

MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINSUL

1. INTRODUCERE

- Date de recunoaștere a documentației
- Obiectul lucrării
- Surse de documentare

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- Evoluția zonei
- Incadrarea în localitate
- Elemente ale cadrului natural
- Circulația
- Ocuparea terenurilor
- Echiparea edilitară
- Probleme de mediu
- Opțiuni ale populației

3. PROPUNERE DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- Concluzii ale studiilor de dezvoltare
- Prevederi ale P.U.G.
- Valorificarea cadrului natural
- Modernizarea circulatiei
- Zonificarea functionala – reglementari , bilant teritorial , indici urbanistici
- Dezvoltarea echiparii edilitare
- Protectia mediului
- Obiectiv de utilitate publica

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- 1. FOAIE DE CAPĂT**
- 2. LISTĂ DE SEMNATURI**
- 3. BORDEROU**
- 4. CERTIFICAT DE URBANISM**
- 5. CONTRACT DE VANZARE/CUMPARARE**
- 6. CARTE FUNCİARĂ**
- 7. MEMORIU TEHNIC – STUDIU GEO**
- 8. CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE**
- 9. MEMORIU DE PREZERNTARE**
- 10. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

B. PIESE DESENATE

- U1 PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU**
- U2 SITUATIA EXISTENTĂ DISFUNCTIONALITATI**
- U3 REGLEMENTARI URBANISTICE**
- U4 ECHIPARE EDILITATARA**
- U5 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**
- U6 REGLEMENTARI - MOBILARE URBANA**

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **Denumirea lucrarii:**
“EXTINDERE LOCUINTA (S+P+1)“
- **Amplasament:**
Str. Mărăști,nr. 50, mun. Bacău;
- **Proiectant general:**
Marius Țanțu Birou Individual de Arhitectura;
- **Beneficiari:**
Jinga Dorin și Jinga Maria;
- **Data elaborarii:**
Ianuarie 2015

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

- **Solicitări ale temei program**

Tema program stabilită solicită rezolvarea și aprofundarea problemelor functionale, tehnice și urbanistice privind o suprafața de teren de 294.0 mp, din intravilanul municipiului Bacău, în vederea extinderii unei locuințe unifamiliale.

Se propune reglementarea indicilor urbanistici aprobați prin P.U.G, conform Certificatului de urbanism nr 323/08.09.2014 emis de Primăria Municipiului Bacău, pentru amplasamentul care a generat PUZ și stabilirea condițiilor de confort a construcțiilor, aliniament și regim de înălțime. Funcțiunea aprobată prin PUG 2012 este zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestui teritoriu, în corelare cu prevederile PUG-ului Bacău aprobat și cu necesitățile localității stabilind obiectivele și reglementările de urbanism ce vor fi aplicate din zona analizată.

Denumire proiect: „Extindere locuinta”; Pr. Nr.1/2014; Faza: P.U.Z; Beneficiari: Jinga Dorin si Jinga Maria;
Amplasament: str Mărăști, nr 50, mun.Bacău;

In cadrul actualului studiu s-au elaborat urmatoarele lucrări de proiectare:

- aducerea la zi a suportului topografic și a datelor cadastrale;
- întocmirea unui studio geotehnic;
- elaborarea PUZ-ului, pentru reanalizarea și detalierea prevederilor PUG-ului aprobat în toate domeniile mod de ocupare a terenului, circulație, dotări tehnico edilitare, protecția mediului, obiective de interes public, circulația terenurilor;
- elaborarea Regulamentului local de urbanism prin care se stabileste cu precizie condițiile de construire, astfel încât pe baza lui să poată fi eliberată Autorizația de Construire.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor aprobate anterior:

- La redactarea studiului s-a avut in vedere Planul Urbanistic General al municipiului Bacău și R.L.U. aferent acestui P.U.G.
- Ca metodologie folosită, datele continute în piesele scrise și desenate au fost structurate conform Ordinului nr. 176/N/16.08.2001 al M.L.P.A.T. pentru “ Ghidul privind metodologia de elaborare și continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal “

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu prezenta documentatie :

- Studii topo pentru suprafata luata in considerare, scara 1:500 si 1: 5000
- Studiu geotehnic pentru amplasamentul care a generat PUZ

Studii necesare pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei :

- Proiect de alimentare cu apa;
- Proiect de alimentare cu energie electrica;
- Proiect pentru realizarea unui sistem de canalizare ;
- Proiect pentru realizarea circulatiei carosabile si pietonale la nivelul cerintelor in zona si asigurarea legaturilor necesare.

