

# PLAN URBANISTIC ZONAL

str. Bujorilor , nr. 1A, mun. Bacau,  
jud.Bacau

CONSTRUIRE LACAS DE CULT SFANTA  
MARE MUCENITA ECATERINA;  
IMPREJMUIRE TEREN;  
ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR



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

Iunie 2021

## LISTA DE SEMNATURI

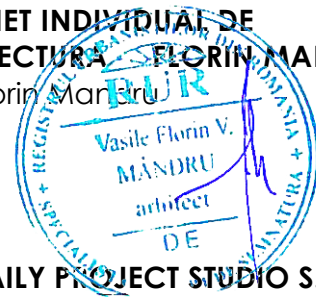
PROIECTANT URBANISM

Sef de proiect urbanism

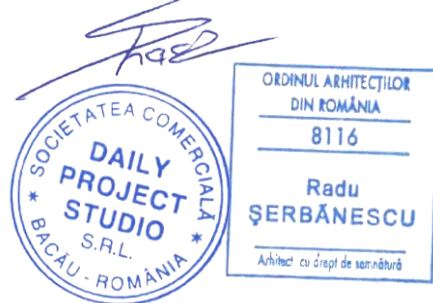
PROIECTANT ARHITECTURA

Sef Proiect arhitectura

**CABINET INDIVIDUAL DE  
ARHITECTURA - FLORIN MANDRU**  
arch. Florin Mandru



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



## BORDEROU

### PIESE SCRISE

#### Volumul I

- 1 FOAIE DE CAPAT
- 2 LISTA DE SEMNATURI
- 3 BORDEROU
- 4 MEMORIU DE PREZENTARE
- 5 CERTIFICAT DE URBANISM NR. 7/06.01.2021
- 6 ACTE DE PROPRIETATE
- 7 EXTRAS DE CARTE FUNCiare
- 8 STUDIU GEOTEHNIC

#### Volumul II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## PIESE DESENATE

<b>U.00</b>	PLAN DE INCADRARE IN ZONA – extras P.U.G.	sc.1:5.000
<b>U.01</b>	SITUATIA EXISTENTA	sc.1:500
<b>U.02</b>	REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE	sc.1:500
<b>U.03</b>	REGLEMENTARI- ECHIPARE EDILITARA	sc.1:500
<b>U.04</b>	PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	sc.1:500
<b>U.05</b>	POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA	sc.1:500

## **Volumul I**

### **MEMORIU DE PREZENTARE**

#### **CUPRINS**

#### **CAP I. INTRODUCERE**

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

#### **CAP II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

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

#### **CAP III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei

- 3.5. Zonificarea functionala- reglementari, bilant territorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

#### **CAP IV. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE**

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

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **CAP. 1 INTRODUCERE**

#### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

##### **DENUMIREA LUCRARII:**

CONSTRUIRE LACAS DE CULT "SFANTA MARE MUCENITA ECATERINA", IMPREJMUIRE  
TEREN; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR

##### **BENEFICIAR:**

ARHIEPISCOPIA ROMANULUI SI BACAULUI

##### **PROIECTANT URBANISM:**

CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU

##### **PROIECTANT GENERAL:**

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

##### **AMPLASAMENT:**

STR. BUJORILOR, NR.1A, MUN.BACAU, JUD. BACAU

##### **NUMAR PROIECT:**

3/2021

##### **FAZA DE PROIECTARE:**

P.U.Z.

Prezenta documentatie tehnica este elaborata cu respectarea **Legii nr. 50/1991**, actualizata 2016, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si a **Legii nr. 350/2001** privind Urbanismul si amenajarea teritoriului si in baza Certificatului de Urbanism nr. 7 din 06.01.2021.

