

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumire proiectului: **“CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE”
„ORGANIZAREA EXECUȚIEI LUCRARILOR”
„LUCRĂRI TEHNICO EDILITARE”**
Inițiator (beneficiar): **OPREA ANGELA ȘI OPREA NICU**
Elaborator (proiectant): **S.C. “STYLE PROJECT 3D S.R.L.”**
Data elaborării: **2021**

1.2 Obiectul lucrării

Elaborarea Planului Urbanistic de detaliu este intocmit cu intenția de a redefini și restructura caracteristicile urbane funcționale și tehnice ale unui teren situat în Bacău zona de blocuri Calea Republicii, nr. 32.

Zona are o densitate construită omogenă, fronturile sunt continue pe Calea Republicii, cu un fond de locuințe colective P+4E.

Se propune pe amplasamentul studiat o construcție cu funcțiunea de imobil **LOCUINȚE COLECTIVE** în regim de înălțime demisol partial+P+4E (24 de apartamente).

Amplasamentul ocupă o suprafață cu o pantă de aproximativ 8% orientată de la vest la est. Nu există pericol de inundare a zonei și nici urme de fenomene morfogenetice active.

Conform Planului Urbanistic General amplasamentul se afla în zona locuințe colective, inclusă în UTR16 cu regim de înălțime P+4E și zona de impozitare „B”.

În ultimii ani s-a remarcat în special o creștere a tranzacțiilor cu terenuri, ca urmare a cererii tot mai mari de a construi clădiri pentru comerț, servicii și ansambluri rezidențiale.

Prezenta documentație a fost elaborată ca urmare a solicitării beneficiarului, urmare a condițiilor impuse de Primaria Municipiului Bacău prin Certificatul de Urbanism nr. 35 din 05.02.2020.

Prezentul studiu consta in rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice ale amplasarii unui imobil locuințe colective P+4 și amenajare parcare. Astfel se dorește atât mobilarea zonei, cat și revigorarea sa.

Tema prevede construirea pe amplasamentul studiat al unui "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE".

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

Proiectul a fost intocmit pe baza temei cadru elaborata de beneficiar dar ținând cont de particularitatile terenului din punct de vedere al vecinatatilor, al orientării fata de punctele cardinale, al insoririi si iluminarii, al conditiilor stabilite prin documentatiile de urbanism in ceea ce privește regimul de aliniere si de inaltime, al asigurarii numarului de locuri necesare pentru parcarii, al posibilitatii de racord la utilitatile publice, al conditiilor geotehnice, al conditiilor impuse prin certificatul de urbanism si nu in ultimul rand din punct vedere al volumelor, al aspectului arhitectural si al finisajelor propuse.

Pentru zona studiata, documentatiile de urbanism aprobate sunt la nivel de Plan Urbanistic General din 2012, modificat modificat prin HCL in 2016, UTR 016 - ZONA LOCUINȚE COLECTIVE, municipiul Bacau, in care este situat amplasamentul prevede, constructii cu regim de inaltime P+4 niveluri, cu parter liber pentru alte functiuni și funcțiuni complementare admise instituiții publice și servicii, odihnă și agrement, staționare autovehicule.

Zona NU face parte din cadrul - strazi cu valoare arhitecturala - conform PUG, folosinta actuala teren curti constructii.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

S-au obtinut avizele organelor teritoriale interesate conform legislatiei in vigoare. Rezultatele lor sunt detaliate in capitolele urmatoare.

- Aviz tehnic DelGaz, alimentare cu energie electrica
- Aviz tehnic DelGaz, gaze naturale
- Aviz tehnic S.C. CRAB S.A., alimentare cu apa
- Aviz APM.
- Aviz salubritate
- Aviz Politia Rutiera
- Aviz DSP
- Aviz securitate la incendiu
- Aviz directia drumuri publice Bacău

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Se vor folosi caile de acces existente (strada proiectata). Accesul auto se va face dinspre latura vestica din Calea Republicii pe un acces auto asfaltat. Accesul principal pietonal se va face din partea de vest. Este respectata distanta fata de granite conform codului civil.

