

MEMORIU DE PREZENTARE

Cap. 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

- **Denumirea obiectivului:** P.U.D.–CONSTRUIRE BLOC LOCUINTE COLECTIVE
- **Elaborator:** B.I.A.-Iuliana Geliman
- **Beneficiar:** S.C. IAN INVEST TRANS S.R.L
- **Amplasament:** Str. Milcov, mun. Bacau, jud. BACAU
- **Data elaborarii:** decembrie 2015

1.2. Obiectul lucrarii:

In baza comenzii beneficiarului S.C. IAN INVEST TRANS S.R.L. si a conditiilor impuse prin Certificatul de Urbanism Nr. 240 din 25/05/2015 eliberat de Primaria Municipiului Bacau, a fost elaborata documentatia P.U.D. ce are in vedere rezolvarea in incinta amplasamentului a problemelor functionale, tehnice si estetice si are ca obiect organizarea din punct de vedere urbanistic a zonei cu functiunea de locuire care sa stabileasca obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism, permisiuni si restrictii necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor.

Actualul studiu își propune să analizeze condițiile existente și posibilitățile specifice de redare în perspectivă a unei zone de teren cu functiunea de locuinte colective, care a fost identificată prin P.U.G și Regulamentul Local de Urbanism, act de autoritate al administrației publice locale aprobat de Consiliul Local si a cerintelor impuse de conditiile specifice de amplasament, de avizele privind utilitatile si referiri facute din partea organsimelor de specialitate din teritoriu.

In cadrul acestui studiu se considera a fi necesar sa se rezolve urmatoarele obiective principale in incinta amplasamentului:

- construire de locuinte colective si amenajari aferente acestora;
- asigurarea circulatiei auto si pietonale la nivelul cerintelor din zona si a legaturilor corespunzatoare;
- completarea infrastructurii tehnico–edilitare;
- rezolvarea acceselor in incinta si parcaje, fara incomodarea fluxului auto si pietonal existent in zona pentru constructia propusa;
- mentinerea caracterului zonei din punct de vedere arhitectural si urbanistic pentru integrarea noii constructii in specificul mobilariei urbane in zona.

Pentru realizarea obiectivelor temei program cerute in P.U.D. se va analiza situatia existenta a vecinatatilor permise precum si a restrictiilor legale impuse in vederea realizarii scopului final de construire cat si a legaturilor auto cu caile de comunicatie ruitera importante.

Scopul intocmirii prezentei documentatii, conform solicitarii beneficiarului, este amenajarea terenului proprietate a investitorului pentru construire a unui bloc locuinte colective cu regim de inaltime P+4.

SURSE DOCUMENTARE:

Pentru realizarea acestui studiu s-au avut în vedere:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Bacau si Reglumentul Local de Urbanism aferent
- Ridicarea topografica a zonei studiate
- Studiul geotehnic

Cap. 2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Terenul pe care vor fi amplasate constructiile este in suprafata de 1.562,00mp si este proprietatea S.C. IAN INVEST TRANS S.R.L.

P.U.G.-ul întocmit și aprobat la Mun. Bacau prevede pentru zona studiată un profil funcțional cu functiunea de locuinte colective, în intravilanul localității.

Amplasamentul se invecineaza:

- la **NORD**: proprietatea Bogdanescu Viorica;
- la **VEST**: teren Consilul Local –bloc locuinte nr.7;
- la **EST**: teren Consiliul local -bloc locuinte nr.112 si proprietatea Domintean Elena
- la **SUD** : proprietatea Stoica Stefan si proprietatea S.C. IAN INVEST S.R.L.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

Terenul se afla in intravilanul Mun. Bacau conform P.U.G. din 2012 iar functiunea predominanta in zona aprobata este de locuinte colective incuse in U.T.R. 9. In prezent suprafata de teren este libera de constructii si este deservita tenicoedilatar de retele existente in zona: apa, canal, electricitate, gaze si telecomunicatii.

Cap. 3. SITUATIA EXISTENTA

Amplasamentul studiat are o suprafata totala de 1.562,00mp. Terenul proprietate privata apartine S.C. IAN INVEST TRANS S.R.L., si este liber de constructii. Terenul se afla in intravilanul Mun. Bacau conform P.U.G. din 2012 iar functiunea predominanta in zona aprobata este de locuinte colective incuse in U.T.R. 9. In prezent suprafata de teren este libera de constructii si este deservita tenico-edilatar de retele existente in zona: apa, canal, electricitate, gaze si telecomunicatii.

Concomitent cu Planul Urbanistic de Detaliu s-au executat studii topometrice si geotehnice din care rezulta posibilitatea realizarii investitiilor pe terenul studiat, existand si posibilitatea executarii racordurilor din retele tehnico-edilitare existente in zona.