Actualul studiu este elaborat in conformitate cu prevederile actelor normative in vigoare, specifice domeniului.

Dintre principalele acte normative cu implicare asupra dezvoltarii urbanistice, se mentioneaza:

- Legea privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (nr.50/1991 republicata si actualizata in 2014) ;
- Legea fondului funciar (nr.18/1991 republicata si actualizata in 2013) ;
- Legea administratiei publice locale (nr. 215/2001 , republicata) ;
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor(nr.54/1998) ;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr.255/2010) ;
- Legea privind calitatea in constructii (nr.10/95-1998) ;
- Legea privind protectia mediului(nr.1265/29.06.2006) ;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G.nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr.213/1998)
- HGR nr. 525/1996 , modificata , pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism , republicata in 2002 ;
- Lege apelor nr. 107/1996 ;
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National ;

- Legea nr. 7 privind cadastrul si publicitatea imobiliara(nr.7/1996) ;
- H.G.R. nr. 63/1994 , H.G.R. nr. 163/1997, H.G.R. nr. 568/1998 - Regulamentul privind organizarea licitatiilor pentru achizitii publice de bunuri si servicii ;
- Ordinul comun 214/RT/16 NN/martie 1999 al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism si amenajarea teritoriului
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare;
Codul Civil ;
- Ordinul ministrului sanatatii, nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si al recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

Ca sursa de de informare se folosesc datele culese de pe teren și concluziile rezultate în urma discuțiilor cu organele locale de decizie, cu beneficiarul cât și cu proprietarii din zona studiată.

2. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată aparține intravilanului municipiului Bacău, în carierul Tache. Cartierul Tache este unul din cele 11 cartiere al municipiului Bacău și se află în sudul orașului, lângă cartierele C.F.R., Cornișa și Republicii. Pentru o mai bună justificare a soluțiilor propuse, analiza situației existente s-a extins față de perimetrul strict al terenului ce face obiectul PUZ-ului.

S-a analizat zona cuprinsă între strada Crinului la est, calea ferata uzinală la vest și respectiv zona de locuințe și servicii aferente la nord și sud. În prezent folosința actuală a amplasamentului propus este de zonă de locuințe și funcțiuni complementare, inclusă în UTR 17. Amplasamentul care a generat PUZ se află la intersecția străzii Mărăști cu strada Crinului și are o suprafață de 294 m² conform măsurătorilor din teren. Pe amplasament există edificată o locuință unifamilială, cu un regim de înălțime P, construită în anul 1964, din cărămidă și șarpantă de lemn cu învelitoare din tablă. Suprafața construită a locuinței este de 65,0 mp.

Având în vedere fondul construit propus, pe care zona îl va căpăta prin această investiție, este necesar ca în cadrul Planului Urbanistic Zonal să se rezolve următoarele probleme:

- corelarea liniei de alieniere a clădirilor cu situația existentă în zona, măsură necesară pentru a obține un front ordonat la stradă;
- corectarea indicilor urbanistici – P.O.T și C.U.T – astfel încât să poată fi realizată o mobilare urbană coerentă și eficientă a terenului, și, de asemenea, rezolvarea necesităților funcționale impuse prin tema de proiectare stabilită cu beneficiarul investiției.

