

# PLAN

## URBANISTIC DE DETALIU

Str. Dr. Alexandru Safran, nr.67E, mun.  
Bacau, jud.Bacau

CONSTRUIRE 5 GARAJE, SALA DE SPORT, 1  
CONTAINER BIROU; IMPREJMUIRE TEREN;  
ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR

Intocmit: S.C. DAILY PROJECT STUDIO S.R.L.

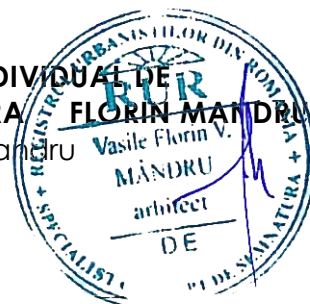
Februarie 2021

## LISTA DE SEMNATURI

PROIECTANT URBANISM

Sef de proiect urbanism

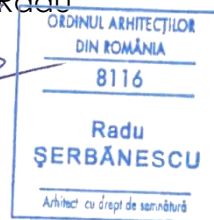
**CABINET INDIVIDUAL DE  
ARHITECTURA FLORIN MANDRU**  
arh. Florin Mandru



PROIECTANT ARHITECTURA

Sef Proiect arhitectura

**S.C. DAILY PROJECT STUDIO S.R.L.**  
arh. Serbanescu Radu





- o aspecte funcționale tehnice și estetice care vor da posibilitatea realizării propunerilor de construire a noilor obiective.
- o permisivitățile și constrangerile urbanistice privind volumele construite și amenajările aferente.
- o asigurarea accesului și a circulației carosabile în incintă și parcaje fără incomodarea fluxului auto și pietonal existent în zonă pentru obiectivele nou propuse la nivelul cerințelor din zonă;
- o stabilirea regimului de aliniere, retragere și înălțime propus de noua construcție;
- o să analizeze și să rezolve problema relațiilor din teritoriu, dintre elementele situației existente și cele propuse, cât și îmbunătățirea caracterului zonei.

Ca metodologie folosită, datele continute în piesele scrise și desenate au fost structurate conform "Metodologie privind conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism- în concordanță cu Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului"/INCD-Urbanproiect București/iunie 2002.

Dezvoltarea economică și socială recentă a determinat creșterea necesarului de spațiu pentru cartierele rezidențiale, activitățile economice și serviciile publice, limitele orașului devenind insuficiente. În ultimii ani s-a remarcat o creștere a tranzacțiilor cu terenuri, ca urmare a cererii tot mai mari de a construi clădiri pentru comerț, servicii și ansambluri rezidențiale.

## Cap. II Incadrarea în zonă :

### **2.1. Situația obiectivului în cadrul localității**

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Bacău (extremitatea sud-vestică), cu acces de pe un drum amenajat ce face legătura cu strada Dr. Alexandru Safran.

Actual, terenul pe care se propune construirea imobilelor este liber de construcții.

Terenul care a generat prezentul PUD se învecinează cu :

- la nord – Drum acces-pământ ;
- la est – Stan Constantin ;
- la sud – teren liber de construcții ;
- la vest – teren liber de construcții;

## **2.2. Concluzile studiilor de fundamentare:**

Conform Certificatul de Urbanism nr. 613 din 07.07.2021 emis de Primaria Municipiului Bacau, terenul este situat in intravilanul municipiului Bacau si este proprietate privata BACIU CRISTINA SI VATAJITA DIANA IOANA

Folosinta actuala este teren arabil. Functiunea aprobata prin P.U.G./2012 este zona pentru institutii publice, servicii, inclusa in UTR 27. Terenul se afla in zona „D” fiscala.

## **2.3. Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate / aprobate anterior**

Functiunea dominanta a zonei este institutii publice reprezentative, institutii publice de interes regional sau local, servicii, comert situate in cladiri independente sau cu alte functiuni (ex. La parterul blocurilor de locuit)

Zona cu institutii de interes public si/sau terenuri libere care prin adaugare de noi obiective va conduce la ridicarea gradului de confort urban.

