

Pr. nr. 4/2022 Faza: P.U.D.



**CONSTRUIRE IMOBIL SPATII COMERCIALE SI
LOCUINTE COLECTIVE**



DENUMIREA LUCRARI:

CONSTRUIRE IMOBIL SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE COLECTIVE

PROIECTANT GENERAL:

S.C. BIROU DE ARHITECTURA CATALIN FRUNZA S.R.L.

BENEFICIAR:

MOCANU VASILE, MOCANU MARIA

AMPLASAMENT:

STR. TEIULUI, NR. 11A, MUN. BACAU, JUD BACAU

DATA ELABORARII: FEBRUARIE 2022

MEMORIU DE PREZENTARE

Cap. I Introducere

Date de recunoastere a documentatiei :

- 1.1 Denumirea lucrarii: P.U.D.- Construire imobil spatii comerciale si locuinte colective
- 1.2 Proiectant general: S.C. BIROU DE ARHITECTURA CATALIN FRUNZA S.R.L.
- 1.3 Beneficiar: MOCANU VASILE, MOCANU MARIA
- 1.4 Amplasament: Str. Teiului, nr. 11A, mun. Bacau, jud BACAU.
- 1.5 Data elaborarii: Februarie 2022

Obiectul lucrarii :

Scopul întocmirii prezentei documentații Plan Urbanistic de Detaliu, conform solicitării beneficiarului, este amenajarea terenului proprietatea investitorului pentru: **Construire imobil spatii comerciale si locuinte colective.**

Documentatia a fost initiata de investitor ca urmare a cerintei conditionate de Certificatul de Urbanism nr. 335 din data de 26.04.2022 eliberat de Primaria Municipiului Bacau.

Studiul P.U.D-lui face referire la datele cuprinse în documentațiile de specialitate puse la dispoziție, le analizează și face recomandările adecvate, în scopul respectării Regulamentului General de Urbanism aferent P.U.G.-ului și a cerințelor impuse de condițiile specifice de amplasament, de avizele privind utilitățile subterane și referiri făcute din partea organismelor de specialitate din teritoriu.

Obiectul Planului Urbanistic de Detaliu rezolva următoarele probleme majore:

- condițiile de amplasare a unor noilor obiective,
- arhitectural și urbanistic pentru integrarea noilor constructii în specificul mobilării urbane din zonă;
- aspecte funcționale tehnice și estetice care vor da posibilitatea realizării propunerilor de construire a noilor obiective.
- permisivitatea si constrangerile urbanistice privind volumele construite si amenajarile aferente.
- asigurarea accesului si a circulatiei carosabile in incinta și parcaje fără incomodarea fluxului auto și pietonal existent în zonă pentru obiectivele nou propuse la nivelul cerintelor din zona;
- stabilirea regimului de aliniere, retragere si inaltime propus de noua constructie;
- sa analizeze și să rezolve problema relațiilor din teritoriu, dintre elementele situației existente și cele propuse, cat si imbunatatirea caracterului zonei din punct de vedere al acceselor, parcajelor si spatiilor verzi.

Ca metodologie folosita, datele continute in piesele scrise si desenate au fost structurate conform "Metodologie privind continutul-cadru al documentatiilor de urbanism- in concordanta

cu Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismului ".

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 in zona :

Concluzii din documentatii deja elaborate:

Conform Certificatul de Urbanism nr. 335 din 26.04.2022 emis de Primaria Municipiului Bacau, terenul este situat in intravilanul municipiului Bacau si este proprietatea privata a MOCANU VASILE si MOCANU MARIA.

Folosinta actuala este teren curti constructii. Functiunea aprobata prin P.U.G./2012 este zona locuinte colective, inclusa in UTR 16. Terenul se afla in zona „D” de impozitare.

Functiunea dominanta a zonei este locuirea, compusa din:

-locuinte colective existente in blocuri cu regim de inaltime P+4 – P+10 Etaje;

Functiuni complementare admise:

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

Utilizari permise:

- locuinte colective cu P+4 - 10 niveluri, cu parter liber pentru alte functiuni, completari in cadrul trupului principal;
- 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, saptii plantate, locuiri de joaca pentru copii.
- echipamente publice la nivel rezidential si de cartier: crese, gradinite, scoli primari si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biserici parohiale

2.1. 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 :

Conform plansei "U1" - Incadrarea in zona, din prezenta documentatie, zona studiata se gaseste in partea Vestica a intravilanului municipiului Bacau.