2.2. INCADRAREA ÎN TERITORIU

Terenul pe care se propune realizarea investiției, cu o suprafață de 294 mp suprafață măsurată, proprietate a persoanelor fizice conform actului de vânzare cumpărare cu nr 1676/08,05,1996. Terenul se află în intravilanul municipiului Bacău, având ca folosință actuală

Denumire proiect: „Extindere locuinta”; Pr. Nr.1/2014; Faza: P.U.Z; Beneficiari: Jinga Dorin si Jinga Maria;
Amplasament: str Mărăști, nr 50, mun.Bacău;

destinatia de teren curți construcții. Din reglementările propuse la unitatea teritorială de referinta - UTR 18, din care face parte zona studiată, se pot mentiona urmatoarele:

- UTR este o unitate teritoriala administrativa cu functiunea aprobata de
- Pentru toate subzonele sunt premise orice fel de constructii si amenajari compatibile cu fiecare subzona.

Terenul studiat are asigurat accesul de la strada Mărăști, fiind delimitat de următoarele vecinătăți:

- nord - proprietate privată: Dănculea Gheorghe;
 - est: proprietate domeniu public: str. Crinului;
 - vest: proprietate privată: most. defunct Munteanu Gheorghe;
 - sud: proprietate domeniu public: strada Mărăști.
- .

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Caracterul climatic al zonei Bacău este temperat continental, cu nuanțe specifice datorate circulației aerului prin culoarul depresionar al Siretului și influențe scandinavo-baltice. Iernile sunt geroase, adâncimea maximă de îngheț în zonă fiind de – 0,9 m CTN iar temperatura medie anuală are valoarea de + 9,2 °C. Media multianuală a lunii ianuarie este de – 4 °C iar a lunii iulie de + 21,2 °C. Numărul mediu al zilelor cu îngheț este de 126 zile pe an. Valoarea medie a precipitațiilor căzute este de cca. 542 mm. Direcția predominantă a vânturilor este dinspre nord și nord-vest. Viteza vânturilor poate depăși în timpul iernii 70 km/h, dar viteza medie este de 3,5 – 6 m/s.

Adâncimea de îngheț:

În zona municipiului Bacău, adâncimea maximă de îngheț, conform STAS 6054-77 este considerată 80 ÷90 cm, măsurată pe teren fără strat de zăpadă protector.

Caracteristicile geofizice ale terenului:

Pentru determinarea terenului de fundare și a caracteristicilor acestuia s-a întocmit un studiu geotehnic la comanda beneficiarului de către SC AG PROIECT SRL.

Construcția se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus.

S-au executat doua foraje geotehnice, conduse până la adâncimea de – 4.5 m CTN, F1 și – 5.0 m CTN, forajul F2.

Forajele executate au traversat o litologie asemanatoare. Astfel s-a traversat inițial stratul superficial de praf nisipos argilos, cafeniu, puțin umed, slab coeziv, pamant cu plasticitate mică, stare plastic vartoasa-tare. Stratul superficial sprijină pe stratul necoeziv, stratul de nisip cu pietris mic. De la adancimea de 4,2 m F1 si respectiv 4,5 m F2 forajele au deschis stratul necoeziv grosier, pietris cu nisip si bolovani.

Terenul este plan si orizontal, declansarea unor fenomene morfodinamice pe amplasament sau in apropierea acestuia fiind redusa la minim. Seismic amplasamentul se găsește în zona cu gradul VIII de seismicitate, zona de calcul este zona C cu parametrii seismici $K_s=0,28, T_c=0,7s$.

Sistemul de fundare recomandat, pentru construcție este fundarea directă în teren natural.

Adâncimea de fundare va fi impusă constructiv de prezența demisolului, in sectiunea de casa unde acesta va fi amplasat. Astfel se recomanda conducerea fundațiilor pana la

Denumire proiect: „Extindere locuinta”; Pr. Nr.1/2014; Faza: P.U.Z; Beneficiari: Jinga Dorin si Jinga Maria;
Amplasament: str Mărăști, nr 50, mun.Bacău;

adancimea de – 2.0 m CTN, pentru incastrarea fundatiilor in stratul de nisip cu pietris mic. Deasemeni, dimensiunile în plan ale fundațiilor vor trebui sa fie de minim 0,9 m. Stratul de fundare recomandat pentru sectiunea cu demisol este stratul de nisip cu pietriș mic cu indesare medie.

