

## **MEMORIU DE PREZENTARE NONTEHNIC**

### **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.

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.

#### **1.3 Surse documentare:**

Pentru realizarea acestui studiu s-au avut in vedere:

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

### **Cap. 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

#### **2.1. Incadrarea in localitate**

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. Terenul se afla in intravilanul Mun.

Bacau conform P.U.G. din 2012 iar functiunea predominanta in zona aprobata este de locuinte colective incluse 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.

## **2.2 Descrierea amplasamentului, limite vecinatati:**

Terenul pe care vor fi amplasate constructiile este in suprafata de 1.562,00mp si 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.

## **2.3. Accesibilitate, circulatii :**

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.

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.

In zona studiata aferenta ansamblului de locuinte propus, accesul se va face din strada Milcov dinspre latura sudica a amplasamentului, prin intermediul unei alei carosabile cu imbracaminte asfalt cu o latime de 5,00m.

## **2.4 Caracterul zonei, Destinatia cladirilor**

Terenul se afla in intravilanul Mun. Bacau conform P.U.G. din 2012 iar functiunea predominanta in zona aprobata este de locuinte colective incluse in U.T.R. 9. Functiunile prezente in zona sunt de locuinte colective si de institutii publice si servicii

## **2.5. Tipul de proprietate**

Terenul este proprietate privata a S.C. IAN INVEST TRANS S.R.L.

## **Cap. 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1 Elemente de tema**

Prin tema program, investitorul doreste realizarea unui bloc de locuinte colective

### 3.2. Necesitatea si oportunitatea lucrarii

Amplasamentul se afla in intravilanul Mun. Bacau conform P.U.G. din 2012 iar functiunea predominanta in zona aprobata este de locuinte colective incluse in U.T.R. 9. 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.

### 3.3 Prevederi ale P.U.D.

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.

### 3.4. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul are un aspect topografic relativ plan si orizontal, terenul fiind amenajat prin activitate umana (nivelare, umpluturi). Cadrul natural existent va fi imbunatati prin realizarea unor spatii verzi amenajate ce reprezinta peste 15% din suprafata parcelei

### 3.5. Accesibilitate, circulatii

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.

### 3.6. Bilant teritorial

<b>BILANT TERITORIAL</b>				
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
A <sub>teren liber</sub>	1.562,00m <sup>2</sup>	100,00	-----	0,00
A <sub>c</sub>	-----	0,00	625,00m <sup>2</sup>	40,00
S <sub>circulatii auto</sub>	-----	0,00	328,80m <sup>2</sup>	20,95
S <sub>trotuare</sub>	-----	0,00	105,80m <sup>2</sup>	6,75
S <sub>parcari</sub>	-----	0,00	241,40m <sup>2</sup>	15,45
S <sub>spatiu verde</sub>	-----	0,00	240,00m <sup>2</sup>	15,35
S <sub>platf. amenaj</sub>	-----	0,00	23,00m <sup>2</sup>	1,5
Total <sub>amplas.</sub>	1.562,00m <sup>2</sup>	100,00	1.562,00m <sup>2</sup>	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