Amplasamentul propus apartine MOCANU VASILE si MOCANU MARIA (solicitantii prezentului proiect), cu acces din strada Teiului si se invecineaza cu:

- la Nord- Starda Teiului;
- la Sud- Consiliul Local Bacau;
- la Vest- teren proprietate privata nr. cad. 85256;
- la Est- Consiliul Local Bacau;

Zona care constituie obiectul P.U.D-ului are o suprafata de 4701,00 mp, din intravilanul municipiului Bacau, pentru investitia **Construire imobil spatii comerciale si locuinte colective** - functiune admisa in Certificatul de Urbanism, compatibila cu functiunile invecinate.

Din punct de vedere morfo-topologic zona este destructurata prin urmare sensibila, a orasului Bacau, propunerea venind in completarea zonei si regenerarii urbane a acesteia. Din perspectiva locuintelor colective existente in zona, putem vorbi de un teren ramas liber, neutilizat, neconstruit si ce necesita o actualizare la standardele si normativele actuale.

Cap. IV Reglementari :

Obiectivele solicitate prin tema program

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

Obiectivul de investitie urmeaza a fi compus din:

- un corp de cladire compus din spatiu comercial / servicii in zona parterului si locuinte colective pe cele noua nivele complementare;
- realizarea parcajului in interiorul lotului cu spatiu verde complementar;
- amenajari pietonale si peisagere si utilitati aferente;
- 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

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Destinația clădirii și necesitatea asigurării prin soluții tehnice și de arhitectură a unui standard corespunzător, au determinat adoptarea unor finisaje adecvate care să exprime și să asigure calitatea, fiabilitatea, rezistența, precum și un aspect plăcut.

În rezolvarea acestui amplasament s-a ținut cont de configurația urbanistică a ansamblului existent și de propunerile Planului Urbanistic de General urmărindu-se păstrarea principiului unității de ansamblu în următoarele condiții:

- completarea zonei, integrarea și armonizarea noilor construcții cu cele existente;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- preluarea elementelor din regulamentul aferent P.U.G. Bacău..

Construcția propusă are următorii indici spațiali caracteristici :

ARIE CONSTRUITĂ = 1175,25 mp
ARIE DESFĂȘURATĂ = 11752,50 mp
P.O.T. propus = 25,00 %

C.U.T. propus = 2,50

Construcția propusă va avea distanțele față de limita proprietății astfel :

- pe latura nordică – 4,00m – retragere față de aliniament cerută prin C.U.
- pe latura estică – 2,00 m
- pe latura vestică – 24,80m
- pe latura sudică – 30,80m

- La subsolul corpului propus se vor găsi următoarele spații:
 - circulații verticale în suprafața de 114,00mp
 - depozit biciclete în suprafața de 120,00 mp
 - boxe
 - adaposturi antiatomice
- La parterul corpului propus se vor găsi următoarele spații:
 - Accese locatari și circulații verticale în suprafața de 144,00mp
 - spațiu comercial 400,00mp
 - 6 apartamente cu suprafața utilă mai mică de 100mp
- La nivelul etajelor curente (1-9) se propun:
 - circulații verticale în suprafața de 100,00mp
 - 12 apartamente, câte 6 pe fiecare scară, cu o suprafață utilă mai mică de 100mp / apartament
- La nivelul accesului pe terasă:
 - circulații verticale în suprafața de 150,00mp
 - terasă circulabilă, parțial înierbată

- Număr total de parcuri : 122 loc. dintre care:

Pentru spațiu comercial S = 400mp- 6 locuri de parcare:

- 1 loc de parcare la 200mp din SDC pentru unități de până la 400mp (**2 parcuri**);
- se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehicule destinate desfășurării activității (**2 parcuri**);

- se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap (**2 parcuri**);

Pentru locuințe colective – 114 apartamente (cu suprafața utilă mai mică de 100mp): 116 locuri de parcare

- 1 loc de parcare / apartament cu suprafața utilă mai mică de 100mp (**114 parcuri**);
- se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap (**2 parcuri**);

Pentru depozitarea bicicletelor și a carucioarelor se va asigura la nivelul subsolului un spațiu de depozitare în suprafața de aproximativ 120mp (1mp/bicicleta).

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe, accese pictonale și auto, accese pentru utilajele de stingerea incendiilor, etc).

