau, strada Banca Nationala, nr. 6 .

In zona sunt permise construirea de locuinte colective servicii si functiuni complementare (spatii comerciale, birouri, sedii de firme, sala de forta, clinica, spatii de educatii - gradinita, functiuni anexe existente intr-o zona de locuit) lucrari si amenajari pentru circulatie, parcaje, platforme carosabile, spatii plantate .

Pentru locuintele colective vor fi prevazute :

- rampa acces sau platforma mecanica pentru persoane cu handicap locomotor;
- parcaje si/ sau garaje in interiorul amplasamentului;
- accese carosabile pentru locatari;

- accese pietonele;
- alei carosabile;
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la garaje si parcaje;
- spatii verzi si plantate .

Pentru spatiile cu functiune complementare - spatii comerciale si birouri , etc. vor fi prevazute :

- firma luminoasa;
- rampa sau platforma mecanica pentru persoane cu handicap locomotor;
- accese carosabile pentru clienti si personal aprovizionare;
- accese carosabile pentru personal, public, locatari si de serviciu;
- alei carosabile si parcaje in interiporul amplasamentului .

Toate acestea sunt permise numai dupa avizarea si aprobarea prezentei documentatii conform Legii nr. 50/ 1991, republicata si modificata .

4. PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

- A. Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc. se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire, conform prezentului studiu.
- B. La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:
 - dreptul de proprietate asupra terenului;
 - inscrierea functiunilor solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;
 - respectarea conditiilor impuse de Certificatele de Urbanism;
 - existenta pieselor scrise si desenate prevazute de Legea nr. 50/ 1991 in documentatia de executie;
 - asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare .
- C. Cladirea cu sau fara subsol vor tine seama de recomandarile studiului geotehnic la stabilirea adancimii de fundare
- D. Cladirea va fi acoperita conform proiectului de arhitectura, cu terasa si/ sau sarpanta;
- E. Se vor respecta distantele aprobate in prezentul P.U.Z. .

Conform Avizului de oportunitate nr. 7802/ 25.07.2019 si Plansei U2 - Reglementari Urbanistice

s-au stabilit :

Regim de inaltime propus → D+P+6E ,
Hmax. Propus cornisa/ atic → + 25,00 m ,
Hmax. propus coama/ atic → + 30,00 m ,

P.O.T. max. admis 80% → **P.O.T. maxim propus** → **50%** ,

C.U.T. max. admis 8,00 → **C.U.T. maxim propus** → **4,00** .

Volumetria constructiilor propuse (conformare, proportii, dimensiuni) va respecta trasaturile generale ale tesutului urban existent. Aspectul exterior al constructiilor propuse nu va deprecia aspectul general al zonei.

Constructiile propuse, vor respecta conditiile de construire cu privire la amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara stabilite prin prezentul Plan Urbanistic Zonal .

Intocmit :

Arh. Munteanu Ioan ,

Arh. Terentiev Victor .

Sef proiect :

Arh. Munteanu Ioan .