Potentialul de dezvoltare al zonei este important, avand in vedere situarea terenului adiacent unei zone de locuinte colective la est si vest fata de amplasament.

Amplasamentul studiat se afla in partea sudica a municipiului Bacau, si este proprietate particulara a S.C. IAN INVEST TRANS S.R.L. Zona studiată pe care se afla terenul proprietate privata este relativ plana.

Obiectivul propus de pe terenul de amplasament, se invecineaza:

- la **NORD**: proprietatea Bogdanescu Viorica;
- la **VEST**: teren Consilul Local –bloc locuinte nr.7;
- la **EST**: teren Consiliul local -bloc locuinte nr.112 si proprietatea Domintean Elena
- la **SUD** : proprietatea Stoica Stefan

si proprietatea S.C. IAN INVEST S.R.L.

Caracteristicile geotehnice ale terenului:

Conditiiile geotehnice ale terenului sunt prezentate in studiul geotehnic intocmit de ing. geolog Dimitriu Petronela.

Pozitionat in zona de sud-est a municipiului Bacau, amplasamentul face parte din cuprinsul podului larg al terasei de 20m altitudine relativa pe care a format-o raul Bistrita in versantul sau drept. Aspectul topografic general actual este plan si orizontal terenul fiind amenajat prin activitate umana (nivelare, umpluturi).

In zona terenului proprietate a beneficiarului au fost executate anterior numeroase lucrari de prospectiune geotehnica. Tabloul litologic este completat si cu lucrari de captare a apei, reprezentate de foraje cu adancimi de 20-28m, care au traversat intreaga succesiune a depozitelor cuaternare.

Din analiza acestui material informativ se cunoaste ca sub un depozit continuu de umpluturi, se extinde pana la adancimi de cca 18m un pachet prafos argilos cu aspect loesoid cu intercalatii de nisipuri prafoase, in general foarte umede si plastic consistente pana la plastic vartoase. In marea lor majoritate aceste depozite prezinta trasare suplimentara prin umezire, grupa A.

In conformitate cu prevederile normativului P 100 – 92/2006, zona municipiului Bacau se incadreaza in urmatoarele conditii seismice :

- ▣ zona seismica C ;
- ▣ coeficient seismic $k_s = 0,35$;
- ▣ perioada de colt $T_c = 0,7$ sec.;
- ▣ grad de intensitate seismica VIII (MSK).

Clima si fenomenele naturale specifice:

Municipiul Bacau se incadreaza intr-o unitate climatica de nuanta continentala, cu ierni reci si veri calduroase si cu o predominare a circulatiei atmosferice dinspre nord si nord-vest.

Oscilatiile climatice au o amploare mare atat ca efect al circulatiei generale a atmosferei, cat si ca al influentelor introduse de relief (inversiuni termice).

Schimbarile rapide de fronturi atmosferice in perioada de tranzitie-primavara-toamna favorizeaza producerea brumelor tarzii si respectiv timpurii. Acestea provoaca uneori pagube insemnate; vanturile predominante sunt dinspre nord-vest si nord, dar nu le lipsesc nici cele dinspre est si sud-est. Regimul precipitatiilor prezinta cantitati mici iarna si mari vara.

Cap. 4. REGLEMENTARI

4.1. Indici spatiali a constructiei proiectate se prezinta astfel:

Amplasamentul se afla pe strada Milcov, constructia propusa are regimul de inaltime P+4, avand inaltimea la streasina maxima de 18,00m. fata de cota $\pm 0,00$. Constructia va adaposti un numar de aproximativ 20 apartamente (cate patru pe fiecare nivel).

Pe portiunea respectiva, str. Milcov are un profil transversal cu o parte carosabila de 7,00m. cu 2 benzi de circulatie (cate una pe sens) si de o parte si de cealalta a acesteia cu trotuare de 1,50m. fiecare.

Carosabilul este amenajat cu un sistem rutier alcatuit din imbracaminte asfaltica aplicata pe fundatie din balast si nisip.

Pe suprafata de teren proprietate privata beneficiarul doreste sa realizeze un imobil cu regim de inaltime P+4. Acesta este pozitionat retras fata de strada Milcov la o distanta de 16,50m., pe latura sudica fata de proprietatea Stoica Stefan de 5,00m, iar fata de latura vestica a terenului la 2,00m. conform Codului Civil.

Se propun accese pietonale si carosabile pe latura estica. Se vor amenaja catre latura cu strada de acces, dar pe terenul proprietate al S.C. IAN INVEST TRANS S.R.L. un numar de 4 locuri de parcare si o platforma de gunoi menajer.