Criteriile de organizare arhitectural - urbanistică a zonei sunt următoarele:

- Realizarea unei construcții cu spațiu comercial și locuințe colective, cu regim de înălțime

- mediu, S+P+9Etaje;
- Stabilirea regimului de aliniere, retragere și înălțime;
 - Completarea infrastructurii tehnico- edilitare și reorganizarea celei existente în funcție de soluția arhitecturală stabilită,
 - 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;
 - Analizarea și rezolvarea relațiilor din teritoriu, dintre elementele situației existente și cele propuse, cât și îmbunătățirea caracterului zonei din punct de vedere arhitectural și urbanistic pentru integrarea noilor construcții în specificul mobilării urbane din zonă;
 - permisivitățile și constrângerile urbanistice privind volumele construite și amenajările aferente.
 - Integrarea și amenajarea noii construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale. Terenul are o accesibilitate ridicată, accesul făcându-se cu ușurință atât în zona centrală a orașului, cât și la ieșirea din oraș, prin intersecția cu Strada Narciselor, aflată în imediată vecinătate.

CIRCULAȚIA RUTIERĂ - propunere:

Se propune reglementarea circulației conform planșei U3 - Reglementări urbanistice.

Se propune realizarea accesului auto din strada Teiului, cu un drum cu două benzi de circulație, cu lățime carosabilă de cca. 5m, îmbrăcăminte asfalt.

Se propune realizarea unui acces pietonal, pe latura nordică a terenului, destinat deservirii atât locuințelor colective, cât și spațiului comercial.

Delimitarea carosabilului va fi făcută cu bordura prefabricată de beton, tip A1x1000 (STAS 1139/87). Marcaj longitudinal propus: benzile de circulație vor fi separate în axul carosabil, cu linii întrerupte. Accesele carosabile propuse vor fi folosite și pentru autovehiculele autospecialelor de stingerea incendiilor și de colectare a gunoierului. Conf. planșei –U3- Reglementări Urbanistice.

Asigurarea utilitatilor (surse , rețele, racorduri)

• **INSTALAȚII ELECTRICE:**

În zonă există rețea de joasă tensiune, alimentarea cu energie electrică urmând să fie realizată conform soluției stabilite prin avizul energetic de racordare care va fi solicitat la S.C. DELLGAZ GRID S.A. Sucursala Bacău.

În scopul alimentării noilor consumatori se va alege schema optimă ce va sta la baza unui studiu tehnico-economic avându-se în vedere realizarea capacităților solicitate și satisfacerea gradului de siguranță în alimentarea cu energie electrică cerută de consumatori și realizat numai la solicitarea acestora în urma comenzii înaintate, în vederea obținerii avizului de racordare de la

DELLGAZ GRID Bacău. Clădirea propusă va fi racordată la rețeaua de distribuție curent electric printr-un bransament propus, suficient pentru consumatorii nou-proiectați. Alimentarea cu energie electrică a receptorilor electrici proiectați se va realiza printr-un cablu electric tip ACyAby propus. Măsurarea energiei electrice și delimitarea instalațiilor dintre furnizor și consumator se va face într-un bloc de măsură-protecție trifazat amplasat la limita de proprietate.

Nivelurile de iluminare se vor stabili conform "Normativului pentru proiectarea și executarea sistemelor de iluminat artificial din clădiri -NP 061-2002" și cerințelor beneficiarului.

• INSTALAȚII DE PROTECȚIE:

Protecția la incendiu

Pentru realizarea sistemului de detecție incendii pentru construcția propusă s-a dorit implementarea cât mai riguroasă a conceptelor de siguranță adoptate pe plan mondial la ora actuală, atât la nivel hardware cât și software. Scopul prevederii instalațiilor de detecție incendii este acela de a realiza supravegherea permanentă a spațiilor cu destinație publică în vederea prevenirii oricărui incident ce pot rezulta în urma apariției de incendii, rolul principal al instalației fiind semnalizarea cât mai timpurie a oricărui posibil început de incendiu.

• INSTALAȚII SANITARE

Alimentare cu apă :

Municipiul Bacău dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă atât pentru deservirea populației cât și a celorlalte obiective. Alimentarea cu apă pentru amplasamentul studiat se va realiza prin racord la rețeaua existentă în zonă cu respectarea prescripțiilor tehnice cu privire la distanțele minime dintre rețelele de apă și elementele construcției, cu avizele necesare.

Canalizare exterioară :

Apele uzate orașenești sunt colectate de rețeaua de canalizare a orașului, în zona amplasamentului existând rețea de canalizare menajeră ce preia apele menajere a clădirilor existente . Evacuarea apelor pluviale atât de pe acoperișul clădirii cât și de pe carosabilul străzilor sau platformei betonate sunt preluate prin guri de scurgere în colectoare. Evacuarea apelor uzate menajere din clădire se va face pe traseul cel mai scurt, în caminele care vor fi executate pe rețeaua de canalizare din jurul clădirii.

