

## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **Cap. I Introducere**

#### **Date de recunoastere a documentatiei :**

- |            |                            |   |
|------------|----------------------------|---|
| <b>1.1</b> | <b>Denumirea lucrarii:</b> | <b>P.U.D.-</b> Construire ansamblu rezidential, cu spatii comerciale, spatii activitati recreative pentru copii si teren sport. |
| <b>1.2</b> | <b>Elaborator:</b>         | BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA<br>-IULIANA GELIMAN-  |
| <b>1.3</b> | <b>Beneficiar:</b>         | SC BALKAN NORTH RESIDENTIAL SRL   |
| <b>1.4</b> | <b>Amplasament:</b>        | Str.Tazlului, mun. Bacau, jud BACAU.  |
| <b>1.5</b> | <b>Data elaborarii:</b>    | Noiembrie 2014  |

#### **Obiectul lucrarii :**

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 2 ani s-a remarcat în special o creștere a tranzacțiilor cu terenuri, ca urmare a cererii tot mai mari de a construi clădiri pentru comerț, servicii și ansambluri rezidențiale.

Documentatia a fost initiata de investitor ca urmare a cererii in Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism a Primariei Municipiului Bacau, pentru oportunitatea investitiei, imagine arhitecturala, stipulata in Certificatul de Urbanism nr. 295 din 06.08.2013 emis de Primaria Municipiului Bacau.

Obiectul Planului Urbanistic de Detaliu rezolva următoarele probleme majore:

- condițiile de amplasare a unor noilor obiective,
- stabilirea regimului de aliniere, retragere si inaltime propus de P+6;
- 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;
- sa analizeze și să rezolve problema relațiilor din teritoriu, dintre elementele situației existente și cele propuse, cat si imbunatatirea caracterului zonei din punct de vedere 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: Obiect 1 si 2 –Ansamblu Rezidential si Obiect 3- Spatii comerciale, spatii activitati recreative pentru copii si teren sport **(cat si functiuni complementare admise prin C.U.: institutii publice, servicii si alte activitati nepoluante si servicii compatibile cu functiunea de locuire),**

- permisivitățile și constrangerile urbanistice privind volumele construite și amenajările aferente.

Ca metodologie folosită, datele continute în piesele scrise și desenate au fost structurate conform Ghidului privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic de detaliu aprobate de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului prin Ordinul nr.37/N/08.06.2000.

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.

Scopul întocmirii prezentei documentații Plan Urbanistic de Detaliu, conform solicitării beneficiarului, este amenajarea terenului proprietatea investitorului pentru: **Construire ansamblu rezidențial, cu spații comerciale, spații activități recreative pentru copii și teren sport;** iar beneficiarul dorește a completa și cu spații de servicii și birouri – funcțiune complementară admisă în Certificatul de Urbanism, compatibilă cu funcțiunea de locuire.

## Cap. II Incadrarea în zona :

### 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Conform Certificatul de Urbanism nr. 295 din 06.08.2013 emis de Primăria Municipiului Bacău, terenul este situat în intravilanul municipiului Bacău și este proprietate privată conform convenției de dare în plată nr. 951 din 29.09.2010.

Folosința actuală este teren arabil. Funcțiunea aprobată prin P.U.G./2012 este zona de locuințe colective, inclusă în UTR 5. Terenul se află în zona B de impozitare.

Imobilul se află în zona I- zona cu regim de înălțime pentru construcții impus, conform Ordinului nr. 118/2003.

Parțial imobilul se află în zona de protecție față de :

- cai ferate
- zona industrială

**Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din:**

- locuințe colective existente în blocuri cu regim de înălțime P+4 niveluri
- locuințe colective propuse în blocuri cu regim mediu de înălțime P+6 niveluri.

**Funcțiuni complementare admise:**

***-instituii publice, servicii și alte activități nepoluante 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;

**Utilizări permise:**

- 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, săptii plantate, locuri de joacă pentru copii, **amenajări sport pentru tineret;**
- echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: cresa, gradinite, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biserici parohiale.