**Scopul întocmirii prezentei documentații** Plan Urbanistic Zonal, conform solicitării beneficiarului, **este amenajarea suprafetei reglementate ce apartine domeniului privat al Municipiului Bacau, si dat in folosinta cu titlu gratuit catre Arhiepiscopia Romanului si Bacaului pentru edificarea lacasului de cult, obiectiv de utilitate publica, al parohiei „Sfanta Mare Mucenita Ecaterina”.**

### **ZONA STUDIATA**

**Suprafata = 22.008mp –delimitata conform planse**

### **ZONA REGLEMENTATA**

**S=307.2 mp**

### Regimul juridic

Terenul care a generat prezenta documentatie este situat in municipiul Bacau **apartine domeniului privat al Municipiului Bacau, si dat in folosinta cu titlu gratuit catre Arhiepiscopia Romanului si Bacaului.**

### REGIMUL ECONOMIC

- Categoria de folosinta- curti constructii
- Functiunea aprobata prin PUG/2012 este zona spatii plantate, agreement si sport, inclusa in UTR21.
- Terenul se afla in zona D de impozitare

### REGIMUL TEHNIC

Conform Certificatului de urbanism Nr. 7 /06.01.2021 terenul in suprafata de 3.000mp are acces la strada Bujorilor, nr.1A, care se realizeaza prin terenul in suprafata de 72mp(H.C.L. 253 din 27.11.2020) aflat in domeniul privat al mun. Bacau, numar cadastral 87158, prin care s-a constituit calea de acces la terenul cu nr.cad. 87063 (H.C.L. 199 din 22.09.2020).

## 1.2. OBIECTUL LUCRARIII

### SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM

Scopul întocmirii prezentei documentații Plan Urbanistic Zonal, conform solicitării beneficiarului, este amenajarea suprafeței reglementate de 307.2mp, proprietatea investitorului conform titlului gratuit de folosinta de catre mun. Bacau.

Documentatia a fost initiata de investitor ca urmare a cerintei conditionate de Certificatul de Urbanism nr. Nr. 7 /06.01.2021 eliberat de Primaria Municipiului Bacau.

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime vor fi stabilite prin PUZ, necesitatea intocmirii PUZ fiind dictate de functiunea propusa care nu este compatibila cu lucrarile admise in zona.

Studiul P.U.Z-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.

Conform legii nr.489 din 28 decembrie 2006(republicata) privind libertatea religioasa si regimul general al cultelor, capitolul II, articolul 8, *cultele recunoscute sunt persoane juridice de utilitate publica. Ele se organizeaza si*



*functioneaza in baza prevederilor constitutionale si ale legii, in mod autonom, potrivit propriilor statute sau coduri canonice.*

Tema program, propusa de beneficiar prevede **construirea unui lacas de cult cu regim de inaltime parter, inchinat "Sfantei Mare Mucenita Ecaterina"**. Proiectul valorifica amplasamentul propunand un **lacas de cult ortodox de mici dimensiuni** pentru cartierul din care face parte. Astfel se propune o biserica pe **structura de lemn**, accese carosabile si pietonale, parcare, alei pietonale si spatii verzi.

Lacasurile de cult sunt simboluri importante ale expresiei spirituale si a implicarii comunitatii, contribuind la definirea identitatii spatiale si culturale ale acesteia. In afara de rolul lor primordial, pot constitui locuri de intalnire si de celebrare ale unor evenimente sociale pentru populatia zonelor din care fac parte.

In vederea construirii obiectivului propus se vor studia:

- Conditile de amplasare a noilor obiective, arhitectural si urbanistic pentru integrarea noilor constructii in specificul mobilarii urbane din zona;
- Aspecte functionale si estetice care vor da posibilitatea realizarii propunerilor de construire a noului obiectiv;
- Permisivitatile si constrangerile urbanistice privind volumele construite si amenajarile aferente;
- Asigurarea accesului si a circulatiei carosabile fara incomodarea fluxului auto si pietonal existent in zona pentru obiectivele nou propuse la nivelul cerintelor din zona;
- Pe termen lung si mediu, la nivelul intregii zonei studiate se va avea in vederea mobilarea, reamenajarea si modernizarea zonei;
- Obiectivul propus va ridica nivelul estetic din punct de vedere arhitectural al zonei studiate, atat prin obiectivul propus cat si prin reamenajarea terenului studiat;

### **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII, PENTRU ZONA STUDIATA**

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

Actualmente nu exista un program de dezvoltare pentru zona analizata, zona fiind preponderant zona spatii plantate, agreement si sport.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

Pentru intocmirea prezentei documentatii a fost obtinut Certificatul de Urbansim nr. 7 din 06.01.2021 emis de Primaria Municipiului Bacau.