### **Functiuni complementare admise:**

- locuire;
- odihna si agrement (spatii verzi amenajate si platforme pietonale aferente obiectivelor propuse);
- circulatie pietonala si carosabila;
- Stationare autovehicule (parcaje si garaje);
- echipare tehnico-edilitara si constructii aferente;

### **Utilizari permise:**

-Functiuni administrative, functiuni financiar-bancare, functiuni comerciale cu caracter urban, functiuni comerciale cu caracter extraurban, functiuni de cult, functiuni de cultura, functiuni de invatamant, functiuni de sanatate, functiuni de sport, functiuni de turism cu caracter intraurban, functiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuinta(servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuinte.

### **Utilizari permise cu conditionari:**

-Au fost stabilite pentru subzonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specificate prin Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) si legislatia in vigoare, pentru: protectia monumentelor si ansamblurilor istorice in interiorul limitei marcate in plansa de reglementari urbanistice.

### **Utilizari interzise:**

Este interzisa realizarea de:

-constructii care prin destinatie produc noxe, polarizeaza sau genereaza trafic intens sau pot genera riscuri tehnologice-unitati/ servicii de mica industrie sau cu profil agricol(art.12 si art.14 din R.G.U. su CAP. II pct.5.3 si 5.5. din Regulamentul Local de Urbanism.

-constructii nereprezentative pentru oras care prin conformare, volumetrie sau aspect exterior depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii(art.32 din R.G.U.)

-constructii care nu sunt legate direct cu activitati permise in zona;

-constructii cu caracter permanent sau provizoriu(tarabe, chioscuri) pe domeniul public, fara obtinerea avizelor legale;

-plantatii inalte si de amenajari ambientale ale spatiilor publice care pot afecta calitatea peisajului urban, vizibilitatea catre monumentele de arhitectura sau desfasurarea in bune conditii a circulatiei auto;

**Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor** conform CAP. III 1 din regulamentul local de urbanism aferent Documentatiei de urbanism faza P.U.G., aprobata prin Hotararea Consiliului Local Bacau nr.84 din 13.04.2012, modificata prin HCL nr.114/ 20.04.2012, HCL nr. 385/29.12.2016.

### **Amplasarea fata de aliniament**

-se vor respecta prevederile art.23 din R.G.U., CAP. II pct.6.4 si Anexa cu profilele transversale propuse din Regulamentul Local de Urbanism, art.5 din CAP. IV.2 IS- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII si plasan nr.3.2- Reglementari- CAI DE COMUNICATIE.

-In situatia maririi profilului transversal al strazilor la 7.00m sau la 4 benzi de circulatie, precum si in cazul realizarii noilor strazi, amplasarea constructiilor se va face cu respectarea profilelor transversale propuse

-Retragerea constructiilor fata de aliniament se poate face numai din ratiuni functionale, estetice sau ecologice(protectia impotriva zgomotelor si a noxelor) si numai in baza unei documentatii de urbanism (P.U.Z., P.U.D.) avizate de organele abilitate.

## **Amplasarea cladilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei**

-se vor respecta prevederile art.24 din R.G.U. si CAP. II pct. 6.5. din Regulamentul local de urbanism, precum si respectarea si conservarea specificului tesutului urban avand o anumita tipologie de amplasare a constructiilor.

-Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor, care nu prezinta calcane, cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimei lor, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 3.00m.

Cladirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, in cazurile in care acestea prezinta calcane, dar nu pe o adancime mai mare decat 15m, masurata de la aliniament, dupa care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimei lor, masurata la cornisa superioara sau atic, in punctul cel mai inalt, si nu mai putin de 3m.

-Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimei lor, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 5.00m.

### **Amplasarea cladilor unele fata de altele pe aceiasi parcele.**

-Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeași parcelă va fi egala cu  $\frac{1}{2}$  din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt.

-Fac exceptie situatiilor in care ambele cladiri prezinta spre interspatiul dintre ele exclusiv spatii anexe sau spatii de circulatie interna, cand distanta minima se poate reduce la  $\frac{1}{4}$  din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 3.00m.

### **Accese pietonale**

-Se vor respecta prevederile art.26 din R.G.U. si CAP II PCT 7.2. din Regulamentul Local de Urbanism

In toate zonele cu institutii publice si servicii existente este necesara imbunatatirea calitatii pavimentelor, precum si a mobilierului urban aferent.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Spatiile pietonale aflate in interiorul zonelor protejate vor fi reamanajate concomitent cu sistemul de spatii verzi, asigurarea parcarii si

diversele modalitati de punere in valoare a fatadelor, intr-o compositie coerenta.