Pentru sectiunea unde locuinta nu va avea demisol adancimea de fundare recomandata este de – 1,2 m. Stratul de fundare pentru sectiunea fara subsol va fi stratul de praf nisipos argilos, cafeniu, puțin umed, slab coeziv, pamant cu plasticitate mică, stare plastic vartoasa-tare.

Stratele de fundare recomandate încadrându-se în categoria „terenuri bune de fundare” iar construcția fiind static determinată, dimensionarea fundațiilor și calculul terenului de fundare se vor face pe baza presiunii convenționale (pentru stratul mai puțin favorabil) care, pentru sarcini fundamentale, se va lua $P_{conv} = 250$ kPa, conform STAS 3300/2 – 85, Anexa B, Tabelul 16.

Sistematizarea în plan și verticală a terenului va asigura scurgerea apelor din precipitații. În jurul construcțiilor vor fi prevăzute trotuare cu lățimea de cel puțin 1,0 m și panta spre exterior, bine etanșate la peretele construcției.

2.4. CIRCULATIA

Accesul în zonă este asigurat de strada Mărăști, stradă de categoria a III-a de importanță, prevăzută cu două benzi de circulație auto, de aproximativ 3,5m lățimea benzii, și cu trotuare pietonale de aprox. 1,40 m lățime. Pe latura de est a proprietății este dispusă strada Crinului, stradă de categoria a III-a de importanță. Profilul transversal al străzii Crinului este în prezent unul neregulat (aproximativ 6-6,5 m lățimea strazii); deasemenea trotuarele prezintă neregularități evidente conform ridicării topo. S-a mai constatat o rezolvare neadecvată a intersecției atât a racordului carosabil cât și a celui pietonal.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Zona luată în studiu, în starea în care se află în prezent, este reprezentativa pentru funcțiunea de zona de locuințe, iar starea clădirilor este buna atât din punct de vedere al aspectului, al materialelor de construcție utilizate, cât și al dotărilor tehnico-edilitare. Se remarcă o slabă mobilitate urbană a intersecției străzilor Mărăști cu Crinului cât și a lipsei corelării limitei edificabile între situația existentă în zonă și limitele edificabile stabilite prin PUG-ul aprobat.

• Relationarea între funcțiuni

În zona studiată și vecinătățile existente nu există relații de incomodare reciprocă.

Suprafata de teren cuprinsă în zona studiată a prezentului PUZ, se disting următoarele zone funcționale:

- zona constructii locuinte individuale cu regim mic de înălțime;
- zona destinată serviciilor aferente locuințelor;
- zona circulație carosabilă și pietonală
- zona liberă de constructii : spații verzi / curți - construcții

• Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Fondul construit existent din zona determina urmatorii indicatori:

- St zona studiata= 17367.0mp.
- POTexistent= 40%

Denumire proiect: „Extindere locuinta”; Pr. Nr.1/2014; Faza: P.U.Z; Beneficiari: Jinga Dorin si Jinga Maria;
Amplasament: str Mărăști, nr 50, mun.Bacău;

- CUT existent= 1%.
- Aspecte calitative ale fondului construit :

Starea clădirilor fiind atât din punct de vedere al aspectului, al materialelor de construcție folosite, cât și a dotărilor tehnico-edilitare este una bună, zona beneficiind de un fond construit echilibrat, prevăzute cu rețele tehnico-edilitare specific construcțiilor din spațiu urban. Nu au fost identificate în zonă construcții înregistrate în lista monumentelor arheologice, arhitectură sau de altă natură din România.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

Zona studiată nu este afectată de riscuri naturale sau de altă natură.