Parcarea este asigurata in incinta cu 12 locuri de parcare, din care un loc de parcare pentru persoane

S.C. STYLE PROJECT 3D S.R.L.

Mun. Bacău, Str. Tecuciului nr. 67B

J4-1081-2016

Cod fiscal: 36477311

Cont B.C.R.: RO03RNCB0279151477360001

Tel. Mobil: 0741-012.327 email: styleproiect@yahoo.com

cu dizabilități, și 24 de locuri pentru biciclete, accesul în incinta făcându-se din Calea Republicii (latura vestică). În completare pe un teren învecinat tot proprietatea beneficiarului se prevăd 12 locuri de parcare pentru autoturisme intrarea fiind pe latura sudică a acestui lot, din strada Aleea Electricienilor. Acestea vor avea dimensiunile de 2,30m lățime și 5,00m lungime, iar pentru persoanele cu dizabilități 3,50m lățime și 5,00m lungime. Parcarea va fi din pavele carosabile și dale ecologice atât în incinta imobilului cât și în parcarea alăturată.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Amplasamentul pentru "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE" este pe Calea Republicii, nr. 32 bis, mun. Bacău, jud. Bacău,

Climatul: Temperat continental cu temperatura medie anuală este de 12°C oscilând între -4 °C și 20,6 °C.

Terenul are următoarele vecinătăți:

la Nord – Consiliul local Bacău; bloc de locuințe P+4 NCP 60205;

bloc de locuințe P+4 NCP 63758;

la Sud – Consiliul local Bacău; NCP 62282;

la Est – Consiliul local Bacău, Aleea Proiectantului (asfalt);

bloc locuințe P+4 NCP 60852;

la Vest – Calea Republicii; teren NCP 60976, teren NCP 62316.

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

Proprietatea pentru "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE" se identifică prin planul de încadrare, planul de situație și extrasul de pe planul cadastral de pe ortofotoplan. Suprafața terenului aflat în proprietatea beneficiarului este de 1029 mp conform extras carte funciara.

Documente ce atestă proprietatea asupra terenului:

- Numărul Cadastral: 74801
- Ortofotoplan

Terenul liber rămas, pe lângă amenajarea căilor de circulație necesare și a locurilor de parcare, este folosit pentru spații verzi. Pondere și suprafețele aferente fiecărui tip de amenajare pot fi analizate în partea desenată a acestei documentații. Acestea vor avea dimensiunile de 2,30m lățime și 5,00m lungime, iar pentru persoanele cu dizabilități 3,00m lățime și 5,00m lungime.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Terenul de pe Calea Republicii, în zona urbană mixtă de locuințe colective și funcțiuni complementare. Conceptul arhitectural propus urmărește revitalizarea economică și igienizarea zonei, totodată cu rezolvarea unei probleme tot mai accentuate a orașului, cea a numărului redus de locuri de parcare.

3.5. Destinația clădirilor

În urma studierii temei de proiectare și a condițiilor din teren se propune realizarea unei clădiri în regim de înălțime de Demisol parțial+P+4E învelitoare tip terasă.

Construcția propusă a se executa va fi :

Locuințe colective, care va prezenta următoarele funcțiuni :

Demisol parțial: hol acces+14 boxe

Parter: hol intrare, hol+casa scării+lift, 4apartamente cu 2 camere;

Etaj 1: hol+casa scării+lift, 5 apartamente cu 2 camere,
Etaj 2: hol+casa scării+lift, 5 apartamente cu 2 camere,
Etaj 3: hol+casa scării+lift, 5 apartamente cu 2 camere,
Etaj 4: hol+casa scării+lift, 5 apartamente cu 2 camere,

Infrastructura este de tip bloc și cuzinet din beton armat sub stâlpi, legate între ele cu grinzi de fundare pentru sporirea rigidității spațiale și fundații continue sub pereți.