Conform Normativului P132/1993 pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in interiorul localitatilor urbane au fost dimensionate in functie de numarul de utilizatori ai constructiei un numar de 30 locuri de parcare in interiorul amplasamentului.

4.2. Alcatuirea constructiva:

Structura de rezistenta a blocului de locuinte este alcatuita din cadre de beton armat cu inchideri din zidarie din blocuri ceramice (30cm. grosime) si compartimentari din zidarii de 25cm. grosime, precum si compartimentari usoare din panouri de gips carton. La exterior constructia se va izola termic prin intermediul unui termosistem de 10cm. grosime.

Peste parter, etajul 1÷4 se vor turna plansee din beton armat, armate cu bare independente. Sistemul de fundare este alcatuit din fundatii tip bloc si cuzinet izolate sub stalpi si continue sub ziduri, realizate din beton armat.

Acoperirea se realizeaza in sistem terasa.

4.3. Aspectul exterior si finisajele exterioare:

Finisajele exterioare ale blocurilor sunt dupa cum urmeaza:

- soclu cladire tencuiala texturata tip Baumit;
- tencuieli decorative cu aspect de calciu;
- tamplarii din P.V.C. cu geam termoizolant;

4.4. Echiparea cu utilitati:

Alimentare cu apă:

Alimentarea cu apă potabilă

In zona aferentă construcției propuse există rețea de alimentare cu apa rece. Tinand cont de recomandările emise de Regia Autonoma de Gospodărire Comunală Bacău, se va realiza racordarea la rețeaua de apa rece din zona si propunerea de deviere rețea din interiorul amplasamentului.

Alimentarea cu apa a blocului de locuinte se va face prin bransarea la rețeaua propusa prin intermediul unui camin de apometru.

Apa rece de consum va îndeplini condițiile de potabilitate conform prescripțiilor prevăzute în STAS 1342.

Alimentarea cu apa caldă de consum a consumatorilor interiori se face din sursa proprie de preparare a.c.m., (centrală termică de apartament).

Canalizare:

În zona aferentă construcției există rețea de canalizare publică iar constructia se va racorda la rețeaua existentă.

Alimentarea cu energie termica:

La blocurile de locuinte se propune ca incalzirea apartamentelor sa se faca cu centrale termice individuale.

Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a blocului de locuinte si a iluminatului exterior se va realiza printr-un bransament trifazat din rețeaua existentă în zonă, soluția de alimentare fiind stabilită de S.C. EON MOLDOVA S.A. prin avizul de racordare.

Instalația de legare la pământ și protecție împotriva trăsnetului

Pentru bloc se va realiza o instalație de legare la pământ cu priză de pământ având rezistența de dispersie $< 1\Omega$ și care va fi folosită în comun pentru instalația electrică și instalația de protecție împotriva trăsnetului.

Alimentarea cu gaze naturale:

Alimentarea cu gaze naturale a blocurilor de locuinte se va realiza printr-un bransament din rețeaua existentă în zonă, soluția de alimentare fiind stabilită de S.C. EON GAZ ROMANIA S.A.

Telefonizare:

În zona există rețeaua de telecomunicații ce deservește vecinătățile. Extinderea rețelei de telefonizare se va face în baza unei soluții stabilite de S.C. ROMTELECOM S.A. prin avizul de racordare.

Gospodăria comunală:

Deșeurile colectate în recipienți etanși la locul de producere sunt depozitate pe o platformă betonată cu bransament de apă, situată la o distanță mai mare de 9m de cel mai apropiat geam. Evacuarea deșeurilor se va face zilnic în perioada caldă (aprilie – octombrie) și în maxim trei zile în perioada rece (octombrie – aprilie) pe platforma de gunoi a municipiului Bacău, pe bază de contract cu societatea de salubritate.

4.5. Circulația autovehiculelor și accesul în incintă

• Situația existentă

În zona studiată aferentă ansamblului de locuinte propus, accesul se va face din strada Milcov dinspre latura sudică a amplasamentului, prin intermediul unei alei carosabile cu îmbracaminte asfalt cu o lățime de 5,00m.

Elementele caracteristice ale străzii Milcov sunt:

- parte carosabilă 7,00m., două fire de circulație;
- trotuar de o parte de 1,50m. lățime;
- colectarea apelor pluviale se face la guri de scurgere către canalizarea orașului.

Terenul în zona studiată este relativ plan.

• Situația propusă

Accesul auto în obiectivul propus se va face de pe sudică a amplasamentului astfel:
- accesul la blocul de locuinte se va face printr-o alee carosabilă care va avea o lățime de 5,00m. cu două benzi de circulație, aleea va înconjura construcția și va deservește o parcare situată în zona estică a amplasamentului;

În interiorul amplasamentului studiat au fost propuse a se realiza 30 de locuri de parcare pentru locatarii blocului de locuinte propus.