- Principalele disfuncționalități:

- lipsa fondului construit necesar funcționării adecvate unei locuințe conform exigențelor arhitecturii contemporane;
- insuficientă mobilare urbană amplasamentului care să susțină intersecția actuală a străzilor Mărăști și Crinului;
- insuficienta dezvoltare a aliniamentului fondului construit existent în zona studiată și necorelarea în PUG a aliniamentului propus cu aliniamentul construit existent în zona studiată
- lipsa sistematizării adecvate a terenului studiat – deziderat urmărit și prin PUG: îmbunătățirea fondului arhitectural urban.
- rezolvarea corectă a intersecției de străzi Mărăști și Crinului atât a circulației pietonale cât și a circulației auto.
-

2.6.ECHIPARE EDILITARĂ

Amplasamentul beneficiază de toate utilitățile la nivelul zonei studiate

- **alimentarea cu apă** – pentru nevoi igienico-sanitare se realizează din rețeaua de apă a orașului.

- **canalizare** - apele uzate menajere rezultate sunt deversate în rețeaua de canalizare a orașului Bacău, prin bransamentul existent:

- **energie termică** – centrală termică proprie pe gaz;
- **gaze** – bransament existent la rețeaua de gaze din zonă;
- **energie electrică** – racord la rețeaua existentă;
- **salubritate** – contract cu firma de specialitate.

2.7.PROBLEME DE MEDIU

Relația cadru natural-cadru construit:

Se va ține cont de condițiile impuse de studiul geotehnic.

Analiza de evaluare a problemelor de mediu evidențiază:

- terenul nu prezintă riscuri naturale și antropice
- terenul este grevat de condiții speciale impuse de zona de protecție a căii ferate SNCFR.
- în zona studiată nu sunt puncte și trasee care să reprezinte eventuale pericole pentru funcțiunea de locuire.
- schimbarea modului de ocupare a terenului studiat trebuie să asigure măsurile urbanistice și constructive pentru îmbunătățirea factorilor de mediu.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

In urma consultării cu autoritațile locale și factorii interesați cu privire la organizarea zonei, pentru realizarea investitiei propuse se va obtine:

- îmbunătățirea aspectului zonei pentru amplasamentul luat în studiu;
- ocuparea terenului astfel încât să se realizeze o bună dimensionare a funcțiunii solicitate ;
- reglementarea corectă a indicilor urbanistici pentru terenul care a generat investiția privind avizarea favorabilă a solicitării beneficiarului

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Anterior elaborării PUZ-ului au fost întocmite următoarele studii:

- studiu topo sc. 1:5000 si 1:500 pentru identificarea proprietarilor, limitelor de proprietate și a planeității terenului.
- studiu geotehnic, care informează asupra condițiilor geotehnice ale terenului
- documentații de avize: se desprind condițiile impuse de administratorii de utilități subterane și organismele de specialitate in teritoriu, specificate prin Certificatul de Urbanism.

3.2. PREVEDERI P.U.G.

Amplasamentul care a generat PUZ se află în zona I – zonă cu regim de înălțime pentru construcții impus, conform Ordinului nr 118 / 2003. Planul Urbanistic General, întocmit și aprobat pentru Municipiul Bacău reglementează, pentru zona luată în studio, funcțiunea dominate a zonei ca fiind zonă de locuințe cu regim mic de înălțime, P-P+1+2 nivele, cu caracter urban.

Funcțiuni complementare admise:

- instituții publice, servicii și alte activități nepoluante și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire.
- spații pentru odihnă și agrement (spații verzi amenajate)
- circulație carosabilă și pietonală;
- staționare autovehicole;
- echipare tehnico –edilitară și construcții aferente.

Se impun deasemenea următorii indici urbanistici:

- regimul maxim admis P+2;
- procentul de ocupare al terenului POT max.= 40%
- coeficientul maxim al terenului CUT max= 0,8 (pentru constructii cu regim de inaltime P+2).
- limitele de aliniere a clădirilor sunt stabilite la 4,0 m de la limita de proprietate de la strada Mărăști respectiv strada Crinului

Elaborarea prezentului studiu este inițiată de investitor în urma obținerii acceptului de a realizare a investiției și stabilire a raportului de vecinătate cu obiectivele din zonă. Se propune corectarea indicilor urbanistici aprobați prin PUG, pentru lotul de teren care a generat PUZ-ul, pentru mobilarea volumetrică coerentă care să genereze o rezolvare corectă, de tip urban, a intersecției de străzi (strada Mărăști cu strada Crinului).