Structura de rezistență la parter și la etajele superioare, va fi pe cadre din beton armat, cu închideri cu blocuri din cărămidă de 25 cm grosime, cu centuri la nivelul planșeului peste parter și peste cele 4 etaje, buiandrugi din b.a. deasupra golurilor de uși și ferestre.

Pereții exteriori de la demisol vor fi din B.A cu grosime de 25 cm, compartimentările interioare se vor realiza din zidarie de caramida cu grosime de 15 cm

Pereții de la parter și de la etaje superioare vor fi din cărămidă portantă de 25 cm. Compartimentările interioare din interiorul apartamentelor se vor realiza din pereți de zidărie cu grosimea de 15.

Acoperișul este realizat în varianta terasă necirculabilă acoperită cu carton bituminat și atic din beton armat

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.

Terenul cuprins în documentație pentru “CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE” este integral în proprietatea OPREA ANGELA și OPREA NICU, având o suprafață de 1029 mp. Situația proprietății asupra terenului poate fi verificată în actele conținute din prezenta documentație.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei.

Amplasamentul ocupă o suprafață cu o pantă de aproximativ 8% orientată de la vest la est. Nu există pericol de inundare a zonei și nici urme de fenomene morfogenetice active .

Stratul natural bun de fundare începe de la – 0,70 m CTN , imediat sub stratul de sol vegetal și este constituit din argilă (cu intercalații de argilă prăfoasă) , cafenie , umedă , cu plasticitate mare , plastic vârtoasă la tare.

Adâncimea maximă de îngheț în zonă este de -0,90 m CTN , conform STAS 6054 / 77. Din punct de vedere seismic , amplasamentul se încadrează în zona cu $a_g=0,35g$ și $T_c=0,7s$, conform raionării din normativul P100/2013.

3.8. Adâncimea apei subterane

Din punct de vedere hidrogeologic, zona se caracterizează prin prezenta unui acvifer freatic, cantonat în aluviunile grosiere necoezive, la o adâncime de -9,50 - 10,00m CTN.

3.9. Parametri seismici caracteristici zonei

Predimensionarea fundațiilor și calculul terenului de fundare se vor face pe baza presiunilor convenționale de calcul , utilizând $P_{conv} = 260$ KPa, conform STAS 3300 / 2 / 85 , anexa B , corelat cu NP112/2014.

3.10. Analiza fondului construit existent

Analiza fondului construit a dus la următoarele concluzii:

Locuințe colective și funcțiuni complementare, inclusă în UTR 16 aprobată prin P.U.G./2012 al Municipiului Bacău, modificat prin HCL în 2016.

S.C. STYLE PROJECT 3D S.R.L.

Mun. Bacău, Str. Tecuciului nr. 67B

J4-1081-2016

Cod fiscal: 36477311

Cont B.C.R.: RO03RNCB0279151477360001

Tel. Mobil: 0741-012.327 email: styleproiect@yahoo.com

Construcțiile sunt realizate în mare din panouri prefabricate sau celulare, din structura pe cadre sau cu zidărie portanta, finisate cu tencuială. Starea acestor locuințe este, în general, bună.

3.11. Echiparea existentă

În acest moment Calea Republicii dispune de toate utilitățile urbane.

Astfel, terenul cuprins în suprafața din documentația PUD va fi racordat la utilitățile orașului.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

Tema prevede construirea pe amplasamentul studiat al unui "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE"

Bloc de locuințe colective Demisol parțial+P+4E, care va prezenta următoarele funcțiuni :

Demisol parțial: hol acces+14 boxe

Parter: hol intrare, hol+casa scării+lift, 4 apartamente cu 2 camere;

Etaj 1: hol+casa scării+lift, 5 apartamente cu 2 camere,

Etaj 2: hol+casa scării+lift, 5 apartamente cu 2 camere,

Etaj 3: hol+casa scării+lift, 5 apartamente cu 2 camere,

Etaj 4: hol+casa scării+lift, 5 apartamente cu 2 camere,

Prezenta documentație a fost elaborată ca urmare a solicitării beneficiarului, urmare a condițiilor impuse de Primăria Municipiului Bacău prin Certificatul de Urbanism nr.35 din 05.02.2020 prin care se cere elaborarea unei documentații PUD.