#### **2.4. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.:**

La redactarea prezentului studiu s-a avut in vedere Planul Urbanistic General al Municipiului Bacau si R.L.U. aferent P.U.G.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu prezenta documentatie:

- studiul topo pentru suprafata luata in considerare scara 1/500
- studiul geotehnic pentru aceasta zona

### **Cap. III Situatia existenta :**

#### **a) Accesibilitatea la caile de comunicatie**

Conform plansei "U.00" - Incadrarea in zona, din prezenta documentatie, amplasamentul studiat se afla in intravilanul municipiului Bacau (extremitatea sud-vestica), cu acces de pe un drum amenajat ce face legatura cu strada Dr. Alexandru Safran.

Amplasamentul apartine lui Baciuc Cristina si Vatajita Diana Ioana (care sunt si solicitantii prezentului proiect).

#### **b) Suprafata ocupata, limite si vecinatati, indici de ocupare a terenului**

Terenul studiat este compus din doua numere cadastrale, are o suprafata de 3.500mp, conform actelor anexate prezentei documentatii.

Amplasamentul proiectului propus are o forma poligonala cu deschidere directa la un front stradal invecinandu-se astfel :

- pe latura de **Nord** cu drum acces, strada cu dublu sens cu o latime carosabila de cca 5.30m imbracaminte pamant , distanta pana in limita de proprietate de 5.85m
- Pe latura de **EST**, a amplasamentului propus, terenul este liber de constructii, distanta pana in limita de proprietate 5.95m.
- Pe latura de **Sud** amplasamentul propus terenul este liber de constructii, distanta pana in limita de proprietate 130.12m.
- Pe latura de **VEST**, a amplasamentului propus, terenul este liber de constructii, distanta pana in limita de proprietate 3.00m.

Folosinta actuala este teren arabil. Functiunea aprobata prin P.U.G./2012 este zona pentru institutii publice, servicii, inclusa in UTR 27. Terenul se afla in zona „D” fiscala.

Pentru **UTR27 zona pentru institutii publice, servicii** se admite:

- P.O.T. max= 75%
- C.U.T. max= 2.0



### **c) Suprafețele de teren construite și pe cele libere.**

Suprafata teren amplasament beneficiar , liber de constructii = 3.500mp

### **d) Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural si urbanistic**

Suprafata de 3.500mp mp analizata prin prezentul PUD reprezinta o zona din partea sud-vestica a municipiului Bacau, cu folosinta actuala de teren arabil, ce face parte din CF 86458, 86459

In zona analizata predomina suprafetele de teren aflate in proprietatea privata si domeniului public al Municipiul Bacau → terenuri arabile; circulatie carosabila si pietonala.

**e) Functiunea dominanta cladirilor existente** – zona analizata este libera de constructii.

### **f) Regimul juridic al terenurilor**

- proprietate publica de interes local;
- proprietate privata persoane fizice.

### **g) Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare**

Amplasamentul ocupa o suprafata plana(exista unele denivelari nesemnificative la nivelul stratului superficial) si prezinta o panta generala foarte lina pe directia NV-SE. Stabilitatea generala si locala este asigurata, nu exista pericol de inundare a zonei in conditii meteorologice normale si nici urme de fenomene morfogenetice active.

Stratul natural bun de fundare este constituit din praf argilos cafeniu, umed, cu plasticitate mare si un grad ridicat de consistenta (plastic vartos), cu compresibilitate mare, cu o slaba sensibilitate la umezire (PSU- grupa A).

Fundarea se va face direct in stratul recomandat, la o adancime minima de -1.50m CTN, inclusive cu respectarea unei incastrari obligatorii minime de 0.20m in stratul recomandat, asigurandu-se astfel depasirea zonei de variatie a umiditatii naturala a terenului si depasirea limitei maxime de inghet, care in zpna Bacau este de -0.80-0.90m CTV.

Dimensionarea fundatiilor si calculul terenului de fundare se vor face pe baza presiunilor conventionale de calcul, utilizand  $P_{conv.} = 180kPa$  pentru gruparea fundamental de sarcini conform NP125/2010, corelat cu STAS 3300/2/85, anexa B si cu NP112.2014. Aceasta valoare corespunde stratului de praf argilos loessoid (PSU) din succesiunea prezentata.