• INSTALAȚII DE GAZE NATURALE

Pentru alimentarea cu gaze naturale va fi solicitat acord de acces la furnizorul DELLGAZ GRID. Racordul va fi realizat din Strada Teiului. Alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor se va face prin instalația de utilizare gaze naturale proiectată, printr-o conductă în montaj subteran. Instalația interioară de joasă presiune va fi montată între electrovana de gaz și receptorii legal aprobați.

• GOSPODĂRIA COMUNALA

Deșeurile menajere rezultate din activitatea propusă vor fi sortate și depozitate într-un spațiu special amenajat. Evacuarea lor se va face centralizat prin contract cu instituțiile primăriei orașului.

Construcții și rețele pentru utilități

Pentru asigurarea condițiilor specifice corespunzătoare, obiectivul va avea asigurate utilitățile necesare astfel:

- asigurarea cu apă rece - pe baza aviz de la furnizor, la rețeaua existentă în zonă;
- asigurarea evacuării la canalizare - pe baza aviz de la furnizor, la rețeaua existentă
- asigurarea cu energie termică - centrale termice proprii de apartament;
- asigurarea cu energie electrică - pe baza aviz de la furnizor și proiect de specialitate;
- asigurarea cu gaze naturale - pe baza aviz de la furnizor și proiect de specialitate.

BILANT TERITORIAL în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

ZONA FUNCTIONALA		mp		
Arie teren	4701,00	mp	-	%
Arie construita	1175,25	mp	25,00	%
Circulatii pietonale	409,80	mp	8,71	%
Parcari	1469,30	mp	31,27	%
Carosabil	1055,10	mp	22,44	%
Spatiu verde	408,20	mp	8,67	%
Terasa verde	770,00	mp		
Loc de joaca	156,35	mp	3,33	%
Platforma menajera	27,00	mp	0,58	%
Suprafata construita	1175,25		m ²	
Suprafata construita desfasurata	11752,50		m ²	
H maxim atic	+35,00		m	
P.O.T.	25,00		%	
C.U.T.	2,50			

POTpropus= 25,00 % (mai mic de POTmax=40%, POT reglementat prin PUG, pt. UTR16)
CUTpropus= 2,50 (mai mic de CUTmax=4.4 , CUT reglementat prin PUG, pt. UTR16)

- Spațiile verzi au fost dimensionate conform prevederilor R.L.U. art. 34

(1) Se vor respecta prevederile art. 34 și Anexa 6 din R.G.U. privind obligația menținerii sau creării de spații și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției și legea 343/2007 privind îmbunătățirea calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități.

(2) În sensul prezentului regulament, înțelesul termenului spații verzi de folosință comună este cel cuprins în glosarul anexat. Necesarul minim de spații verzi de folosință comună pentru locuințe va reprezenta 10% din SCD.

Anexa 6 din R.G.U. alin. 6.1.2.

6.1.2. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

- Locurile de parcare pentru spatii comerciale si apartamente au fost dimensionate conform Anexei 4 din R.L.U.

Pentru servicii aferente zonelor de locuinte prestate pe parcela, cu exceptia profesiilor liberale sau manufacturiere: doua locuri de parcare (suplimentar fata de cele necesare locuintei).

Locuinte colective (multifamiliale): un loc de parcare de apartament, dar nu mai putin decat un loc la 100mp din SCD.*

Spatii comerciale un loc de parcare la 200mp SCD pentru unitatii de pana la 400mp;

Cap. V Concluzii :

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

- este cea mai buna solutie tinand cont de dimensiunile terenului studiat, solutiile si tehnologiile constructive existente in acest moment pe piata;
- proportia investitiei/suprafata obtinuta este mult mai buna in cazul altor scenarii ce pot fi recomandate;
- din punct de vedere functional constructia noua ar asigura spatiul necesar functionarii in bune conditii a activitatilor propuse;
- permite beneficiarului si Consiliului Local 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.

Astfel: **S.C. BIROU DE ARHITECTURA CATALIN FRUNZA S.R.L.**- recomanda acest PUD prin atingerea obiectivelor beneficiarului .

Dupa aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu acesta va deveni element de control in urmarirea respectarii reglementarilor la realizarea noului obiectiv de investitie.

Prezenta documentatie ofera solutii optime de rezolvare a tuturor problemelor tehnico-economice ridicate de acest gen de investitie coroborate cu conditiile concrete de amplasament in contextul socio-urban actual, urmand ca aceste solutii sa stea la baza aprobării investitiei.

Dupa receptionarea documentatiei, beneficiarul dispune de baza de date necesara aprobării inceperii demersurilor pentru obtinerea Autorizatiei de Construire.

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

Intocmit,
ARH. CATALIN FRUNZA




Coordonator,
ARH. TIMILIE BOGDAN MARIAN