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

La redactarea prezentului studiu s-a avut in vedere Planul Urbanistic General al Municipiului Bacau si R.L.U. aferent P.U.G.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu prezenta documentatie:

- studiul topo pentru suprafata luata in considerare scara 1/500 si 1/ 5000
- studiul geotehnic pentru aceasta zona

## Cap. III Situatia existenta :

Investitia pe care beneficiarul doreste sa o realizeze vine in sprijinul dorintei sale de a desfășura. În prezent, terenul proprietate este liber de constructii .

Conform plansei –Uo-Incadrarea in zona, din prezenta documentatie, zona studiata se gaseste in extremitatea nord-vestica a intravilanului municipiului Bacau, in cartierul Nord. Amplasamentul propus apartine SC Balkan North Residential SRL (care este si solicitantul prezentului proiect), cu acces la strada Tazlului si se invecineaza cu:

- la Nord- S.C. Sonoma Sportswears S.R.L Bacau
- la Sud- cu terenul cu titlul de proprietate privata apartinand d-nei Rotaru A.
- la Vest- cu terenul cu titlul de proprietate privata apartinand S.C. Distribution Coba S.R.L. cat si municipiul Bacau;
- la Est- Str. Tazlului

Zona care constituie obiectul P.U.D-ului are o suprafata de 20.475,00 mp.din intravilanul municipiului Bacau, pentru investitia **Construire ansamblu rezidential, cu spatii comerciale, spatii activitati recreative pentru copii si teren sport, iar investitorul doreste a completa si cu spatii de servicii si birouri – functiune complementara admisa in Certificatul de Urbanism, compatibila cu functiunea de locuire.**

Suprafata de 20.475 mp, liber ce constructii, se identifica cu doua numere cadastrale:

- nr. 77663 se constituie din 16.380 mp;
- nr. 77664 se constituie din 4.095 mp.

Situata intr-o zona cu regim de inaltime mica, de maxim P+2, aceasta fiind data de prezenta in estul zonei studiate a unui ansamblu de locuinte colective, datate din anii 1955-1960, zona se afla intr-o stare buna din punct de vedere al starii cladirilor. Dupa 1990 zona devine atractiva, dinamica, aparand terenuri ocupate de functiuni in servicii sau mica productie cum ar fi fabrica Sonoma Sportswears si sediul Orange. In cadrul viziunii a planificarii strategice elaborate la nivelul Consiliilor Judetene este specificat ca „un puternic simt al comunitatii trebuie stabilit la nivelul periferiilor oraselor” si „noile dezvoltari rezidentiale, ce vor fi realizate la marginea localitatilor, vor trebui sa contina o combinatie de tipuri de locuinte, servicii publice si functiuni comerciale care sa asigure locuitorilor acces rapid la aceste servicii urbane fara sa constituie elemente aditionale de congestie in trafic in zonele centrale”.

Din punct de vedere morfo-topologic zona este destructurata, in plin proces de constituire, fiind vorba de o zona marginasa si prin urmare sensibila, a orasului Bacau. Din perspectiva locuintelor colective in lungul strazii Tazlului, putem vorbi de o repetitie a unor elemente izolate- conform fotografiilor din plansa U1-Situatia existenta.

**Geografic si geomorfologic** Geomorfologic, perimetrul apartine intravilanului municipiului Bacau in zona de racordare a terasei superioare a raului Bistrita , unitate in care sunt reprezentative depunerile tipice aluvionare recente neconsolidate sau slab consolidate, cu granulatie variata si sedimente gradata. Amplasamentul este dispus la nivelul terasei medii a vaili Bistrita, in zona complexului argilos-prafos, reprezentativ unitatii conform unei microraiionari geotehnice. Complexiul argilos- prafos dezvoltat in zona amplasamentului pe grosimi de 8,0-9,0m se continua in baza cu un orizont grosier de pietris cu bolovanis si nisip; ambele orizonturi apatin Cuaternalului (Eocen Superior) care este dispus in discordanta de sedimente peste formatiuni marno-grezoase de varsta Miocen Superior care constituie si fundamentul semi-stabcos al

regiunii. Panza freatica este „cantonata” in orizontul grosier de pietris cu bolovanis si nisip din baza tersei, nivelul acesteia putand fi interceptat in zona amplasamentului la adancimi cuprinse intre 11,50-12,00m.