Sistemul de fundare se va allege potrivit structurii adoptate, respective fundatii izolate din beton armat sub stalpi. Se va avea in vedere sporirea rigidizarii spatiale a constructiei.

### **i) Adancimea apei subterane**

Nivelul apei freatiche este situati la adancime mare (peste -11.00m CTN) si nu va avea nici o influenta asupra terenului de fundare (nu exista pericolul inundarii stratului de fundare de jos in sus). Nu apar infiltratii.

#### **j) Parametrii seismici ai zonei**

In conformitate cu prevederile normativului P100/1-2013, municipiul Bacau se caracterizeaza prin urmatoorii parametri cu hazard seismic :

- Acceleratia seismica  $a_g = 0,35g$
- Perioada de colt  $T_c = 0,7sec.$
- Gradul seismic 8 (opt)

#### **k) Analiza fondului construit existent** (inaltime, structura, stare)

Nu este cazul.

#### **l) Echipare existenta**

In zona studiata nu exista retele de alimentare cu energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale, telecomunicatii, energie termica.

### **Cap. IV Reglementari :**

#### **a) Obiectivele noi solicitate prin tema - program**

Prin Certificatul de urbanism nr. 613/07.07.2021, datorita conditiilor specifice de amplasament si a importantei obiectivului de investitii, se solicita intocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Investitia pe care beneficiarul doreste sa o realizeze vine in sprijinul dorintei de a dezvolta zona si a veni cu functiuni in sprijinul dezvoltarii orasului. In prezent, terenul proprietate este liber de constructii si constituie baza de pornire a prezentului studiului.

Conformarea urbanistica si arhitectural - volumetrica a noului obiectiv va fi moderna, reprezentativa si va urmari integrarea armonioasa a cladirii in ansamblul de locuinte existent si propus.

Obiectivul de investitie urmeaza a fi compus din:

- un corp de cladire cu destinatia de garaj (Parter), un corp cu destinatia de sala de sport (Parter) si un container cu destinatia de birou (Parter+1);
- realizarea parcajului in interiorul lotului cu spatiu verde.
- amenajari pietonale si peisagere si utilitati aferente;
- circulatia carosabila reglementata pentru a raspunde noilor cerinte.
- asigurarea conditiilor de confort, sanitare, de suprafata, iluminare etc.
- trotuarele si rampele de acces vor fi amenajate sa asigure accesul si deplasarea facila a persoanelor cu dizabilitati

#### **b) Functionalitatea , amplasarea si conformarea constructiei**

Functiunea suprafetei de teren amplasata in intravilan este cea de „zona pentru institutii publice, servicii”.

Pozitia constructiei pe amplasament, conform U.02 – REGLEMENTARI URBANISTICE , respecta conditiile de construire cu privire la amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara.

Distante asigurate intre cladirea propusa si limitele de proprietate / cladiri existente:

- la nord:
  - 5.85 m- limita de proprietate
  - Fata de cladiri; Nu este cazul ;
- la est:
  - 5.95m- limita de proprietate
  - Fata de cladiri; Nu este cazul ;
- la sud
  - 130.12m- limita de proprietate
  - Fata de cladiri; Nu este cazul ;
- la vest:
  - 3.00m- limita de proprietate
  - Fata de cladiri; Nu este cazul ;

#### **c) Capacitatea , suprafata desfasurata**

Regimul de inaltime al cladirii propuse, este:

- Garaj – Parter;
- Sala de sport - Parter ;
- Container- Parter+1;

Legatura pe verticala , se realizeaza pe o scara intr-o rampa cu latimea rampei de 1.00m de la parter la etaj(container)

Cota trotuarului cladirii propuse, este la cota -1.80 fata de cota  $\pm 0.00$  (cota pardoselii parterului). S-a propus un plan inclinat pentru accesul carucioarelor persoanelor cu dizabilitati locomotorii (de la cota -1.80 la cota  $\pm 0.00$ ) .