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI URBAN SI DESCRIEREA SOLUTIEI PROPUSE

Obiectivul P.U.Z-ului este de a valorifica actualul cadru urbanistic al zonei studiate.

Pe amplasamentul studiat funcționează în prezent o locuință, cu un regim de înălțime P și o suprafața de 65,0 mp. La cererea beneficiarului a fost studiată o soluție pentru extinderea și completarea fondului construit existent și reorganizarea terenului liber de construcții. Corpul de clădire propus va avea un regim de înălțime de max S+P+2. De asemenea s-a avut în vedere posibilitatea amenajării curții cu spații verzi, terase amenajate pentru petrecerea timpului liber, spațiu necesar staționării auto, platforma amenajată pentru amplasarea pubelelor de gunoi. Locuința va fi prevăzută cu toate utilitățile necesare locuinței modern: apă, canal, bransament electric, gaz, etc.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pe amplasamentul studiat accesul în incinta se va realiza din strada Mărăști. Se va urmări în viitor corectarea racordului pietonalului existent în dreptul proprietății la intersecția străzilor Mărăști cu Crinului, conform normelor în vigoare, implicit corectarea împrejmuirii proprietății. Amplasamentul va beneficia de acces auto cu o deschidere de min 3,5 m. De asemenea va fi prevăzută cu minim un loc de parcare.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Suprafața de teren ce face parte din zona studiată de 294 mp, considerate ca teren curți construcții, va fi folosită pentru realizarea investiției cerute de beneficiar. Obiectivul principal al studiului PUZ este construirea cadrului urbanistic adecvat și condițiilor de vecinătate.

Studiul PUZ reglementează pe amplasamentul care a generat PUZ zonele funcționale, regimul de aliniere al clădirilor corelat cu situația existentă în zona studiată și procentul de ocupare al terenului. Funcțiunile complementare admise pe amplasament : servicii compatibile cu locuirea, amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile, alei pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, spații amenajate pentru petrecerea timpului liber etc.

Pentru justificarea reglementărilor propuse prin prezenta documentație de PUZ, s-a atașat un studiu de mobilare urbană a amplasamentului – planșa U5 anexă la prezentul PUZ.

Investiția propusă, cu funcțiunea de locuință, va avea un regim de înălțime S+P+1

- demisolul este destinat amplasării spațiilor tehnice și a serviciilor necesare funcționării unei locuințe contemporane: spălătorie/ uscătorie, centrală termică, depozit alimentar, etc.
- parterul este ocupat cu spațiile destinate activităților de zi: camera de zi, sufragerie, bucătărie, baie, hol, acces principal, terasa acces etc.
- etajul este destinat activităților de noapte și este compus din 3 dormitoare, baie, dressing.
D.p.d.v structural este recomandat o structură portantă cu pereți executați din material portante, cu stalpitori din beton amplasați la intersecția peretilor, fundații continue din b.a. placi din beton armat etc.
- finisajelor, acestea vor fi de bună calitate și durabilitate în timp
- în incinta va fi prevăzută cu o poartă de acces auto de 3,5 m, amenajată minim un loc de parcare;
- după realizare propunerii, terenul ramas liber va fi amenajat cu spații verzi și aliniamente de protecție.

Denumire proiect: „Extindere locuinta”; Pr. Nr.1/2014; Faza: P.U.Z; Beneficiari: Jinga Dorin si Jinga Maria;
 Amplasament: str Mărăști, nr 50, mun.Bacău;

Se acordă o importanță sporită amenajării terenului rămas liber de construcții în vederea amenajării acestuia cu: spații verzi, alei auto și pietonale de acces, terase amenajate pentru petrecerea timpului în aer liber. A fost prevăzută un loc de parcare cu posibilitatea acoperirii acestuia cu structura ușoară din metal/ lemn tip pergolă. Deasemenea a fost prevăzută o platformă betonată pentru amplasarea pubelelor de gunoi menajer.

