

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA BOGDAN MARIAN TIMILIE

Pr. nr. 53/2015 Faza: P.U.D.

CONSTRUIRE IMOBIL SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE COLECTIVE



DENUMIREA LUCRARI:

CONSTRUIRE IMOBIL SPATII COMERCIALE SI
LOCUINTE COLECTIVE

ELABORATOR:

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BENEFICIAR:

MOCANU VASILE

AMPLASAMENT:

STR. TEIULUI, TARLA 77, PARCELA 170, MUN.
BACAU, JUD BACAU, NUMAR CADASTRAL
4796/2/1

DATA ELABORARII: OCTOMBRIE 2015

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE :

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- 1.1 Denumirea lucrării: P.U.D. - Construire imobil spatii comerciale si locuinte colective
1.2 Elaborator: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA TIMILIE BOGDAN
1.3 Beneficiar: MOCANU VASILE
1.4 Amplasament: Str. Teiului, tarla 77, parcela 170, mun. Bacau, jud BACAU
Numar cadastral 4796/2/1
1.5 Data elaborării: Octombrie 2015

OBIECTUL lucrari :

Solicitări ale temei program

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. 290 din data de 26.06.2015 eliberat de Primaria Municipiului Bacau.

1.3 SURSE DOCUMENTARE:

- Planul urbanistic general (P.U.G.) S.C. ARCADIS PROJECT ENGINEERING S.A. – aprobat prin H.C.L. 84/2012.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Bacău pe strada strada Teiului, tarla 77, parcela 170, într-o zona compusa din locuinte colective existente in blocuri cu regim de inaltime max. S+P+10E, locuinte individuale existente cu regim mic de inaltime P. P+1E.

2.2 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI, LIMITE, VECINĂȚĂȚI

Suprafata parcelei este de 5000,00 mp, conform ridicării topografice.

Parcela are ca vecinătăți:

- la Nord- Str. Teiului;
- la Sud- Teren consiliul local- teren liber de constructii;
- la Vest- S.C. SOMA S.A.;
- la Est- Teren consiliul local- teren liber de constructii;

2.3. ACCESIBILITATE, CIRCULATII

Carosabilul strazii Teiului in zona studiata, permite circulatia bidirectionala corecta, deoarece acesta se face prin doua benzi de circulatie cu latime generala de 6,0m. Aceasta are asigurat marcajul de delimitare a benzii, iar circulatia se face in mod corespunzator.

Pe teren propunem o circulatie bidirectionala cu o latime de 5 metri cu cate o banda pe sens [cu latime de 2,5m fiecare] si trotuare aferente in latime de 1,00 m. Parcarile sunt dispuse perpendicular si paralel pe axul strazii, circulatia carosabila deservind atat cladirii propuse, cat si

drumurilor de acces intersectate. In zona nord- vestica propunem un acces unidirectional cu o latime de 3 metri pe banda de sens. Se propun parcarri carosabile cu dale inierbate in numar total de 108 si 36 de parcarri pe platforme de parcare.

2.4. CARACTERUL ZONEI, DESTINATIA CLĂDIRILOR

Caracterul existent al zonei este unul destul de complex, care grupează loturi de teren cuprinzând imobile destinate atât locuirii, cât și altor funcțiuni complementare acestora: comerț, instituții publice, staționare autovehicule.

2.5. TIPUL DE PROPRIETATE

Terenul este proprietate privată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Elemente de tema

Prin tema program investitorul dorește realizarea următorului obiectiv: **Construire imobil spații comerciale și locuințe colective**

3.2. Necesitatea și oportunitatea realizării lucrării.

Având în vedere situația economică actuală, precum și necesitatea asigurării unui fond de locuințe pentru acoperirea cerințelor pe plan local se dorește demararea lucrărilor de construcții de locuințe ce vor fi supuse vânzării către persoanele interesate, precum și a unui spațiu de birouri ce va fi supus închirierii către persoanele sau societățile interesate.

3.3. PREVEDERI ALE P.U.D.

În organizarea zonei studiate s-a avut în vedere respectarea în general a propunerilor și reglementărilor cuprinse în Plan Urbanistic General al Municipiului Bacău. Având în vedere și factorii precum: poziție avantajoasă prin acces facil la căile majore de circulație, documentația prezentă propune conversia funcțiunii actuale în cea de **zona pentru locuințe colective**

3.4. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul fiind plan cu o conformare poligonală. Cadrul natural existent se va valorifica prin crearea unui spațiu verde în interiorul parcelei de minim 20% care va cuprinde: plantații ornamentale, parcuri ecologice înierbate și alte spații verzi plantate.

3.4. ACCESIBILITATE, CIRCULAȚII

Carosabilul străzii Teiului în zona studiată, permite circulația bidirecțională corectă, deoarece acesta se face prin două benzi de circulație cu lățime generală de 6,0m. Aceasta are asigurată marcajul de delimitare a benzii, iar circulația se face în mod corespunzător.

3.5 BILANT TERITORIAL

Pentru parcela aflată în proprietatea privată (S=5000mp) bilanțul teritorial este următorul:
Suprafața de teren studiată: 5000mp (real)

EXISTENT

Cc:	0.00 mp
Altele:	0.00 mp

PROPOUS

BILANT TERITORIAL in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

ZONA FUNCTIONALA			
Arie teren	5000,00	mp	
Arie construita	1839,67	mp	36,79 %
Platforma menajera	19,00	mp	0,38 %
Spatii verzi	273,74	mp	5,47 %
Loc de joaca	107,24	mp	2,15 %
Circulatii pietonale [pavele]	361,36	mp	7,22 %
Parcari [pavele ecologice]	1237,55	mp	24,75 %
Carosabil	1162,44	mp	23,24 %
Total amplasament	5000,00	mp	100 %
Terasa verde	1962.12	mp	39.24 %
Suprafata construita	1839,67	m ²	
Suprafata construita desfasurata	11.202,07	m ²	
H _{maxim} atic	+19.50	m	
P.O.T.	36,79	%	
C.U.T.	2,24		

POT max40,00 % (mai mic de 40% , POT reglementat prin PUG, pt. UTR 16)

CUT propus = 2,24 (mai mic de 4.4 , CUT reglementat prin PUG, pt. UTR 16)

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Realizarea funcțiunii propuse pentru zona studiată impune realizarea de regulamente de urbanism care să asigure integrarea în zona studiată.

Este necesară respectarea aliniamentelor propuse.

Se impune realizarea unei arhitecturi integrabile în situl specific al locului, atât prin volumetrie, cât și prin finisajele utilizate.

Pentru dezvoltarea zonei este necesară facilitarea investițiilor importante în zonă capabile să atragă resurse pentru realizarea obiectivelor de interes general.

Este necesară o conlucrare optimă între investitori, autorități și proiectanți astfel încât zona să capete rapid contur și să se poată transforma într-un factor de dezvoltare care, în final să asigure o evoluție armonioasă, coerentă a întregului spațiu urban.

Elaboratorul nu recomandă schimbarea regulamentelor propuse decât în situații speciale și numai în condițiile respectării legislației în vigoare.

Intocmit,
TIMILIE BOGDAN MARIAN