Acoperisul , va fi tip terasa necirculabila(container) si sarpanta (garaj si sala de sport)

Arie construita propusa  $\rightarrow A_c = 299.80\text{mp}$

Arie desfasurata propusa  $\rightarrow A_d = 329.80\text{mp}$

#### **d) Principii de compozitie pentru realizarea obiectivului nou**

Accesul in imobile se va face pe fatada est, nord si sud.

Circulatia pietonala in interiorul amplasamentului va fi rezolvata prin alei pietonale si trotuare.

Accesul in incinta si in caz de necesitate (interventii in caz de incendii sau urgente medicale), se poate face direct din drumul de acces existent.

Accesul carosabil existent are doua benzi de circulatie, in latime totala de 5.30m .

Accesul propus in incinta ( poarta auto din plasa zincata si acces pietonal) nu vor influenta fluxul auto si pietonal existent.

#### **e) Integrarea si amenajarea noii constructii si armonizarea cu cele existente mentinute**

Volumetria constructiei noi (conformare, proportii, dimensiuni) va respecta trasaturile generale ale tesutului urban existent.

Se vor folosi materiale de calitate care sa respecte standardele de calitate si siguranta in exploatare, in vigoare, cu mentiunea ca, aspectul exterior al cladirii propuse nu va deprecia aspectul general al zonei.

Constructiile propuse, va respecta conditiile de construire cu privire la amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara, ce sunt stabilite prin prezentul PUD.

#### **f) Principii de interventie asupra constructiilor existente**

Nu este cazul.

#### **g) Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale**

Accesul in incinta se face direct din drumul existent.

Accesul carosabil in interiorul parcelei este rezolvat cu doua benzi de circulatie cu sens dublu, in latime de 6.00m.

Se propun un nr. total de 9 locuri parcare din care:

-5 locuri de parcare in garaje;

-4 locuri la sol din care 1 loc de parcare pentru persoane cu dizabilitati

Pentru realizarea iesirii auto in conditii de siguranta, se va instala la iesirea din incinta indicatorul rutier « STOP» .

Accesul pietonal s-a propus a fi realizat din pavele, fiind astfel conformat incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Zona accesului carosabil va fi folosita si de masina de pompieri in caz de interventii, inclusiv salvare, accesul acestora pe terenul beneficiarului facandu-se direct din drumul de acces.

#### **h)Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei**

Zona studiata este stabila si nu exista pericol de alunecari.

#### **i)Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta**

Nu este cazul.

#### **j) Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz)**

Zona studiata nu este afectata de poluare, in zona neexistand surse – agenti economici poluatori ( locuinte colective existente ).

Funciunea 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.

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.

#### **k) Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz)**

La data intocmirii prezentei documentatii in faza PUD, zona nu este supusa unei propuneri de obiective publice in proxima vecinatate.

#### **l) Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**

Se propun spatii verzi la sol in suprafata de 384.02 ce reprezinta 10.97% din suprafata parcelei.

Gospodarirea deseurilor:

Neavand surse de poluanti, nu se impun lucrari , implicit dotari pentru protectia solului si a subsolului.

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.

In faza de functionare: Deseuri menajere - se vor sorta, depune selectiv in containere modulate / compartimente pentru tip de gunoi (amplasate in vecinatatea proprietatii) si se vor preda seviciului de salubritate.

Salubritatea zonei intra in sarcina beneficiarului.

Protectia aerului - Sursa de poluare pentru aer, pe perioada executiei – praful de la sapatura fundatiei ( se vor lua masuri de stropire impotriva prafului ) si gazelor emise de mijloacele de transport .

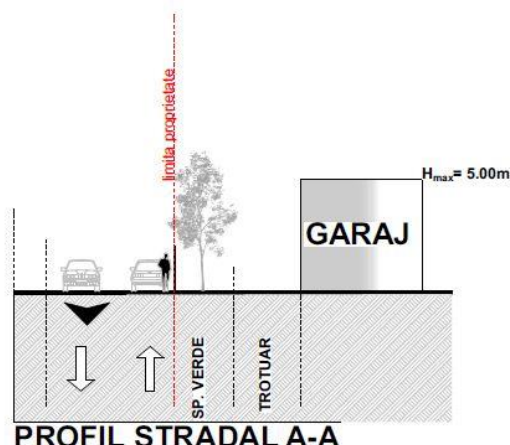
Protectia asezarilor umane si a altor colective de interes public - nu este cazul luarii de masuri privind protectia asezarilor umane, desi zona de amplasament apartine zonei de locuinte colective.