Bilant teritorial-amplasament propus:

- Bilantul teritorial existent evidențiază terenul liber de construcții
- Bilantul teritorial propus evidențiază următoarele suprafețe pe funcțiuni

Zona funcțională	Situția existentă		Situția propusă	
	mp	%	mp	%
Locuințe și funcțiuni complementare	65.0	22,10	176,0	60%
Amenajări aferente locuințelor: - Căi de acces carosabile și pietonale - Parcări/ garaje; - Spații plantate; - Echipamente tehnico – edilitare - Spații de loasir	229,0	77,89	118,0	40%
Total suprafață amplasament	294,0 mp			

Principalii indici urbanistici realizați în cadrul amplasamentului sunt:

St amplasament = 294,0mp

Ac =176,0 mp

Ad =592,2 mp

P.O.T. existent = 22,10 %

P.O.T. propus = 40%

C.U.T. existent = 0

C.U.T. propus = 1,8

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

În prezent, pe amplasamentul studiat, există toate rețele edilitare necesare locuirii.

3.7. PROTECȚIA FACTORILOR DE MEDIU

Construcția propusă prin P.U.Z. nu necesită prin funcționarea sa luarea de măsuri speciale pentru protecția mediului neconstituind un posibil factor de risc al zonei. În scopul

Denumire proiect: „Extindere locuinta”; Pr. Nr.1/2014; Faza: P.U.Z; Beneficiari: Jinga Dorin si Jinga Maria;
Amplasament: str Mărăști, nr 50, mun.Bacău;

diminuării până la epuizare a surselor de poluare ce se pot produce, se propun următoarele masuri:

- amenajarea terenului liber:
- plantarea de spații verzi conform normelor în vigoare
- asigurarea/ depozitarea controlată a deșeurilor prin organizarea punctului de colectare și evacuarea lor în condiții igienice si sanitare

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenul luat în studiu este proprietate privată conform actului de vânzare-cumparare. Terenurile din imediata vecinătate sunt proprietăți ale persoanelor fizice.

De domeniul public ține zona de circulație rutieră existentă – strada Mărăști și strada Crinului.

Obiectivele de utilitate publică identificate sunt:

- trasare zonei de circulatie respectand un prospect corespunzator normelor de circulatie
- realizarea rețelilor tehnico-edilitare necesare bunei funcționari a obiectivelor propuse
- corectarea împrejuririi limitei de proprietate în dreptul intersecției Mărăști cu Crinului, prin realizarea unui racord a împrejuririi cu o raza de min 1,75.

4.CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

- Indicii urbanistici propusi pentru amplasamentul studiat nu sunt prevăzuți în PUG, fapt ce determină introducerea sa cu prioritate

- Profilul noilor constructii va fi detaliată pe fiecare specialitate, în cadrul următoarelor faze de proiectare, cu respectarea indicatorilor urbanistici POT si CUT reglementati in prezentul studiu

- In prezenta documentație s-a detaliat zona studiata in vederea obtinerii dreptului de construire si gasirea unei solutii optime de organizare a zonei functionale care sa corespundă optiunilor factorilor de decizie și totodată sa permita solutionarea cererii beneficiarului, in conditiile realizarii unui cadru arhitectural-urbanistic unitar.

Pentru ca acest studiu să devina un instrument de lucru in vederea urmaririi aplicarii prescriptiilor și recomandarilor detaliate, documentatia este insotita de un Regulament. In concluzie, dupa aprobare, soluția propusă devine operativa si legala.

