

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA BOGDAN MARIAN TIMILIE

Pr. nr. 42/2016 Faza: P.U.D.

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI LOCUINTE COLECTIVE



DENUMIREA LUCRARI:

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI
LOCUINTE COLECTIVE

ELABORATOR:

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BENEFICIAR:

S.C. ARENA RESIDENCE S.R.L.

AMPLASAMENT:

STR. STEFAN CL MARE, NR. 32, MUN. BACAU,
JUD BACAU, NUMAR CADASTRAL 82378

DATA ELABORARII: DECEMBRIE 2016

MEMORIU DE PREZENTARE

Cap. I Introducere

Date de recunoastere a documentatiei :

- 1.1 Denumirea lucrării: P.U.D.- Construire spatiu comercial si locuinte colective
- 1.2 Elaborator: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
- 1.3 Beneficiar: S.C. ARENA RESIDENCE S.R.L.
- 1.4 Amplasament: Str. Stefan cel Mare, nr. 32, mun. Bacau, jud BACAU.
Numar cadastral 82378
- 1.5 Data elaborării: Decembrie 2016

Obiectul lucrării :

Scopul întocmirii prezentei documentații Plan Urbanistic de Detaliu, conform solicitării beneficiarului, este amenajarea unei parti a terenului proprietatea investitorului pentru:

Construire spatiu comercial si locuinte colective.

Documentatia a fost initiata de investitor ca urmare a cerintei conditionate de Certificatul de Urbanism nr. 675 din data de 14.12.2016 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.
- permisivitățile 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 și înălțime propus de noua construcție;
- să analizeze și să rezolve problema relațiilor din teritoriu, dintre elementele situației existente și cele propuse, cât și îmbunătățirea caracterului zonei din punct de vedere

Ca metodologie folosită, datele continute în piesele scrise și desenate au fost structurate conform "Metodologie privind conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism- în concordanță cu Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului "/INCĐ-Urbanproiect București/iunie 2002

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 în zona :

Concluzii din documentații deja elaborate:

Conform Certificatul de Urbanism nr. 675 din 14.12.2016 emis de Primăria Municipiului Bacău, terenul este situat în intravilanul municipiului Bacău și este proprietatea privată a S.C. ARENA RESIDENCE S.R.L., conform Extras de Carte Funciara pentru Informare numărul 90954 din 06.12.2016 .

Folosința actuală este teren curți construcții. Funcțiunea aprobată prin P.U.G./2012 este zona locuințe colective, inclusă în UTR 4. Terenul se află în zona „A” de impozitare.

Funcțiunea dominantă a zonei este mixtă, compusă din:

- locuințe colective existente în blocuri cu regim de înălțime P+4 Etaje - P+6-10Etaje
- comert și servicii cu regim mic de înălțime P - P+3Etaje
- locuințe individuale existente cu regim mic de înălțime P, P+1 Etaje

Funcțiuni complementare admise:

- instituții publice, servicii și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire;
- odihnă și agrement (spații verzi amenajate);
- circulație pietonală și carosabilă;
- Stationare autovehicule (parcaje și garaje);
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente;
- locuințe colective cu P+4 - 10 niveluri, cu parter liber pentru alte funcțiuni, completări în cadrul trupului principal;
- investiții necesare îmbunătățirii calității locuirii și a confortului urban;
- modernizări, reparații și întreținere la clădirile existente;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și alei pietonale private, parcaje, garaje, sâptii plantate, locuiri de joacă pentru copii.
- echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biserici parohiale

2.1. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.:

La redactarea prezentului studiu s-a avut în vedere Planul Urbanistic General al Municipiului Bacău și R.L.U. aferent P.U.G.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu prezenta documentație:

- studiul topo pentru suprafața luată în considerare scară 1/500
- studiul geotehnic pentru această zonă

Cap. III Situația existentă :

Conform planșei "U.00" - Incadrarea în zonă, din prezenta documentație, zona studiată se găsește în partea Nordică a intravilanului municipiului Bacău.