**Seismic.** Conform cu macrozonarea seismica, municipiul Bacau, zona amplasamentului se inscrie in zona C si se incadreaza in urmatoorii parametri: intensitatea seismica: 7,5; gradul de protectie seismic VIII; coeficientul de protectie seismica:  $k_s = 0,25$ ; perioada de colt  $T_c = 1,0$  s, conform Normativului P100/2013.

Microzonarea teritoriului municipiului Bacau, tinand seama de geomorfologie si natura terenurilor de fundare, determina variatii ale intensitatii seismice de  $\pm 1$  grad seismic.

**Climatic.** Teritoriul municipiului Bacau se inscrie in sectorul de clima continentală, dinamica atmosferei caracterizandu-se printr-o predominanță a vanturilor de nod-est. In conditiile acestor dinamici atmosferice si a regimului termic, cantitatea anuala a precipitatiilor atinge 550mm/mp. Judetul Bacau se incadreaza intr-o unitate climatica de nuanta continentală, 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.

**Hidrogeologic.** Panza freatica este „cantonata” in orizontul grosier de pietris cu bolovanis si nisip din baza terasei, nivelul acesteia putand fi interceptat in zona amplasamentului la adancimi cuprinse intre 11,50-12,00m C.T.N.

**Circulatia.** Dupa cum se poate observa in plansa U1-Situatia existenta, circulatia principala se desfasoara pe strada Tazlului, strad de categoria a II a cu doua benzi de circulatie, ce deservește si zona de locuinte colective. Circulatia pietonala are loc pe trotuarele aferente strazii Tazlului si in mod neorganizat pe terenurile ramase libere de constructii.

#### **Echiparea edilitara.**

Unitatile existente in zona sunt corelate cu infrastructura localitatii, astfel:

- retaua de alimentare cu apa este, in general pe strazile principale;
- canalizarea menajera este pozata pe strazile existente, iar canalizarea pluviala este realizata exclusiv pentru preluarea apelor meteorice provenite de la blocurile de locuinte;
- alimentarea cu energie termica a constructiilor existente se realizeaza in sistem centralizat din centrale termice, puncte termice;
- alimentarea cu gaze naturale pentru prepararea hranei in cadrul blocurilor de locuinte si spatiilor cu destinatie diferita din zona este rezolvata prin racord la retelele de distributie gaze naturale existente in zona.
- alimentarea cu energie electrica pentru constructiile existente, se realizeaza din reseaua orasului prin intermediul posturilor trafo existente;
- telecomunicatii, municipiul Bacau, implicit zona studiata este deservita de o centrala telefonica digitala, conectata la reseaua nationala, prin retea subterana si aeriana. In cadrul zonei reseaua de telecomunicatii, urmareste traseul strazilor de unde se realizeaza bransamente la fiecare din constructiile existente.

## **Cap. IV Reglementari :**

### **4.1 Obiectivele solicitate prin tema program**

Zona care constituie obiectul P.U.D-ului are o suprafata de 20.475,00 mp. din intravilanul municipiului Bacau, pentru investitia **Construire ansamblu rezidential, cu spatii comerciale, spatii activitati recreative pentru copii si teren sport, iar investitorul doreste a completa si cu**

### **spatii de servicii si birouri – functiune complementara admisa in Certificatul de Urbanism, compatibila cu functiunea de locuire.**

Investiția pe care beneficiarul dorește să o realizeze vine în sprijinul dorinței sale de a o desfășura. În prezent, terenul proprietate este liber de constructii si constituie baza de pornire a prezentului studiului.