Prezenta documentație urmărește să aducă o soluție în implementarea rațională a proiectului IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE, rezolvând problemele legate de compoziția urbanistică cu restricțiile specifice impuse de lege, accesul, traseele pietonale și auto, cât și organizarea și amenajarea suprafeței de teren disponibil.

Scopul principal al documentației este de a face posibilă integrarea proiectului în sit, în deplină armonie cu vecinătățile, printr-o rezolvare care să aducă un aport pozitiv atât de scurtă durată cât și pe termen lung; contribuind la generarea de țesut urban „sănătos”, ce stimulează dezvoltarea urbană și socială.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Conceptul arhitectural propus urmărește să realizeze o continuitate cu aspectul zonei existente, și totodată, făcând legătura între tipologiile existente în zona studiată (locuire, servicii, activități comerciale). Astfel, obiectul propus are un volum care s-a dezvoltat pentru a adăposti o parcare precum și club fitness, birouri societate, având în vedere cerințele celor două funcțiuni precum și cerințele regulamentului de urbanism pentru UTR 16 cu privire la amplasarea obiectivului și indici urbanistici și accese.

Clădirea are regim de înălțime Demisol parțial+P+4E. Parcare este asigurată în incintă cu 12 locuri de parcare, din care un loc de parcare pentru persoane cu dizabilități, și 24 de locuri pentru biciclete, accesul în incintă făcându-se din Calea Republicii (latura vestică). În completare pe un teren învecinat tot proprietatea beneficiarului se prevăd 12 locuri de parcare pentru autoturisme intrarea fiind pe latura sudică a acestui lot, din strada Aleea Electricienilor. Acestea vor avea dimensiunile de 2,30m lățime și 5,00m lungime, iar pentru persoanele cu dizabilități 3,50m lățime și 5,00m lungime. Parcare va fi din pavele carosabile atât în incinta imobilului cât și în parcare alăturată.

Construcția se va realiza cu structură pe cadre cu închideri din cărămidă portantă de 25 cm cu goluri verticale la exterior și cărămidă portantă de 15 cm grosime în interiorul apartamentelor;

Ca finisaje, la interior se vor folosi zugrăveli din var lavabil, mai puțin pentru pereții grupurilor sanitare și doar parțial pentru cei din bucătării, unde se va folosi și faianță, inclusiv tavane gletuite;

Planșeul de peste parter și planșeele peste etajele 1-4, va fi din beton armat de 15 cm grosime;

Pardoseală din gresie antiderapantă în hol+casa scării, balcoane;

Pardoseală din parchet în holuri, living-uri, living-uri, dormitoare;

Pardoseală din gresie în băi, bucătării;

Treptele și plaforme de acces de la nivelul parterului, se vor placa cu gresie antiderapanta pentru exterior;

Pentru zona de acces în incintă se propune o rampa care să faciliteze accesul persoanelor cu dizabilități, proiectate conform normativelor în vigoare;

Balustrada de la balcoanele apartamentelor va fi realizată din profil metalic (înălțime de 100 cm);

Tâmplăria interioară va fi din lemn de rășinoase natur cu geam simplu (în interiorul apartamentelor) ;

Se vor monta uși cu tâmplărie metal pentru accesul în fiecare apartament (lățime de 100 cm);

La exterior, finisajul se va realiza cu tencuială decorativă alb prăfuit și gri ;

Se va realiza un termosistem cu polistiren expandat de grosime 10 cm;

Tâmplăria exterioară va fi din PVC gri la exterior, alb la interior, cu geam termopan;

Socluul va fi finisat cu tencuială decorativă gri deschis peste termosistem cu polistiren extrudat de grosime 50mm;

Acoperișul va fi de tip terasă cu hidroizolație și termoizolație și atic din b.a cu înălțime de 50 cm.;

Accesul de intervenție pe terasa necirculabilă este amplasat la cota luminatorului pentru casa scării.

