

P.U.D. - DESFIINTARE LOCUINTA SI MAGAZIE

CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE

STRADA MAGURA CASIN, NR.7, BACAU, JUD. BACĂU

PROIECTANT GENERAL: **s.c. ArtDeco S.R.L.**

ȘEF DE PROIECT: **ARH. TIBERIUS MANOLIU**

MEMORIU DE PREZENTARE

AMPLASAMENT– STRADA MAGURA CASIN NR.7,

**BENEFICIAR – GAFITA NICOLAE -BOGDAN
MUN. BACĂU 2015.**

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

Denumirea proiectului:	P.U.D. - DESFIINTARE LOCUINTA SI MAGAZIE CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE
Beneficiar:	GAFITA NICOLAE -BOGDAN
Proiectant:	CITYPLAN S.R.L.
Amplasament:	STRADA MAGURA CASIN, NR.7 MUN. BACĂU
Faza de proiectare:	ETAPA PRET
Data elaborării:	IULIE 2015

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentație a fost întocmită la comanda beneficiarului în baza **Certificatului de Urbanism nr. 347 din 19.09.2014.**

Terenul studiat, cu o suprafață de 489,38 m² este situat în mun. Bacău, strada Magura Casin, nr.7, cu destinația, conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 84/2012, de zonă pentru locuințe colective, inclusă în UTR 2.

Obiectivul documentației este de **construire bloc de locuințe** și va urmări stabilirea unor reglementări specifice locuirii, cu indici urbanistici de ocupare și utilizare a terenului în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism menționat mai sus.

În consecință se vor trata următoarele aspecte:

- modul de ocupare și utilizare a terenului (P.O.T. și C.U.T.);
- funcțiunea și aspectul architectural al construcției și amenajărilor;
- integrarea noului imobil și armonizarea cu cele învecinate existente;
- circulația carosabilă și pietonală, corelate cu traficul în zonă și relațiile cu zonele învecinate – accesele auto și pietonale;
- parcaje, spații verzi amenajate;
- echiparea edilitară – impactul asupra rețelelor existente în zonă;

2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.1. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziționarea zonei față de intravilanul localității

Terenul care face obiectul acestui studiu se află în intravilanul municipiului Bacău într-o zonă de locuințe colective.

Relaționarea zonei cu localitatea

Principala legătura cu municipiul se realizează prin intermediul str. Pictor Andreescu.

2.3. Sinteza analizei

Din analiza situației existente în zona studiată reies următoarele elemente care vor trebui soluționate sau valorificate în prezentul proiect:

- terenul este ocupat de o construcție și este amplasat în cadrul unei zone de locuințe colective cu regim de înălțime existent diferențiat;
- este marginit pe latura de Vest de str. Magura Casin, pe latura de N alea de acces, pe latura de Est - spațiu public al consiliului local Bacău și pe latura de Sud - bloc de locuințe S+ P + 4.
- În vecinătatea amplasamentului există rețele edilitare dar în prezent terenul propriu-zis nu beneficiază de racord la acestea;

2.4. NECESITĂȚI ȘI OPTIUNI

Inițiatorul lucrării dorește reglementarea terenului studiat în vederea construirii unui bloc de locuințe care să se integreze ansamblului de construcții existente, prin respectarea unor parametrii specifici zonei – regim de înălțime, indici de ocupare ai terenului.

În cadrul documentației PUD se vor rezolva următoarele categorii de probleme:

- Integrarea funcțională a noului imobil;
- Rezolvarea accesului carosabil și pietonal corelat cu rețeaua de circulație existentă;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Statutul juridic și circulația terenurilor;
- Condiții de construire: regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, materiale de construcție, etc.
- Protecția mediului

3. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL- URBANISTICĂ; CATEGORII DE INTERVENȚII; REGLEMENTĂRI

3.1. Tema de proiectare a fost întocmită de proiectant și însușită de beneficiar.

Conform prevederilor certificatului de urbanism, **noul imobil se conformează atât funcțional cât și la nivelul regimului de ocupare admis pentru această zonă.**

- **Condiții de construire specifice:** regim de înălțime P+4, POT maxim admis 40%, CUT maxim 4,4; aspectul general al clădirii; respectarea

distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale proprietății conform Codului Civil, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, precum și distanțele prevăzute de normele sanitare.

- **Asigurarea accesului** auto din aleea carosabilă localizată pe latura de Vest a amplasamentului și a **necesarului de locuri de parcare în incinta studiată.**
- **Integrarea unor spații verzi amenajate, respectiv de minim 10 % din suprafața construită desfășurată.**

3.2. Caile de comunicație

Accesul carosabil pe parcelă se va asigura pe o latură, respectiv din strada Magura Casin, localizată pe latura de est. Acces pietonal de pe drumul de acces de pe latura de nord.

3.3 Parcaje

Numărul de locuri de parcare se asigură ținând cont de condiția impusă 1.5 locuri de parcare pentru fiecare apartament. Blocul de locuințe va avea 6 apartamente (2 apartamente la parter și câte unul pe fiecare nivel superior).

Se va asigura un număr de **8 locuri de parcare** (4 în sistem Klaus și 4 în sistem clasic), organizate pe latura de vest a parcelei cu acces din **strada Magura Casin**, strada care se intersectează cu **str. Aleea Pacului** la 30 de m.

3.4. Regim de înălțime și bilanț

Regimul de înălțime propus este P+4.

Înălțimea imobilului este de 15,75 având un accent de înălțime în zona casei scării de 18,25 m.

Imobilul menține următoarele distanțe față de clădirile învecinate: 11,54 m față de blocul de locuințe 28B localizat pe latura de nord a amplasamentului studiat, 21,08m față de blocul de locuințe 30B localizat pe latura de vest a amplasamentului studiat și de două blocuri de locuințe pe latura sudică : 7,96m – 15,73m față de blocul de locuințe 29A și 11,97 față de blocul de locuințe 27A.

A teren= 489,38 mp; Ac= 188.6 mp; Adc= 943 mp;

A parcare, accese, circulații= 162,76mp; A spații verzi= 137,98mp;

3.5. Amplasamentul clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Noul imobil este amplasat pe limita de proprietate pe latura nordică a amplasamentului (limita comună cu drumul de acces), 8.35 m față de limita de vest a terenului (terenul aflat în proprietatea consiliului local Bacău / str. Magura Casin),

5,00 m fata de latura sudica si 0,60 m fata de latura estica (limita comuna cu aleea pietonala)

3.6. Amplasamentul clădirilor față de aliniament

Blocul de locuinte se retrage 8,35 m fata de strada Magura Casin, calea principala de acces in incinta studiata.

3.7. Indici de ocupare teren

POT maxim 40%, CUT maxim 4,4 - propusi prin PUG/2012

POT propus 40.00 %, CUT propus 2.5

4. CONCLUZII

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- încadrarea în Planul Urbanistic General;
- stabilirea corectă a zonificărilor .
- tipul de proprietate al terenurilor;
- circulații și echipare edilitară.

Întocmit,
arh. Tiberius Manoliu