Amplasamentul propus aparține S.C. ARENA RESIDENCE R.R.L. (care este și solicitantul prezentului proiect), cu acces din strada Ștefan cel Mare și se învecinează cu:

- la Nord- Drum acces din strada Ștefan cel Mare; teren liber de construcții NCP 82883;
- la Sud- Spațiu comercial magazine Billa;
- la Vest- Bloc locuințe P+4E nr.30 NCP 481 și parcare auto;
- la Est- Teren liber de construcții NCP 82884;

Zona care constituie obiectul P.U.D-ului are o suprafață de 5120,00 mp, număr cadastral 82378, din intravilanul municipiului Bacău, pentru investiția **Construire spațiu comercial și locuințe colective** - funcțiune complementară admisă în Certificatul de Urbanism, compatibilă cu funcțiunile învecinate

Din punct de vedere morfo-topologic zona este destructurată prin urmare sensibilă, a orașului Bacău, propunerea venind în completarea zonei și regenerării urbane a acesteia. Din perspectiva locuințelor colective în lungul străzii Ștefan cel Mare, putem vorbi de o stopare bruscă a fondului construit.

Cap. IV Reglementări :

Obiectivele solicitate prin tema program

Investiția pe care beneficiarul dorește să o realizeze vine în sprijinul dorinței de a regenera zona și a veni cu funcțiuni complementare în sprijinul dezvoltării orașului. În prezent, terenul proprietate este liber de construcții și constituie baza de pornire a prezentului studiu.

Obiectivul de investiție urmează a fi compus din:

- un corp de clădire compus din spațiu comercial și apartamente în zona parterului și locuințe colective pe cele cinci nivele complementare
- realizarea parcajului în interiorul lotului cu spațiu verde complementar.
- amenajări pietonale și peisagere și utilități aferente;
- circulația carosabilă reglementată pentru a răspunde noilor cerințe.
- asigurarea condițiilor de confort, sanitare, de suprafață, iluminare etc.
- trotuarele și rampele de acces vor fi amenajate să asigure accesul și deplasarea facilă a persoanelor cu dizabilități

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;
- reorganizarea circulației carosabile și pietonale la nivelul creșterii traficului zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- preluarea elementelor din regulamentul aferent P.U.G. Bacău..

Construcția propusă are următorii indici spațiali caracteristici :

ARIE CONSTRUITĂ = 500,00 mp

ARIE DESFĂȘURATĂ = 3.345,00 mp

P.O.T. propus = 27,50 %

C.U.T. propus = 1,84

Construcțiile propuse vor avea distanțele față de limita proprietății astfel :

- pe latura nordică – 2,00m
- pe latura estică – 2,00 m
- pe latura vestică – 18,20m
- pe latura sudică – 47,00m
- La parterul corpului propus se vor găsi următoarele spații:
 - casa scării și lift în suprafața de 40.90mp
 - apartamente în suprafața de 249,00mp
 - depozit biciclete în suprafața de 10.10 mp
 - spațiu comercial 200.00mp
- Pe fiecare nivel se propun 4 apartamente rezultând 25 apartamente în total.
- Număr total de parcuri : 39 loc. dintre care:
 - 38 parcuri ecologice neacoperite destinate locuințelor colective;
 - 1 parcare ecologică neacoperită destinată spațiului comercial de la parter;

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe, accese pietonale 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, Steh+P+5 Etaje;
- 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 constrangerile urbanistice privind volumele construite și amenajările aferente.
 - Integrarea și amenajarea noii construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Accesele pietonale și auto -Conf plansei -U02- Reglementari Urbanistice.