Extrasul de Carte Funciara pentru informare .  
Documentatie cadastrala si planul de situatie format electronic.  
Regulamentul Local de Urbanism;  
Legislatie aplicabila :

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare
- Hotararea Guvernului nr. 525/1996 republicata în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urban
- Legea nr. 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor
- Legea nr. 18/1991 cu modificarile si completarile ulterioare, a fondului funciar;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor; Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentatiilor de urbanism si de amenajarea teritoriului.

## CAP. 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

#### **Date privind evolutia zonei**

Zona studiata constituie o zona agrement, sport, odihna in aer liber si spatii plantate.

#### **Caracteristici semnificative ale zonei, relationarea cu evolutia localitatii**

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

Fondul construit in zona este compus de locuinte individuale.

Folosinta terenului in zona este de Spatii plantate, Curti constructii

#### **Potential de dezvoltare**

Zona studiata face parte din zona de Nord a orasului Bacau si constituie o zona de interes pentru cetatenii municipiului Bacau. Biserica propusa va avea un rol educational pentru populatie. Aceasta va contribui la educarea si formarea comunitatilor.

### 2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

### Pozitia fata de intravilanul localitatii

Zona studiata se afla in intravilan, in zona de Nord a orasului Bacau.

Suprafata zonei studiate este de 22.008mp si cuprinde terenuri din vecinatatea parcelei care a generat PUZ , semnificative pentru studiul incadrarii investitiei propuse de beneficiar in contextul construit existent.

Suprafata parcelei care a generat PUZ este de 3.072 mp, apartine domeniului privat al Municipiului Bacau, si este dat in folosinta cu titlu gratuit catre Arhiepiscopia Romanului si Bacaului pentru construirea lacasului de cult, obiectiv de utilitate publica, teren cu folosinta curti constructii.

Suprafata reglementata prin PUZ este de 307.2 mp

Vecinatati ale terenului care a generat PUZ:

- la Nord- str. Bujorilor;
- la Sud- Nr.cad. 11979;
- la Vest- Municipiul Bacau
- la Est- Druga Gheorghe;

Zona care constituie obiectul P.U.Z-ului are o suprafata de 3.072 mp, numar cadastral 87158, respectiv 87063, din intravilanul municipiului Bacau, pentru investitia **LACAS DE CUL "SFANTA MARE MUCENITA ECATERINA"** - functiune complementara admisa in Certificatul de Urbanism, obiect de utilitate publica.

**Principii de compozitie** pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingerea incendiilor, etc).

Criteriile de organizare arhitectural - urbanistice a zonei sunt urmatoarele:

- **Realizarea unui lacas de cult** dedicat scopurilor religioase, cu **regim de inaltime parter**;
- Stabilirea regimului de aliniere, retragere si inaltime;
- Completarea infrastructurii tehnico- edilitare si reorganizarea celei existente in functie de solutia arhitecturala stabilita,
- **Asigurarea accesului fără incomodarea fluxului auto/pietonal existent** în zonă pentru obiectivele nou propuse la nivelul cerintelor din zona;
- Analizarea și rezolvarea relațiilor din teritoriu, dintre elementele situației existente și cele propuse, cat si **imbunatatirea caracterului zonei** din punct de vedere arhitectural și urbanistic pentru integrarea noilor constructii în specificul mobilării urbane din zonă;
- Permisivitatile si constrangerile urbanistice privind volumele construite si amenajarile aferente.
- Integrarea si amenajarea noii constructii si armonizarea cu cele existente ;
- Propunerea **va ridica nivelul estetic din punct de vedere arhitectural al**

**zonei studiate, atat prin obiectivul propus cat si prin reamenajarea terenului studiat;**

### **Relationarea zonei cu localitatea**

Zona studiata face parte din partea de Nord a orasului Bacau si constituie o zona de interes pentru cetatenii municipiului Bacau.