Din documentatiile prezentate de catre investitorul obiectivului se desprind urmatoarele concluzii:

Obiectivul de investitie urmeaza a fi compus din:

- ansamblu rezidential - Obiect 1 si Obiect 2
- zona comert/servicii/birouri/activitati recreative/teren sport- Obiect 3
- realizarea circulatiei in interiorul amplasamentului
- realizarea parcajului in interiorul lotului
- utilitati aferente;
- amenajari pietonale si peisagere.

Pentru a raspunde functiunii impuse de tema, propunerea prevede construirea:

- unui ansamblu rezidential -Obiect 1 si Obiect 2)-avind regimul de inaltime **P+6**, (s-au redus de la P+10 cerute prin Certificatul de Urbanism din considerente financiare). Functiunea de baza este de locuinte colective, asigurandu-se toate conditiile de confort, sanitare, de suprafata, iluminare etc.

Pentru persoanele cu dizabilitati se vor propune locuri de parcare, aflate in zona intrarii ce vor fi dimensionate, si de asemenea trotuarele si rampele de acces vor fi amenajate sa asigure accesul si deplasarea facila a persoanelor cu dizabilitati.

- o constructie (Obiect 3) ce va deservi functiunile complemenetare admise prin Certificatul de Urbanism: comert, servicii, birouri, spatii pentru activitati recreative si teren de sport la interior.

Construcțiile propuse respectă distanțele față de limita proprietății vecinătății, astfel :

- pe latura nordică - intre 3,50 m si 4,00m
- pe latura estică - intre 2,00 m si 8,50 m.
- pe latura vestică - 100 m pana la calea ferata .
- pe latura sudică - min. 4,00m.

#### **4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor**

Funcțiunea reglementată a zonei va fi de „locuinte colective si zonă cu funcțiuni publice si servicii”.

Construcțiile propuse vor fi compuse din doua volume cu regim de înălțime P+6 locuintele colective, si un al treilea volum –deservit de functiunile publice, servicii, birouri, teren sport- amplasat la strada Tazlului.

#### **4.3. Capacitate, suprafață desfășurată.**

Ansamblu rezidential (Obiect 1+2) are următorii indici spațiali caracteristici :

ARIE CONSTRUITĂ = 5.733,00 mp

ARIE DESFĂȘURATĂ = 57.330,00 mp

Spațiu comercial, servicii, birouri, activitati recreative, teren de sport (Obiect 3) are următorii indici spațiali caracteristici :

ARIE CONSTRUITĂ = 2.457,00 mp

ARIE DESFĂȘURATĂ = 24.570,00 mp

**P.O.T.propus = 40,00 %**

**C.U.T.propus = 4,0.**

#### 4.4. 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 unor locuințe colective, cu regim de înălțime P+6;
- Realizarea unei construcții cu spații comerciale, servicii, birouri, activități recreative, teren de sport la interior, cu regim de înălțime P+6;
- stabilirea regimului de aliniere, retragere și înălțime;
- Completarea infrastructurii tehnico- edilitare și reorganizarea celei existente în funcție de soluția arhitecturală stabilită,
- Pentru finisaje se propune folosirea unor materiale durabile, cu aspect agreabil și în armonie cu finisajele clădirilor.
- 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;
- analiza și să 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;
- aspecte funcționale tehnice și estetice care vor da posibilitatea realizării propunerilor de construire a noilor obiective: Obiect 1 și 2 –Ansamblu Rezidențial și Obiect 3- Spații comerciale, spații activități recreative pentru copii și teren sport **(cât și funcțiuni complementare admise prin C.U.: institutii publice, servicii și alte activități nepoluante și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire),**
- permisivitățile și constrângerile urbanistice privind volumele construite și amenajările aferente.

Construcțiile propuse respectă distanțele față de limita proprietății vecinătății, astfel :

- pe latura nordică - între 3,50 m și 4,00m
- pe latura estică - între 2,00 m și 8,50 m.
- pe latura vestică - 100 m până la calea ferată .
- pe latura sudică - min. 4,00m.