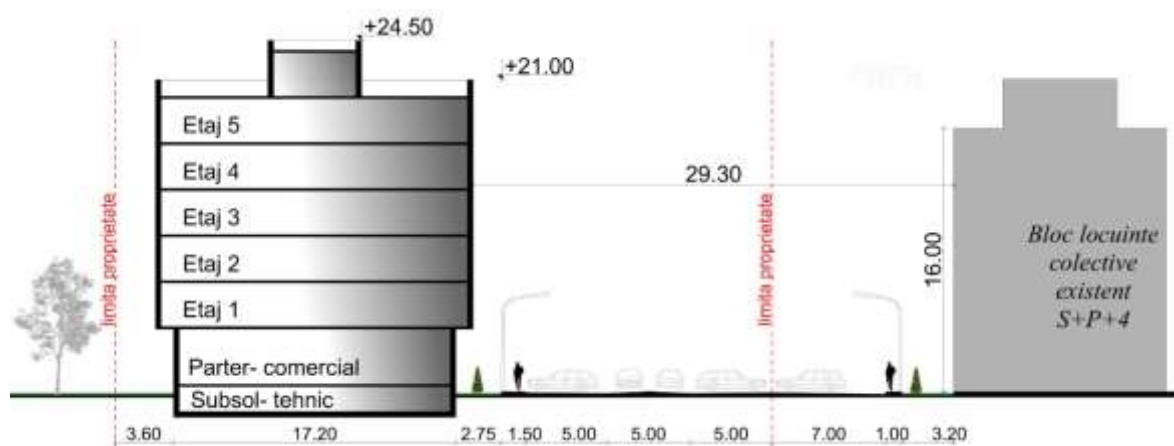
Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale. Terenul are o accesibilitate ridicată, accesul făcându-se cu ușurință atât în zona centrală a orașului, cât și la ieșirea spre Piatra Neamț, prin intersecția cu strada Ștefan cel Mare.

CIRCULAȚIA RUTIERĂ ȘI PARCARI- existent:

Carosabilul drumului de acces din strada Ștefan cel Mare în zona studiată, permite circulația bidirecțională corectă, deoarece acesta se face prin două benzi de circulație cu lățime generală de 6,0m. Aceasta are asigurat marcajul de delimitare a benzii, iar circulația se face în mod corespunzător.

CIRCULAȚIA RUTIERĂ ȘI PARCARI- propunere:

Se propune reglementarea circulației conform plansei U.03 - Reglementari urbanistice și implementarea profilului stradal din planșa. Astfel propunem o circulație bidirecțională cu o lățime de 5 metri cu câte o bandă pe sens [cu lățime de 2,5m fiecare] și trotuare aferente în lățime de 1,00 m. Parcarile sunt dispuse perpendicular și paralel pe axul străzii, circulația carosabilă deservind atât clădirii propuse, cât și drumurilor de acces intersectate. Se propun parcuri carosabile cu dale inierbate în număr total de 39.



Profil stradal propus în incintă

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. Accesul din amplasament spre drumul de acces din strada Ștefan cel Mare cu relație stângă. Accesul carosabil în amplasament va fi folosit și pentru autovehiculele autospecialelor de stingerea incendiilor și de colectare a gunoierului. Conf. plansei -U3-

Reglementari Urbanistice.

Asigurarea utilitatilor (surse , retele, 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. E.ON MOLDOVA 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 EON Bacău. Clădirile propuse vor fi racordate la rețeaua de distribuție curent electric printr-un bransament propus, suficient pentru consumatorii nou-proiectati. Alimentarea cu energie electrica a receptorilor electrici proiectati se va realiza printr-un cablu electric tip ACyAby propus. Măsurarea energiei electrice si delimitarea instalatiilor dintre furnizor si consumator se va face intr-un bloc de masura-protectie trifazat amplasat la limita de proprietate.

Nivelurile de iluminare se vor stabili conform "Normativului pentru proiectarea si executarea sistemelor de iluminat artificial din cladiri -NP 061-2002" si cerintelor beneficiarului.