Imobilul va fi racordat la utilitatile edilitare din zona. Scurgerea apelor pluviale va fi rezolvata pe spatiul verde de pe amplasament.

## **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

### **Relieful**

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

Clima este temperat continentală,

ZONA CLIMATICA III

EXT. IARNA = -180 C, adancimea de inghet = 1,00m

ZONA II DURATA MEDIE DE STRALUCIRE A SOARELUI IN SEZONUL CALD

DE CALCUL VARA = 250 C,

Zona B incarcari date de vant viteza vantului = 4,5 m/s

Zona C potentialul vantului

3000 ore/an cu viteza vantului > 4m/s

Zona C incarcari de zapada

Cantitatea medie teoretica anuala a precipitatiilor atmosferice este de 585 mm

### **Riscuri naturale**

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

## **2.4. Circulatia**

### **Relatii in teritoriu**

Zona studiata este conectata prin strada Lunca Bistritei cu :

Zona centrala a orasului;

strada Calea Moldovei –artera principala in cadrul Municipiului Bacau;

### **Greutati in fluenta circulatiei**

Nu este cazul.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

### **Principalele caracteristici functionale ce ocupa zona studiata**

Funciunea urbanistica principala a zonei este de spatii plantate, agrement si sport. Funciunea suprafetei reglementate in suprafata de 307.2mp prin realizarea documentatiei va fi schimbata din zona spatii plantate, agrement si sport in IS-zona pentru institutii publice si servicii, IS.ct.-subzone institutii de cult

Alte functiuni: zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente.

In zona studiata -dotari de interes local :

Parcul Gheraiesti;

Cartier locuinte individuale ANL;

Cartier Gradina cu Magnolii si strazile aferente;

### Relationari intre functiuni

Investitia propusa va detine toate dotarile necesare conform normelor specifice si nu le va afecta pe cele existente din acet punct de vedere.

**Gradul de ocupare a zonei cu fond construit** in zona urbanistica de spatii plantate, este:

- POTmax =0.00 %
- CUTmax= 0.00
- Regimul de inaltime maxim : -

### Fondul construit

Nu exista fond construit in zona studiata.

**Asigurarea cu servicii a zonei** este buna, dotarile urbane cele mai apropiate se gasesc pe str. Lunca Bistritei.

### Asigurarea cu spatii verzi

Zona studiata este compusa predominant de zona verde, cu vegetatie bogata.

### Principalele disfunctionalitati

- **Zona amenajata insuficient si nesupravegheata**

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

In toata zona studiata exista utilitatile :

- energie electrica (**aviz nr. nr. 1003511180 din 12.04.2021**);
- gaze(**aviz nr. 214049409/21.12.2022**);
- apa (**aviz nr. 402 din 28.05.2021 si aviz de racordare nr. 36 din 12.07.2021**);

**Constructia propusa respecta distantele minime obligatorii fata de reseaua LEA 110kV conform avizului de amplasament favorabil nr. 1003511180 din 12.04.2021 si a planului de situatie anexa, emis de DelgazGrid S.A.**

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Din punct de vedere morfo-topologic zona este structurata prin spatii plantate, zona de locuinte individuale pe str. Lunca Bistritei.

Zona studiata nu prezinta riscuri naturale sau antropice, cu exceptia cutremurelor de pamant. Tinand cont de pozitia terenului, **se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de constructii si cele suprafețele libere.**

In compensatie pentru suprafata de 307.2mp care necesita schimbarea functiunii din zona spatii plantate, agrement si sport in IS- zona institutii publice si servicii, IS.c.t- subzone institutii de cult, titularul planului v-a amenaja o alta suprafata de spatii verzi si plantate cu rol decorativ echivalenta cu aceasta.

Terenul de amplasament este in loc ferit de surse de poluare si de orice alte elemente ce ar putea pune in pericol sanatatea sau viata oamenilor.