Conf plansei –U2- Reglementari Urbanistice.

Prin caracteristicile arhitecturale, sistem constructiv, finisaje, amenajări, construcțiile corespund din punct de vedere funcțional și plastic criteriilor de calitate, rezistență, stabilitate, prevăzute prin actele și normativele în vigoare.

#### 4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Situată într-o zonă cu regim de înălțime mică, de maxim P+2, aceasta fiind data de prezența în estul zonei studiate a unui ansamblu de locuințe colective, datate din anii 1955-1960, zona se află într-o stare bună din punct de vedere al stării clădirilor. După 1990 zona devine atractivă, dinamică, aparând terenuri ocupate de funcțiuni în servicii sau mică producție cum ar fi fabrica Sonoma Sportwers și sediul Orange. În cadrul viziunii a planificării strategice elaborate la nivelul Consiliilor Județene este specificat că „un puternic simț al comunității trebuie stabilit la nivelul periferiilor orașelor” și „noile dezvoltări rezidențiale, ce vor fi realizate la marginea localităților, vor trebui să continue o combinație de tipuri de locuințe, servicii publice și funcțiuni comerciale care să asigure locuitorilor acces rapid la aceste servicii urbane fără să constituie elemente adiționale de congestie în trafic în zonele centrale”.

Din punct de vedere morfo-topologic zona este destructurată, în plin proces de constituire, fiind vorba de o zonă marginală și prin urmare sensibilă, a orașului Bacău. Din

perspectiva locuintelor colective in lungul strazii Tazlului, putem vorbi de o repetitie a unor elemente izolate- conform fotografiilor din plansa U1-Situatia existenta.

Se propun construirea a noilor obiective:

- Obiect 1 si 2 –Ansamblu Rezidential –locuinte colective
- Obiect 3- Spatii comerciale, servicii, birouri, spatii activitati recreative pentru copii si teren sport. În acest fel clădirea va constitui în frontul stradal un punct de interes cu accesul din strada Tazlului.

Destinația clădirilor și necesitatea asigurării prin soluții tehnice și de arhitectură a unui standard corespunzător a acestora, au determinat adoptarea unor finisaje adecvate care să exprime și să asigure calitatea, fiabilitatea, rezistența, precum și un aspect plăcut. Prin aspectul estetic proiectat, nu se produce un impact în armonizarea cu construcțiile învecinate existente, deoarece va fi realizată în sistem modern pentru a se constitui într-un punct interesant în desfășurarea spațiilor existente.

În rezolvarea acestui amplasament s-a ținut cont de configurația urbanistică a ansamblului existent și de propunerile Planului Urbanistic de Detaliu 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.

#### **4.6. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale**

**Accesele pietonale și auto** -Conf plansei –U2- Reglementari Urbanistice.

Accesele sunt diferențiate după importanță, prevăzându-se în acest sens:

- pentru obiectul 1 si 2 (ansamblu rezidential- P+6): un acces principal pentru fiecare scara,
- pentru obiectul 3 (spatii comerciale, servicii, birouri, teren sport-P+6) pe fatada principala, accese principale si secundare pe fatada secundara ce face legatura cu parcare si spatiul verde amenajat in spatele constructiei;
- accesul auto se va realiza dinspre strada Tazlului.

Terenul are deschidere directa la strada Tazlului, strada cu doua fire de circulatie carosabila si trotuare pe fiecare latura.

#### **CIRCULATIEI RUTIERE SI PARCARI- existent:**

Carosabilul strazii Tazlului in zona studiata, permite circulatia bidirectionala prin doua benzi de circulatie cu latime de 3,5m fiecare.

Marcaj longitudinal existent: Benzile de circulatie sunt separate in axul carosabil, cu line continua. Accesul la amplasament se va realiza din strada Tazlului doar cu relatie stanga iar iesirea se va face cu relatie dreapta si stanga.