Terenul liber rămas, pe lângă amenajarea căilor de circulație necesare și a locurilor de parcare, este folosit pentru spații verzi. Ponderea și suprafețele aferente fiecărui tip de amenajare pot fi analizate în partea desenată a acestei documentații.

4.3. Capacitate, suprafața desfasurată

Proiectul propus "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE" este definit de următoarele caracteristici:

BILANT TERITORIAL		
	mp	%
Suprafata teren	1029.00	100.00
Suprafata construita la sol	357,60	34,75
Suprafata construita desfasurata	2186,62	
Suprafata spatii verzi propuse	222,35	21,61
Suprafata alei carosabile propuse	159.00	15,45
Suprafata parcarilor (auto) propuse	143,50	13,95
Suprafata parcarilor (biciclete) propuse	18,00	1,75
Suprafata spațiu de joacă propus	30,00	2,92
Suprafata alei pietonale	98,55	9,57
TOTAL	1029.00	100.00
POT existent = 0.00%		
POT propus = 34.75%		
CUT existent = 0.00		
CUT propus = 2,12		

S.C. STYLE PROJECT 3D S.R.L.

Mun. Bacău, Str. Tecuciului nr. 67B

J4-1081-2016

Cod fiscal: 36477311

Cont B.C.R.: RO03RNCB0279151477360001

Tel. Mobil: 0741-012.327 email: styleproiect@yahoo.com

H atic = +15,55m;

H luminator = +17,90m

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

Distanțe

Retrageri față de aliniament, limita posterioară și limite laterale:

- 16,67m fata de aliniament Calea Republicii;
- 5,00m și 6,51m față de limita posterioară;
- 3,03m față de limita lateral stânga
- 3,21m și 2,75m față de limita lateral dreapta;

Accese pietonale si auto

Accesul principal pietonal si auto se va face din partea de vest.

Este respectata distanta fata de granite conform codului civil.

Parcarea este asigurata in incinta cu 12 locuri de parcare, din care un loc de parcare pentru persoane cu dizabilități, și 24 de locuri pentru biciclete, accesul în incinta făcându-se din Calea Republicii (latura vestică). În completare pe un teren învecinat tot proprietatea beneficiarului se prevăd 12 locuri de parcare pentru autoturisme intrarea fiind pe latura sudica a acestui lot, din strada Aleea Electricienilor. Acestea vor avea dimensiunile de 2,30m lățime si 5,00m lungime, iar pentru persoanele cu dizabilități 3,50m lățime si 5,00m lungime. Parcarea va fi din pavele carosabile și dale ecologice atât în incinta imobilului cât si in parcarea alăturată.

Terenul liber rămas, pe lângă amenajarea căilor de circulație necesare si a locurilor de parcare, este folosit pentru spații verzi. Ponderea și suprafețele aferente fiecărui tip de amenajare pot fi analizate în partea desenată a acestei documentații.

Accese utilaje pentru stingerea incendiilor

În realizarea compoziției urbanistice s-au luat în considerare factori determinati de: amplasarea , poziția construcției si a amplasării acesteia fata de constructiile din zona.

- Gr. rezistență la foc: II
- Categoria de importanță C, conf. HG 766 / 1997
- Clasa de importanță III, conf. P 100-1/2013
- Se recomanda beneficiarului ca pe fiecare nivel cate un stingător portativ cu spuma chimica.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

In mod evident, cadrul natural se limiteaza la existenta spatiilor verzi din zona studiata. Prin propunerile facute s-a dorit o integrare si in cadrul natural - pereti cu tencuială decorativă alb și gri deschis, la interior se vor folosi zugrăveli în var lavabil, mai puțin pentru pereții grupurilor sanitare, unde se va folosi si faianță, inclusiv tavane gletuite, alei dalate si parcari.