Circulația în teren spre clădirea nouă amplasată se va face cu ușurință iar intervențiile în cazuri extreme cum ar fi incendiile, salvarea sănătății oamenilor se consideră asigurate.

4.6. Spații verzi, amenajări exterioare

Terenul liber din zona construcției proiectate, care nu va fi amenajat cu drumuri și parcaje se va amenaja ca spațiu verde cu rol de protecție și ambianță.

Spațiile verzi amenajate vor reprezenta un procent de 15,35% din totalul suprafeței proprietății amenajate.

Se vor asigura spații libere de folosință comună (spații verzi și circulații pietonale) în suprafața totală de 350,00m², reprezentând 14,00% din suprafața desfășurată construită propusă.

Arborii și arbuștii vor fi în majoritate pereni, culorile și tipul de plantă fiind alese astfel încât să creeze o imagine diferită colorată în funcție de anotimp.

4.7. Igienă și sănătatea populației, protecția mediului natural și construit

În privința protecției factorilor de mediu, analizând situația existentă se formulează următoarele propuneri de intervenție urbanistică:

- refacerea terenurilor, prin plantarea acestora în scopul stabilizării;
- lucrări tehnice – edilitare pentru sporirea gradului de confort a locuitorilor;
- deșeurile menajere rezultate se vor transporta în platforma de gunoi a localității;
- în zonă nu există surse majore de poluare;
- realizarea de perdele de protecție verzi, în fața locuințelor noi propuse, în scopul eliminării eventualelor surse de poluare produse de circulații și de anexe gospodărești;
- modernizarea căilor de comunicație existente, rezolvarea intersecțiilor drumurilor, trasee noi de circulație, în scopul deservirii, fluidizării și eficientizării circulației în teritoriului.

Se vor urmări permanent starea lucrărilor executate; verificarea anuală și ori de câte ori este nevoie a lucrării. Toate acestea se vor consemna în procese verbale aduse la cunoștința conducerii beneficiarului pentru măsuri de remediere.

Nu se vor produce nici un fel de disfuncții pe linie de mediu prin realizarea obiectivului propus.

4.8. Indicatori urbanistici propusi:

BILANT TERITORIAL				
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
A _{teren liber}	1.562,00m ²	100,00	-----	0,00
A _c	-----	0,00	625,00m ²	40,00
S _{circulații auto}	-----	0,00	328,80m ²	20,95
S _{trotuare}	-----	0,00	105,80m ²	6,75
S _{parcări}	-----	0,00	241,40m ²	15,45
S _{spațiu verde}	-----	0,00	240,00m ²	15,35
S _{plattf. amenaj}	-----	0,00	23,00m ²	1,5
Total _{amplas.}	1.562,00m ²	100,00	1.562,00m ²	100,00

$$S_{\text{teren}} = 1.562,00\text{m}^2$$

$$P.O.T. \text{ existent} = 0,00\%$$

$$C.U.T. \text{ existent} = 0,0$$

$$P.O.T. \text{ propus} = 40,00\%$$

$$C.U.T. \text{ propus} = 3,0$$

Cap. 5. CONCLUZII

Amplasarea acestei constructii cu functiunea de locuire este justificata datorita prezentei in vecinatate a unei zone compacte de locuinte colective.

Realizarea investitiilor propuse vor acoperi o parte din numeroasele solicitari de locuinte din partea locuitorilor, valorificand astfel un teren prin rezolvarea uneia din cele mai importante probleme ale orasului.

Acest studiu are ca scop sistematizarea zonei, care sa satisfaca optiunile factorilor locali de decizie si totodata sa imbunatateasca aspectul architectural urbanistic.

Se propune ca prioritate de interventie executarea drumurilor si a retelelor edilitare, apoi executarea constructiilor.

In vederea stabilirii categoriilor de investitii, a reglementarilor si restrictiilor impuse, s-au efectuat analize cu privire la:

- Incadrarea in Planul Urbanistic General [P.U.G.] la Municipiului Bacau
- Fondul construit existent;
- Circulatia si echiparea edilitara;
- Tipul de proprietate a terenurilor.

Beneficiarul dispune de baza de date necesara inceperii demersurilor pentru obtinerea Autorizatiei de Construire, dupa aprobarea documentatiei de P.U.D.

Beneficiarul este rugat sa semnaleze proiectantului orice neconcordanza a datelor reale cu cele din prezenta documentatie.

Modificarile continutului si a datelor nu pot fi facute decat cu acordul proiectantului.

Documentatia a fost intocmita in trei exemplare.

Intocmit,
arh. Iuliana Geliman