Realizarea acestui obiectiv – nu presupune reabilitare ecologica .

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.

### m) Profiluri transversale caracteristice



### n) Lucrari de sistematizare verticala necesare

Lucrarile de sistematizare verticala propuse au drept scop realizarea unor pante necesare pentru scurgerea apelor provenite din precipitatii si din topirea zapezilor, pentru ca aceste ape sa nu stagneze langa cladire si pe platforma carosabila, acestea urmand sa fie dirijate partial in spatiul verde al incintei curtii, la canalizare.

La terminarea lucrarilor de sapatura a fundatiilor, pamantul se va transporta partial, iar restul se va face depozit de pamant vegetal in incinta proprietatii, ce va fi folosit pentru completari in zonele de spatii verzi / sistematizare verticala.

### o) Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare si coeficientul de utilizare a terenului)

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului s-au stabilit valorile maxime pentru procentul de ocupare a terenului (P.O.T) si coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T).

Conform Certificatului de urbanism nr. 613 /07.07.2021

Pentru **UTR7 zona locuinte colective** se admite:

- P.O.T. max= 75%
- C.U.T. max= 2.0

Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului Civil, distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, precum si distantele prevazute de normele sanitare. Constructia se va amplasa la minim 4.00m de la aliniament.

Arie construita propusa →  $A_c = 299.80mp$

Arie desfasurata propusa →  $A_d = 329.80mp$

Hmax → 5.20m de la cota 0.00

### p) Asigurarea utilitatilor

In zona studiata, conform informatiilor din Certificatul de Urbanism exista retele de alimentare cu energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale, telecomunicatii, energie termica.

### **Alimentarea cu apă**

În vederea asigurării condițiilor igienico-sanitare și a nevoilor gospodărești, construcția necesită alimentarea cu apă rece.

În cadrul obiectivului, apa rece va fi utilizată pentru consumul menajer, pentru nevoile igienico-sanitare și gospodărești și pentru prepararea apei calde menajere .

Alimentarea cu apă se va face prin intermediul unui bransament propriu cuplat putul forat propus pe amplasament intrucat in zona nu existe retea orasaneasca de apa.

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

### **Canalizare menajera si pluviala**

Retele exterioare de canalizare

Obiectivul propus necesită asigurarea evacuării la canalizare a apelor uzate menajer .

Se va realiza o retea de canalizare exterioara compusa din colectoare si camine de vizitare, dimensionata astfel incat sa realizeze evacuarea apelor uzate in conditii optime.

Rețeaua de canalizare din incinta se va racorda la bazinul vidajabil etans intrucat nu exista retea exterioara a municipiului Bacau.

### **Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica va fi realizata de la un generator si prezentata intr-un proiect separat intocmit de catre o firma de proiectare atestata si agreata .

Proiectul stabilește soluțiile tehnice și condițiile de realizare a instalațiilor electrice de iluminat și prize pentru cladirile propuse .

Dimensiunile conductoarelor, cablurilor de energie, tuburilor de protecție și echipamentele de protecție sunt alese conform prescripțiilor tehnice în vigoare.

### **Instalatii incalzire interioare**

Energia termica necesara încălzirii și preparării apei calde menajere se va asigura cu ventiloconvectoare electrice, respective boilere pentru fiecare spațiu care vor funcționa cu electricitate, asigurat generatorul electric propus.

### **Instalatii gaze naturale**

Nu este cazul.

## Q) Bilant teritorial in limita amplasamentului studiat

### BILANT TERITORIAL PENTRU AMPLASAMENTUL STUDIAT

	Existent		Propus	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
Suprafata construita	0.00	0.00	299.80	8.57
Circulatii, auto, pietonale, trotuare si parcaje	0.00	0.00	811.18	23.17
Spatii verzi la sol	0.00	0.00	384.02	10.97
Platforma menajera	0.00	0.00	10.00	0.28
Teren liber de constructii	3.500	100	1.995	57.00
Total suprafata zona studziata	3.500	100	3.500	100