4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente Nu este cazul

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul principal pietonal si auto se va face pe latura vestică din Calea Republicii pe un acces auto asfaltat.

Este respectata distanta fata de granite conform codului civil.

Distanțele minime față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale construcției cerute prin Certificatul de Urbanism nr. 35 din 05.02.2020 sunt respectate. (vezi *Plan de situație - Reglementări*).

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Amplasarea obiectivului în cadrul terenului s-a realizat luând în calcul forma terenului, amplasarea terenului în raport cu clădirile existente, poziția acestuia față de strada.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționari impuse de acesta

Nu este cazul

4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

După finalizarea lucrărilor de construcție, terenul va fi recuperat prin lucrări de amenajare peisajeră și plantări de arbori. Deșeurile rezultate în urma activității șantierului vor fi colectate și transportate la rampa de deșeuri a orașului. Împotriva poluării se vor lua măsuri specifice pentru fiecare categorie de factori poluanți. Șantierul va fi îngrădit cu un gard perimetral opac, iar fațada clădirii în curs de construire va fi acoperită cu un ecran textil pentru a combate poluarea vizuală pe care șantierul o va crea implicit. Totodată, aceste ecrane au un rol important în combaterea poluării fonice și poluării cu emisii și prafuri rezultate în urma activității de șantier. Pe lângă aceste măsuri orarul de lucru pe șantier, se va stabili, de așa natură încât nivelul disconfortului sonor să fie redus la minim în perioadele necesare de liniște din timpul zilei.

Substanțele poluante folosite și/sau utilizate pe șantier, se vor „recupera” și stoca corespunzător înainte de a fi îndepărtate, iar solul poluat în urma acestor procese va fi decontaminat.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În vecinătatea amplasamentului nu sunt propuse obiective de interes public.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Terenul rămas neutilizat în urma implementării proiectului va fi amenajat peisager prin plantarea de gazon, arbori și arbuști.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Lucrările ce se vor face pentru sistematizarea verticală, sunt acelea de terasamente și racordare a amenajărilor propuse la străzile, aleile și trotuarele deja existente.

Împrejmuirea se va face din gard plasa cu stâlpi metalici lângă care se vor planta arbuști Tuia.

Scopul principal este acela de a asigura pante normale de deplasare pentru pietoni și autoturisme, și totodată acela de a evacua apele pluviale către rețelele de canalizare ale străzii Slănicului.

4.14. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului)

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Amplasamentul pentru imobil locuințe colective față de limitele amplasamentului:

S.C. STYLE PROJECT 3D S.R.L.

Mun. Bacău, Str. Tecuciului nr. 67B

J4-1081-2016

Cod fiscal: 36477311

Cont B.C.R.: RO03RNCB0279151477360001

Tel. Mobil: 0741-012.327 email: styleproiect@yahoo.com

- la nord - 3,03m fata de limita de proprietate;
- la sud - 3,21m și 2,75m față de limita de proprietate;
- la est - 5,00m și 6,51m fata de limita de proprietate;
- la vest - 4,60m și 16,67m față de limita de proprietate;

Accesul principal pietonal se va face din partea de vest. Accesul auto se va face pe latura vestica din Calea Republicii pe un acces auto asfaltat. Este respectata distanta fata de granițe conform codului civil.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

H atic	= +15,55m de la ± 0.00 (maxim impus de C.U. este de P+10 niveluri, in punctul cel mai inalt nu va depasi 45,00m)
H luminator	= +17,90m de la ± 0.00 (maxim impus de C.U. este de P+10 niveluri, in punctul cel mai inalt nu va depasi 45,00m)
H terasă	= +15,25 m de la CTS

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare P.O.T. existent = 0,00 %

Procent de ocupare P.O.T. propus = 34,75 %

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a P.O.T. este de 40,00 %.

4.15. Coeficientul de utilizare al terenului

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = 0,00

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = 2,12

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a C.U.T. este de 4,4.