Executantul lucrarilor de constructie va asigura ca zona de santier sa fie imprejmuita cu panouri metalice. Pe perimetrul incintei si in exteriorul acesteia vor fi amplasate inscriptiuni.

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.

## 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Proprietatea ce a generat PUZ este privata, investitia ce se propune este de construire lacas de cult- nepoluant.

Potrivit legii propunerea de urbanizare va fi supusa consultarii populatiei in cadrul procedurilor de informare a populatiei ce vor fi organizate de primaria municipiului Bacau.

## CAP. 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. CONCLUZII ALE SUTDIILOR DE FUNDAMENTARE

STUDIU GEOTEHNIC; STUDIU TOPOGRAFIC VIZAT O.C.P.I.

Amplasamentul ocupă o suprafață plană , practic orizontală, având stabilitatea generală și locală asigurată. Nu există pericol de inundare a zonei în conditii meteorologice normale și nici urme de fenomene morfogenetice active .

Stratul natural bun de fundare este constituit din argilă prăfoasă, cafenie spre galben- cafenie , umedă, cu plasticitate mare, plastic vârtoasă - tare, având compresibilitate mare.

Există condiții favorabile pentru îndepărtarea apelor de suprafață de pe amplasament , prin realizarea unei amenajări corespunzătoare a suprafeței acestuia.

Din punct de vedere seismic , amplasamentul se încadrează în zona cu  $a_g=0,35g$  și  $T_c=0,7 s$  , conform raionării din normativul P100/1-2013.

În concluzie se poate afirma că amplasamentul cercetat este corespunzător pentru realizarea unor construcții propuse.

### **3.2. PREVEDERI ALE PUG/PUZ-URI APROBATE**

**Conform Anexa la Certificatului de urbanism NR.7 din 06.01.2021**

#### **Regimul juridic**

Terenul care a generat prezenta documentație este situat în municipiul Bacău aparține domeniului privat al Municipiului Bacău, și dat în folosință cu titlu gratuit către - Arhiepiscopia Romanului și Bacăului.

#### **REGIMUL ECONOMIC**

- Categoria de folosință curți construcții
- Funcțiunea aprobată prin PUG/2012 este zonă spații plantate, agrement și sport, inclusă în UTR21.
- Terenul se află în zonă D de impozitare

#### **REGIMUL TEHNIC**

Conform Certificatului de urbanism Nr. 7 /06.01.2021 terenul în suprafață de 3.072mp are acces la strada Bujorilor, care se realizează prin terenul în suprafață de 72mp aflat în domeniul privat al mun. Bacău - număr cadastral 87158.

##### **FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI:**

Ecologica

- ameliorarea microclimatului
- combaterea poluării aerului prin îmbunătățirea compoziției chimice (raportul oxygen- bioxid de carbon)

Recreativa

- Sport, amenajări sportive
- Jocuri pentru copii
- Agrement
- Odihnă în aer liber, promenade

Funcțiuni complementare admise:

- Amenajări ambientale (lucrări de artă plastică monumentală și mobilier urban;
- Echipare tehnico-edilitare necesară întreținerii spațiilor verzi, iluminatului public și ornamental;
- Construcții/ amenajări necesare asigurării salubrității și întreținerii spațiilor plantate;

Spațiile verzi completează toate celelalte zone funcționale existente în intravilan (locuințe, instituții publice și servicii, industrii și depozite, gospodărie comună, construcții tehnico-edilitare, circulații carosabile/ feroviare/ pietonale/ zone speciale)

#### Utilizari interzise:

- Orice fel de constructii sau amenajari cu caracter definitiv care nu sunt compatibile cu functiunea dominanta;
- Orice fel de constructii sau categorii de lucrari care prin amplasament, arhitectura, dimensiuni si/ sau aspect exterior intra in contradictie cu peisajul natural si cu valorile general acceptate ale arhitecturii si urbanismului;
- Orice fel de lucrari sau tipuri de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei si poluarea vizuala;
- Depozitarea de deseuri;
- Plantatii inalte in zona de protectie a monumentelor isotrice care pot afecta vizibilitatea si stabilitatea constructiilor;
- Constructii cu caracter definitive sau provizoriu in zonele cu spatii verzi existente sau propuse
- Amplasarea de panouri publicitare de mari dimensiuni;
- Amplasarea de constructii/ amenajari pentru sport, turism, odihna si agrement in zonele plantate de protectie ale unor unitati poluante (industrii, ferme, platforme de depozitare a rezidurilor solide, statie de epurare, etc.)