#### **CIRCULATIA RUTIERASI PARCARI- propunere:**

In interiorul amplasamentului, pentru obiectul 1 si 2 (ansamblu rezidential P+6) se propune o circulatie bidirectionala (7m latime)cu cate o banda pe sens cu latime de 3,5m fiecare, cu parcare dispuse perpendicular pe axul strazii. Circulatia carosabila va deservi pana in capatul vestic al amplasamentului unde se propune o parcare dotata cu echipamente hidraulice disponibile in platforme pentru parcare supraterane rezidentiale. Pentru completarea numarului necesar de parcare se propune ca parterul ansamblului rezidential sa fie deservit de parcare dotate cu echipamente hidraulice. Astfel rezulta un total de:

336 apartamente.x 1,5 auto=504 de locuri de parcare (conf. R.L.U.)

Acesele la locurile de parcare pentru obiectul 3 (spatii comerciale, servicii, birouri, teren sport-P+6) se propun alei carosabile cu dale inierbate de 5m latime. Se aproximeaza un numar

de 188 locuri de parcare necesare. Acestea se vor asigura ca numar suficient calculandu-se conform functiunilor descrise la interior, detaliate in Autorizatia de Construire.

Delimitarea carosabilului va fi facuta cu bordura prefabricata de beton, tip A1x1000 (STAS 1139/87). Marcaj longitudinal propus: benzile de circulatie vor fi separate in axul carosabil, cu line intrerupta. Accesul din amplasament spre strada Tazlului cu relatie dreapta si stanga. Accesul carosabil in amplasament va fi folosit si pentru autovehiculele autospecialelor de stingerea incendiilor si de colectare a gunoiului. Conf plansei –U2- Reglementari Urbanistice.

In continuarea acesteia prin intermediul unei benzi de circulatie perimetrare cu latimea de 5,00m. se va crea o iesire catre strada Andrei Muresan, catre coltul vestic al terenului de amplasament.

**Semnalizarea rutiera va fi materializata in planul de situatie de la Autorizarea de Construire.**

**Dimensionarea locurilor de parcare va fi facuta conform Regulamentului Local de Urbanism cat si Anexei 5 (pct. 5.3.) la HOTARAREA de GUVERN cu nr.525 din 27iunie1996 pentru aprobarea REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM.**

#### **4.7. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei**

In general, suprafata caruia s-au facut observatii este plana, stabilitatea generala a amplasamentului este asigurata si nu exista pericole de alunecare.

In conformitate cu datele puse la dispozitie obiectele componente ale investitiei au sistemul de fundare directa in terenul natural cu fundatii izolate sub stalpi.

Incinta imprejmuita va cuprinde:

- Realizarea unor locuinte colective, cu regim de inaltime P+6- ansamblu rezidential;
- Realizarea unei constructii cu spatii comerciale, servicii, birouri, activitati recreative, teren de sport la interior , cu regim de inaltime P+6;
- Parcaje supraterane si subterane
- Drumuri, platform, spatii verzi, imprejmuiiri, indicatori de circulatie, panouri de reclama
- Utilitati aferente
- Completarea infrastructurii tehnico- edilitare si reorganizarea celei existente in functie de solutia arhitecturala stabilita

Construcțiile propuse în terenul studiat, se întegrează în cadrul natural al zonei prin volumetria proiectată specifica si vor fi percepute din două direcții față de care vor fi orientate atât la strada Tazlului cat si in lungul circulatiei carosabile din interiorul amplasamentului.

#### **4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării.**

Prin analiza de evaluare a problemelor de mediu existente se evidențiază:

- în prezent terenul cu funcțiune de locuinte colective cat si spatii publice si servicii cu caracter predominant comercial, care nu vor produce un impact asupra mediului înconjurător fiind situat într-o zona rezidentiala.
- terenul nu prezintă riscuri naturale și antropice.
- terenul nu este grevat de condiții speciale impuse de zone de protecție sau protejate privind valorile de patrimoniu.
- construcția propusă nu produce în principal noxe de poluare a aerului, solului sau apei. În acest sens se vor respecta condițiile de depozitare controlată a deșeurilor.