- **INSTALAȚII DE PROTECȚIE:**

Protecția la incendiu

Pentru realizarea sistemului de detectie incendii pentru constructia propusa s-a dorit implementarea cat mai riguroasa a conceptelor de siguranta adoptate pe plan mondial la ora actuala, atat la nivel hardware cat si software. Scopul prevederii instalatiilor de detectie incendii este acela de a realiza supravegherea permanenta a spațiilor cu destinatie publica in vederea prevenirii oricaror incidente ce pot rezulta in urma aparitiei de incendii, rolul principal al instalatiei fiind semnalizarea cat mai timpurie a oricarui posibil inceput 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 orășenești 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 cladire se va face pe traseul cel mai scurt, in caminele care vor fi executate pe rețeaua de canalizare din jurul cladirii.

- **INSTALATII DE GAZE NATURALE**

Pentru alimentarea cu gaze naturale va fi solicitat acord de acces la furnizorul E.On Gaz Distributie. Racordul va fi realizat din drumul de acces al strazii Stefan cel Mare. Alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor se va face prin instalatia de utilizare gaze naturale proiectata, printr-o conducta in montaj subteran. Instalatia interioara de joasa presiune va fi montata intre electrovana

de gaz si receptorii legal aprobati.

- **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 apa 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	5120,00	mp	-
Arie teren studiat	1817,45	mp	100,00 %
Arie construita	500,00	mp	27,50 %
Platforme menajere	3,50	mp	0,19 %
Spatii verzi la sol	200,00	mp	11,00 %
Loc de joaca	29,10	mp	1,60 %
Circulatii pietonale [pavele]	170,80	mp	9,39 %
Parcari [pavele ecologice]	448,50	mp	24,70 %
Carosabil	405,45	mp	22.30 %
Terasa verde	250,00	mp	13.75 %
Suprafata construita	500,00	m ²	
Suprafata construita desfasurata	3.345,00	m ²	
H maxim atic	+21.00	m	
P.O.T.	27,50	%	
C.U.T.	1,84		

- 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 spații comerciale și apartamente au fost dimensionate conform Anexei 4 din R.L.U.

Pentru servicii aferente zonelor de locuințe prestate pe parcelă, cu excepția profesiilor liberale sau manufacturiere: două locuri de parcare (suplimentar față de cele necesare locuinței).

Locuințe colective (multifamiliale): 1,5 locuri de parcare la apartament, dar nu mai puțin decât un loc la 100mp din SCD.*

Spații comerciale un loc de parcare la 200mp SCD pentru unități de până la 400mp;

Cap. V Concluzii :

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

- este cea mai bună soluție ținând cont de dimensiunile terenului studiat, soluțiile și tehnologiile constructive existente în acest moment pe piață;
- proporția investiției/suprafața obținută este mult mai bună în cazul altor scenarii ce pot fi recomandate ;
- din punct de vedere funcțional construcțiile noi ar asigura spațiul necesar funcționării în bune condiții a activităților propuse;
- permite beneficiarului să asigure condiții optime pentru creșterea calității zonei ;
- are impact pozitiv asupra mediului de afaceri stimulând creșterea economică;
- se realizează un ansamblu arhitectural modern și unitar cu impact semnificativ în contextul țesutului urban.

Astfel: ***Birou Individual de Arhitectura*** TIMILIE BOGDAN- recomandă acest PUD prin atingerea obiectivelor beneficiarului .

După aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu acesta va deveni element de control în urmărirea respectării reglementărilor la realizarea noului obiectiv de investiție.

Prezenta documentație oferă soluții optime de rezolvare a tuturor problemelor tehnico-economice ridicate de acest gen de investiție coroborate cu condițiile concrete de amplasament în contextul socio-urban actual, urmând ca aceste soluții să stea la baza aprobării investiției.

După recepționarea documentației, beneficiarul dispune de baza de date necesară aprobării începerii demersurilor pentru obținerea Autorizației de Construire.

Documentația a fost întocmită cu respectarea normativelor și legilor în vigoare în trei exemplare.

Intocmit,
TIMILIE BOGDAN MARIAN