Regim de inaltime maxim admis: P

POT max= 15% CUT max= 0.15

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Pentru realizarea obiectivului va fi necesar taierea a 12 arbori, care se va realiza conform autorizatiei de exploatare numarul A220000510003 din 18 ianuarie 2022 si a procesului verbal de predare -primire a parchetului 324, Arhiepiscopia Romanului si Bacaului, partida nr. 2200005100020 din 18.01.2022.

In compensatie pentru arborii taiati pe terenul care necesita schimbarea functiunii din zona spatii plantate, agrement si sport in IS- zona institutii publice si servicii, IS.c.t- subzone institutii de cult, titularul planului v-a amenaja o alta suprafata de spatii verzi si plantate cu rol decorativ echivalenta cu aceasta.

Nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim intre suprafetele construite si spatiile verzi, in concordanta cu reglementarile in vigoare si in spiritul imbunatatirii factorilor de mediu si a calitatii vietii, prin cresterea suprafetelor de spatii verzi amenajate.

Obiectele de arhitectura se vor integra in contextul existent.



Plastica arhitecturala va avea o exprimare specifica lacasurilor de cult, tinind cont de specificul local si urmarindu-se integrarea noii arhitecturi in contextul existent.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Terenul are o accesibilitate ridicata, accesul facandu-se cu usurinta de pe strada Bujorului, strada principala.

Carosabilul drumului existent din strada Bujorului in zona studiata, permite circulatia bidirectionala corecta, deoarece acesta se face prin doua benzi de circulatie cu latime generala de 3.30m/ banda. Aceasta are asigurat marcajul de delimitare a benzii. In vederea asigurarii locurilor de parcare pentru obiectivul propus acesta dispune de parcaj in interiorul parcelei .

“Necesarul de parcaje, anexa nr.3, necesarul de parcaje, sectiunea CON-STRUCTII DE CULT

Se vor asigura:

- Biserici: se va asigura cate un loc de parcare la 20-30 de locuri.
- Alte functiuni de cult: numarul spatiilor de parcare va fi stabilit in functie de obiectiv, avandu-se in vedere un minim de 5 locuri de parcare.

Astfel pentru proiectul propus se vor amenaja un numar de 5 locuri parcare aferent celor 173mp construiti desfasurati.

### **3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA REGLEMENTARI**

#### **ZONA STUDIATA**

Zonificarea in zona studiata ;

Spatii verzi, agreement;

Cai de comunicatie si amenajari aferente

#### **ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ**

Scopul întocmirii prezentei documentații Plan Urbanistic Zonal, conform solicitării beneficiarului, este reglementarea suprafeței de 307.2mp, ce reprezintă 10% din parcela, teren proprietatea investitorului conform titlului gratuit de folosință de către Primăria Municipiului Bacău.

Documentatia a fost initiata de investitor ca urmare a cerintei conditionate de Certificatul de Urbanism nr. Nr. 7 /06.01.2021 eliberat de Primăria Municipiului Bacău.

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime vor fi stabilite prin PUZ, necesitatea intocmirii PUZ fiind dictate de functiunea propusa care nu este compatibila cu lucrarile admise in zona. Schimbarea din zona spatii plantate, agreement si sport, in zona institutii publice si servicii- IS\_subzona institutii de cult se va realiza pe zona edificabila si reglementata ce reprezinta 10% din parcela, respectiv 307.2mp

Studiul P.U.Z-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.