#### **4.9. Soluții pentru dezvoltarea spațiilor verzi.**

Pe terenul studiat a fost prevăzută o zonă amenajată cu spații verzi și plante decorative pentru odihnă și agrement, conform planului de Reglementare urbanistică. Vor fi plantatii de alineament pentru circulatia propusa si alei pietonale unde se vor organiza spatii pentru

recreere, formate din arbusti, gazon, plante si floricele, dar si plantatii de protectie in zona de vest inspre calea ferata. Conf plansei –U2- Reglementari Urbanistice.

Prin regim de inaltime, dimensiuni, mod de amplasare in teren, distante fata de vecinatati, orientare si amplasare fata de punctele cardinale, constructiile corespund prevederilor Codului Civil, Regulamentului local de Urbanism cat si normelor specifice care reglementeaza realizarea, dimensionarea si amplasarea constructiilor.

#### **4.10. Profiluri transversale caracteristice**

Carosabilul strazii Tazlului in zona studiata, permite circulatia bidirectionala prin doua benzi de circulatie cu latime de 3,5m fiecare.

Marcaj longitudinal existent: Benzile de circulatie sunt separate in axul carosabil, cu line continua. Accesul la amplasament se va realiza din strada Tazlului doar cu relatie stanga iar iesirea se va face cu relatie dreapta si stanga. Conf plansei –U2- Reglementari Urbanistice.

In interiorul amplasamentului, pentru obiectul 1 si 2 (ansamblu rezidential P+6) se propune o circulatie bidirectionala (7m latime)cu cate o banda pe sens cu latime de 3,5m fiecare, cu parcarile dispuse perpendicular pe axul strazii. Circulatia carosabila va deservi pana in capatul vestic al amplasamentului unde se propune o parcare dotata cu echipamente hidraulice disponibile in platforme pentru parcarile supraterane rezidentiale.

#### **4.11. Lucrari necesare de sistematizare verticala**

Suprafata caruia s-au facut observatii este plana, stabilitatea generala a amplasamentului este asigurata si nu exista pericole de alunecare.

Zona studiata nu prezinta alunecari de teren, este stabila din punct de vedere geotehnic.

In conformitate cu normativul P7/2000, pentru constructiile ce se vor executa pe terenul studiat, pentru evitarea patunderii in teren a apelor de suprafata se vor realiza trotuare, si pante pentru apele meteorice. Trotuarele se vor executa din beton cu grosime de 10cm., pe o fundatie din pietris de 10cm prin intermediul unui substrat de nisip.

Sistematizarea pe verticala. Deoarece amplasamentul pe care se construiește obiectivul ocupa o suprafata plana, nu sunt necesare lucrari pentru amenajarea terenului pe verticala. Apele pluviale se vor elimina prin jgheaburi si burlane si de aici vor fi dirijate prin realizarea de pante adecvate, catre canalizarea existenta.

#### **4.12. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)**

Ansamblu rezidential (Obiect 1+2) are următorii indici spațiali caracteristici :

ARIE CONSTRUITĂ = 5.733,00 mp

ARIE DESFĂȘURATĂ = 57.330,00 mp

Spațiu comercial, servicii, birouri, activitati recreative, teren de sport (Obiect 3) are următorii indici spațiali caracteristici :

ARIE CONSTRUITĂ = 2.457,00 mp

ARIE DESFĂȘURATĂ = 24.570,00 mp

**P.O.T.existent = 0 %**

**P.O.T.propus = 40,00 %**

**C.U.T.existent = 0.**

**C.U.T.propus = 4,0.**

#### **4.13. Asigurarea utilitatilor (surse , retele, racorduri)**

##### **INSTALATII 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.

Pe terenul studiat există rețea electrică neafectată de noua construcție propusă . 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 E-ON Bacău. Clădirile propuse vor fi racordate la rețeaua de distribuție curent electric printr-un bransament propus, suficient pentru consumatorii nou-proiectați. Alimentarea cu energie electrică a receptorilor electrici proiectați se va realiza printr-un cablu electric tip ACyAby propus. Măsurarea energiei electrice și delimitarea instalațiilor dintre furnizor și consumator se va face într-un bloc de măsură-protecție trifazat amplasat la limita de proprietate.