4.16. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

În prezent zona dispune de următoarele utilități:

Alimentarea cu energie electrică

Se va realiza de la rețeaua electrica existenta in zona.

Racordare la retea distributie gaz

Se va realiza de la rețeaua de gaze naturale existentă în zonă.

Alimentare cu apa rece

Se va realiza prin intermediul unui bransament propriu din polietilena de inalta densitate, cuplat la conducta de distributie existenta in zona, conform conditiilor din avizul emis de catre autoritatea competenta.

Canalizare/ ape uzate menajere

Evacuarea apelor uzate menajere de la grupurile sanitare si lavoare, se va realiza in exteriorul cladirii prin instalatia interioara de canalizare menajera.

Evacuarea apelor pluviale provenite de la receptorii de pe terasa, se va realiza in exteriorul cladirii prin instalatia interioara de canalizare pluviala.

Conductele de canalizare menajera si pluviala se vor racorda la retea de canalizare proiectata in exteriorul cladirii.

Instalatii de telecomunicatii

Nu este cazul.

4.17. BILANȚ TERITORIAL

BILANT TERITORIAL SITUATIE EXISTENTĂ (DIN ACTE)

Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	POT.	C.U.T.
Suprafata teren - S.T.	1029,00	100,00%	0,00%	0,00
Suprafata construita la sol	-			
<i>Construcții existente</i>	-			
TOTAL SC.	-			
TOTAL S.D.	-			
Circulatii pietonale	-			
Circulatii auto si parcare	-			
Spatii verzi (curti constructii)	1029,00	100,00%		

BILANT TERITORIAL SITUATIE PROPUSA

BILANT TERITORIAL SITUATIE PROPUSA				
Parcela OPREA ANGELA OPREA NICU	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	POT.	C.U.T.
Suprafata teren - S.T.	1029,00	100,00	34,75	2,12
Suprafata construita la sol	357,60	34,75		
<i>Construcții existente</i>	-	-		
<i>Construcții propuse</i>	357,60	34,75		
TOTAL SC.	357,60	34,75		
TOTAL S.D.	2186,62	-		
Suprafata alei pietonale	98,55	9,57		
Suprafata parcarei propuse	143,50	13,95		
Suprafata spatii verzi propuse	22,35	21,61		
Suprafata alei carosabile propuse	159,00	15,45		
Suprafata parcarei (biciclete) propuse	18,00	1,75		
Suprafata spatiu de joaca propus	30,00	2,92		

S.C. STYLE PROJECT 3D S.R.L.

Mun. Bacău, Str. Tecuciului nr. 67B

J4-1081-2016

Cod fiscal: 36477311

Cont B.C.R.: RO03RNCB0279151477360001

Tel. Mobil: 0741-012.327 email: styleproiect@yahoo.com

5. Concluzii

Prin realizarea investiției se va continua procesul de reabilitare a zonei, de închegare funcțională, de modernizare, dându-i un nou suflu, dar în același timp fără a agresa în nici un fel arealul construit. Dimpotrivă se va crea o unitate în diversitate prin contrastul între nou și vechi ce se va moderniza în viitorul apropiat.

- Consecințelor realizării obiectivelor propuse:
 - realizarea unor spații de locuit.
 - crearea unor noi spații de agrement – spațiu de joacă.
 - crearea de spații de parcare
 - crearea de spații verzi

- Măsurilor ce decurs în continuarea P. U.D.-ului:
 - Nu sunt măsuri deosebite de luat în continuarea PUD.

- Punctului de vedere al elaboratorului asupra soluției.
 - Investitorul va face pe cheltuiala sa, devierile de rețele, pentru eliberarea amplasamentului și asigurarea funcționării sistemelor
 - Din punctul de vedere al elaboratorului documentației aprobarea PUD, în forma prezentată (piese scrise și desenate) nu produce efecte negative asupra zonei și/sau vecinătăților.

intocmit
Arh. Marian Cătuneanu