Tema program, propusa de beneficiar prevede construirea unui lacas de cult cu regim de inaltime parter, inchinat Sfantei Mare Mucenita Ecaterina. Proiectul valorifica amplasamentul propunand un lacas de cult ortodox de mici dimensiuni pentru partea de Nord a orasului Bacau, incluzand si cartierul ANL Gheraiesti. Astfel se propune o biserica, spatiu de joaca pentru copii, accese carosabile si pietonale, parcare, alei pietonale si spatii verzi.

Obiectivul de investitie urmeaza a fi compus din:

- Un lacas de cult de mici dimensiuni;
- Spatii verzi;
- Parcare;
- Asigurarea conditiilor de confort, si iluminare etc.

Trotuarele si rampele de acces ce vor fi amenajate sa asigure accesul si deplasarea facila a persoanelor.

**BILANT TERITORIAL PENTRU AMPLASAMENTUL STUDIAT- 3.072m<sup>2</sup>**

	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona aferenta construita	00.00	00.00	173	5.63
Zona circulatiilor pietonale, carosabile, trotuare si parcaje	00.00	00.00	134.20	4.36
Zona spatii plantate	3.072	100	2.764,8	90.00
Total suprafata zona studiata	3.072	100	3.072	100

**BILANT TERITORIAL PENTRU ZONA STUDIATA- 22.008m<sup>2</sup>**

Zona functionala	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona spatii plantate, agrement si sport	20.604	93.62	20.296,8	92.22
Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente	1.404	6.38	1.404	6.38
Zona pentru institutii publice si servicii	00.00	00.00	307.2	1.39
Total suprafata zona studiata	22.008	100	22.008	100

**INDICI URBANISTICI PROPUȘI**  
**St.zona studiata =22.008mp**  
**Sc = 173mp**  
**Sd =173 mp**  
**P.O.T. =0.78% C.U.T. =0,007**

### Funcionalitatea, amplasare si conformarea constructiilor

Funcțiunea pentru imobilul propus este de lacas de cult, complementara cu funcțiunile zonelor analizate.

Amplasarea va fi in parcelele detinute de beneficiar ( 3.072mp).

**Suprastructura** construcției va fi constituită din pereți de lemn tip dispusi pe două direcții perpendiculare, cu structura realizată din montanti din lemn de rășinoase.

### Accese

Accesul pietonal , cat si cel auto pe amplasament se realizeaza din strada Bujorului, nr.1A.

### Criteii compozitionale

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

Principiul compozitional al noului edificiu va fi acela de a co-exista cu fondul construit existent si de a nu intra in contradictie cu peisajul natural si cu valorile general acceptate ale arhitecturii si urbanismului.

### Criterii functionale

Lacas de cult- suprafata construita 173mp, cu regim de inaltime parter.

### Indicatori urbanistici

#### INDICI URBANISTICI :

Regim de inaltime : P

Hmax.=18m- de la cota 0.00

Suprafata teren nr.cad. 87158= 72m<sup>2</sup>

Suprafata teren nr.cad. 87063= 3.000m<sup>2</sup>

St.zona studiata =3.072m<sup>2</sup>

#### EXISTENT:

Suprafata construita existent= 0.00mp;

Suprafata desfasurata existent= 0.00mp;

#### PROPUS:

Suprafata construita propus: 173mp

Suprafata desfasurata propus: 173 mp

P.O.T. existent = 0.00%

C.U.T. existent = 0.00

P.O.T.propus = 5.63%(maxim 10%)

C.U.T.propus = 0.056 (maxim 1.20)

### Regimul de construire

Terenul edificabil este marcat in plansa U2 Reglementari urbanistice.

#### Distantele fata de vecinatati(edificabil):

- Fata de limita terenului pe latura de nord distanta este de 12.69m.
- Fata de limita terenului pe latura estica, distanta este de 10.29m.
- Fata de limita terenului pe latura de sud distanta este de 14.34m.
- Fata de limita terenului pe latura de vest distanta este de 38.91m.

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Imobilul va fi racordat la utilitatile edilitare din zona. Scurgerea apelor pluviale va fi rezolvata pe spatiul verde de pe amplasament.