Nivelurile de iluminare se vor stabili conform "Normativului pentru proiectarea și executarea sistemelor de iluminat artificial din clădiri -NP 061-2002" și cerințelor beneficiarului.

##### **INSTALATII DE PROTECȚIE:**

###### **Protecția la incendiu**

Pentru realizarea sistemului de detecție incendii pentru construcțiile propuse s-a dorit implementarea cât mai riguroasă a conceptelor de siguranță adoptate pe plan mondial la ora actuală, atât la nivel hardware cât și software. Scopul prevederii instalațiilor de detecție incendii este acela de a realiza supravegherea permanentă a spațiilor cu destinație publică în vederea prevenirii oricărui incident ce pot rezulta în urma apariției de incendii, rolul principal al instalației fiind semnalizarea cât mai timpurie a oricărui posibil început de incendiu.

##### **INSTALATII 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 clădire se va face pe traseul cel mai scurt, în caminele care vor fi executate pe rețeaua de canalizare din jurul clădirii.

##### **INSTALATII DE GAZE NATURALE**

Pentru alimentarea cu gaze naturale va fi solicitat acord de acces la furnizorul E.On Gaz Distribuție. Racordul va fi realizat din str. Prelungirea Bradului. Alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor se va face prin instalația de utilizare gaze naturale proiectată, printr-o conductă în montaj subteran. Instalația interioară de joasă presiune va fi montată între electrovana de gaz și receptorii legal aprobați.

## GOSPODARIA 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 apă 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.

#### **4.14. Bilant teritorial în limita amplasamentului studiat (existent și propus)**

<b>Bilant teritorial</b>	<b>Existent</b>		<b>Propus</b>	
	<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
<b>Zona funcțională</b>				
<b>Zona teren liber</b>	<b>20475</b>	<b>100</b>	-	-
<b>Zona aferentă obiecte 1 și 2</b>	-	-	<b>5733</b>	<b>28.00</b>
<b>Zona aferentă obiect 3</b>	-	-	<b>2457</b>	<b>12.00</b>
<b>Zona circulație auto</b>	-	-	<b>2684</b>	<b>13.11</b>
<b>Zona parcaje</b>	-	-	<b>1816</b>	<b>8.87</b>
<b>Zona parcaje dale înierbate</b>	-	-	<b>1400</b>	<b>6.83</b>
<b>Zona circulație pietonală</b>	-	-	<b>2135</b>	<b>10.43</b>
<b>Zona aferentă spații verzi</b>	-	-	<b>4250</b>	<b>20.76</b>
<b>Total suprafața amplasament</b>	<b>20475</b>	<b>100</b>	<b>20475</b>	<b>100</b>

## **Cap. V Concluzii :**

Investiția propusă este necesară și oportună putând asigura îmbunătățirea servicii populației cât și a agenților economici din zonă.

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

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

Astfel: **Birou Individual de Arhitectura –Iuliana Geliman** - recomandă acest PUD prin atingerea obiectivelor beneficiarului .

În baza documentației, beneficiarul poate să înceapă demersurile de intrare în legalitate cu privire la stabilirea dreptului de folosință asupra terenului.

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.

## **Cap. VI Dispoziții finale :**

Documentația este întocmită în faza de Plan Urbanistic de Detaliu numai pentru obținerea avizării în Consiliul Local Bacău, iar beneficiarul are obligația de a nu folosi această documentație în alte scopuri fiind interzisă multiplicarea sau instrainarea acesteia fără acordul proiectantului general. Pentru orice neconcordanță a datelor înscrise în documentație, beneficiarul este rugat să semnaleze proiectantului general.

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

**Intocmit,**  
arh. Iuliana Geliman