#### **INDICI URBANISTICI :**

Regim de inaltime : P, P+1

Suprafata nr.cad. 86458= 826m<sup>2</sup>

Suprafata nr.cad. 86459= 2674m<sup>2</sup>

Suprafata teren zona studziata = 3.500m<sup>2</sup>

#### **PROPUS:**

Garaj: Sc.= 129m<sup>2</sup>·Sd.= 129m<sup>2</sup>

Container: Sc.= 30m<sup>2</sup>·Sd.= 60m<sup>2</sup>

Sala de sport: Sc.= 140.80m<sup>2</sup>·Sd.= 140.80m<sup>2</sup>

Suprafata construita total propus: 299.80mp

Suprafata desfasurata total propus: 329.80m<sup>2</sup>

Nr. total locuri parcare la sol : 9buc. din care:

-1 loc persoane cu dizabilitati

-4 locuri parcare la sol

-5 locuri garaje

P.O.T. existent = 0.00%

P.O.T.propus =8.56%

C.U.T. existent = 0,00

C.U.T.propus = 0.94

- Spatiile verzi au fost dimensionate conform prevederilor R.L.U. art. 34  
 (1) Se vor respecta prevederile art. 34 si Anexa 6 din R.G.U. privind obligatia mentinerii sau crearii de spatii si plantate în functie de destinatia si capacitatea constructiei si legea 343/2007 privind imbunatatirea calitatii mediului prin realizarea de spatii verzi în localitati.  
 (2) în sensul prezentului regulament, intelesul termenului spatii verzi de folosinta comuna este cel cuprins în glosarul anexat. Necesarul minim de spatii verzi de folosinta comuna pentru servicii va reprezenta 10% din suprafata parcelei.
- Locurile de parcare au fost dimensionate conform Anexei 4 din R.L.U.



*Necesar nr. locuri de parcare: 5*

*Propuse: 4 locuri de parcare la sol+ 5 locuri de parcare in garaj + 1 loc de parcare pentru persoanele cu dizabilitati.TOTAL= 9locuri*

## **V. Concluzii:**

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

Prezenta documentație oferă soluții optime de rezolvare a tuturor problemelor tehnico- economice ridicate de acest gen de investiție coroborate cu condițiile concrete de amplasament în contextul socio-urban actual, urmând ca aceste soluții să stea la baza aprobării investiției.

Scenariul tehnico-economic prin care obiectivele Proiectului de Urbanism de Detaliu pot fi atinse:

- este cea mai buna solutie tinand cont de forma si dimensiunile terenului studiat, solutiile si tehnologiile constructive existente in acest moment pe piata;
- din punct de vedere functional constructiile noi ar asigura spatiul necesar functionarii in bune conditii a activitatilor propuse;
- permite beneficiarului sa asigure conditii optime pentru cresterea calitatii zonei ;
- are impact pozitiv asupra mediului de afaceri stimuland cresterea economica;
- se realizeaza un ansamblu arhitectural modern si unitar cu impact semnificativ in contextul tesutului urban.

**Se concluzioneaza** ca, propunerea de **CONSTRUIRE 5 GARAJE, SALA DE SPORT, 1 CONTAINER** , este indicata si potrivita pentru, parcela studiată in prezentul PUD.

După aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu acesta va deveni element de control în urmărirea respectării reglementărilor la realizarea noului obiectiv de investiție.

După recepționarea documentației, beneficiarul dispune de baza de date necesară aprobării începerii demersurilor pentru obținerea Autorizației de Construire.

Documentatia a fost intocmita cu respectarea normativelor si legilor in vigoare.

## **VI. Anexe:**

### **a) Tema – program.**

Prin tema program stabilita impreuna cu beneficiarul se doreste realizarea a trei corpuri de cladire cu regim de inaltime P, P+1 care vor avea destinatia de garaj, container si sala de sport. Garajul Sc=129mp, Sd=129mp, Containerul Sc= 30mp, Sd.= 60mp, Sala de sport Sc.=140.80mp, Sd.=140.80mp

Imobilele propuse vor avea cumulate o suprafata construita de 299.80mp, si o suprafata desfasurata construita de 329.80mp.

**b) Materiale grafice în format redus necesare susținerii propunerilor.**



Intocmit

Arh. Șerbănescu Radu



Arh. Măndru Florin