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

Alimentarea cu apa se va face de la reseaua existenta in zona dupa extinderea retelei catre amplasamentul propus.

Modul de asigurare al apei calde curente

Prepararea apei calde menajere se va realiza prin centrala termica de individuala.

Colectarea si îndepartarea apelor uzate

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare sunt evacuate catre bazinul vidanjabil etans.

Apele meteorice care provin din ploii sau din topirea zapezilor de pe acoperisul cladirii vor fi evacuate în spatiul verde de pe amplasament. Acoperisul cladirii propuse va fi prevazut cu pante de curgere catre receptorii de apa meteorica. Apele pluviale sunt considerate conventional curate si se descarca direct fara preepurare.

Reteaua de canalizare pluviala interna va fi separata de reseaua de canalizare a apelor uzate menajere interna.

Alimentarea cu energie electrica

Lacasul de cult va fi racordat la generatorul electric propus.

### 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

#### Protectia calitatii apelor

Rețele de alimentari cu apa- se vor racorda la rețele publice.

Se interzice deversarea de catre constructori, in apele de suprafata a substantelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.).

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.

### **Protectia solului si subsolului**

Lucrarile de constructie si organizare de santier se vor executa cu afectarea unei suprafete minime de teren.

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

Constructorul va detine si utiliza rezervoare/recipienti etansi pentru depozitarea temporara a materialelor si substantelor periculoase.

### **Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public**

In timpul executiei lucrarilor, constructorul va solutiona reclamatii si sesizarile aparute din propria vina si datorita nerespectarii legislatiei si reglementarilor de mediu mai sus amintite.

Constructorul va avea in vedere ca executia lucrarilor sa nu creeze blocaje ale cailor de acces particulare sau ale cailor rutiere invecinate amplasamentului lucrarii.

La terminarea lucrarilor, suprafetele de teren ocupate temporar vor fi redade prin refacerea acestora in circuitul functional initial. Constructorul are obligatia de a preda amplasamentul catre beneficiar, liber de reclamatii sau sesizari.

### **Gospodaria substantelor toxice si periculoase**

Nu este cazul.

### **Gospodaria deseurilor**

Constructorul asigura:

- colectarea selectiva a deseurilor rezultate in urma lucrarilor de constructii;
- depozitarea temporara corespunzatoare a fiecarui tip de deșeu rezultat (depozitare in recipienti etansi, cutii metalice/PVC, butoaie metalice/PVC etc.);
- efectuarea transportului deseurilor in conditii de siguranta la agentii economici specializati in valorificarea deseurilor.

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

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

### Protectia calitatii aerului

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

### Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

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

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

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

### Protectia calitatii apelor

Rețele de alimentare cu apă, - se vor racorda la rețele publice.

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

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.

## 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Pe terenul studiat se propune realizarea unui lacas de cult, obiect de utilitate publica. Pentru realizarea investitiei nu este necesara schimbarea regimului juridic al proprietatilor.

### Finantarea si costul investitiei

Finanțarea investiției se va face 100% din surse proprii.

## CAP IV. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

### 4.1. Prognoza de compozitie urbana: P.O.T., C.U.T. posibil - justificat

Prin PUZ au fost stabilite valorile maxime pentru procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare a terenului.

P.O.T.propus = 5.63%(maxim 10%)

C.U.T.propus = 0.056 (maxim 1.20)

#### 4.2. Categoriile de costuri

Valoarea de investitie a constructiei

ADC = 173 mp

Cost/mp=600 €/mp

Vi= 173 mp x 600 €/mp= 103.800 €

Lucrari tehnico-edilitare:

LUCRARI EDILITARE= 10.000€

Amenajari exterioare: 50.000 €

TOTAL = 163.800 €

#### 4.3 Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei

- 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 locatarilor din zona;**
- se realizeaza un ansamblu arhitectural specific lacasurilor de cult cu impact pozitiv in zona studiata;

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;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- preluarea elementelor din regulamentul aferent P.U.G. Bacau

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