Intocmit ,
Arh. Marius Tantu

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

CAP.I. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZului reprezintă o piesă de bază în aplicarea lui, întărind și detaliind reglementările din PUZ. Acesta cuprinde reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor din zona studiată, explicitând procedurile PUG-ului și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

1.2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism aferent PUZului elaboreaza in conformitate cu HGR nr 525/96 pentru aprobarea Regulamentului General de urbanism precum si cu celelalte acte legislative specifice sau suplimentare domeniului:

- Legea nr 50/91 republicata 1996 cu completari ulterioare privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor
- Ordinul MLPAT nr 13/N/1999 privind aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic General” – indicativ GR-038-1999
- Ordinul MLPAT nr 21/N/2000 privind elaborarea si aprobarea “Regulamentelor Locale de Urbanism”, indicativ GM-007-2000

Regulamentul Local de Urbanism detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu conditiile specifice ale localitatii, precum si al Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG pt zona ce face obiectul PUZului

1.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului

Odata aprobat, impreuna cu PUZ-ul, R.L.U aferent constituie act de autoritate al administratiei publice locale

Prevederile cuprinse in RLU se aplica in proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul intravilan cuprins în zona studiată în limitele teritoriului administrativ al municipiului Bacău.

Zona prevăzută în prezentul PUZ face parte din UTR 17 municipiul Bacău

1.4. Situatii in care se pot admite derogari de la regulament

Derogările de la prevederile regulamentului se admit în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configurației parcelelor sau caracterului construcțiilor învecinate pe baza unor documentații de urbanism (P.U.D., P.U.Z.) avizate de organismele teritoriale și aprobate de Consiliul Local al Municipiului Bacău.

CAP.II. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE

Zona studiată are funcțiunea dominantă destinată prin PUG de zonă de locuințe și funcțiuni complementare locuinței. Pentru construirea în această zonă studiată în vederea realizării unor spații de locuințe se va urmări:

- schimbarea indicilor urbanistici aprobați
- corectarea limitei de aliniere al construcțiilor
- amenajarea de spații verzi
- posibilitatea utilizării de structuri moderne și materiale de construcție de bună calitate
- protejarea condițiilor de mediu

1. Reglementări privind pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:

- Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților precum și schimbarea destinației acestora în condițiile respectării art. 4 din R.G.U.;

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilite;

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili POT și CUT precizați în certificatul de urbanism;

2. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

• Amplasarea construcțiilor față de aliniament – linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat – min 0,6 m de la linia casei până în limita de proprietate latura de sud, la strada Marasti, și min 1,0 m față de limita de proprietate, la est, dinstre strada Crinului

• Regim de aliniere -Construcția este aliniată în funcție de zonă de protecție CF la 100m de la limita zonei cadastrale a căii ferate

• Distantele minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, conform Codului Civil și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii – drumuri și accese

- Autorizarea executării construcției este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumul public direct, cu permiterea accedării mijloacelor de stingere a incendiilor. Accesul în incintă este asigurat de poarta de acces de min 3,5 m lățime.

4. Reglementări privind echiparea tehnică edilitară

- Autorizarea executării construcției este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente, extinderea de rețele sau mărirea capacității rețelelor edilitare făcându-se în cazul de față de către investitor

5. Reglementări privind forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

- Autorizarea construcției pe amplasamentul propus astfel încât să existe condiții bune de însorire, orientare, vanturi dominante și cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Denumire proiect: „Extindere locuinta”; Pr. Nr.1/2014; Faza: P.U.Z; Beneficiari: Jinga Dorin si Jinga Maria;
Amplasament: str Mărăști, nr 50, mun.Bacău;

- Regim de inaltime-limita regimului de inaltime este data de inaltimea medie a zonei, pentru constructia propusa ea este de max. S+ P+1.

6. Aspectul exterior al constructiilor

- Autorizarea executarii constructiei este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei – finisaje, detalii de arhitectura, inaltime, tipul de acoperire si invelitori

7. Reglementari cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

- Autorizatia de construire va contine obligativitatea de a se crea spatii verzi si plantate, iar pentru imprejurire se recomanda gardurile dintre proprietari ,din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, in functie de optiunile proprietarilor.

Prevederile Planului Urbanistic Zonal si ale Regulamentului Local de Urbanism intocmit, aferent acestuia aprobate si puse in aplicare in limita duratei de valabilitate, se preia in cadrul Planului Urbanistic General, la momentul actualizarii acestuia, pentru segmentul care a facut obiectul P.U.Z.

Intocmit,
Arh. Marius Tantu